

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSPLAN „OB DER HALDE, 1. Änderung“

Gemarkung Scharnhausen

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Entwurf)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

01. Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf eine erneute Umweltprüfung kann in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da keine weitergehende Baumöglichkeit geschaffen wird, als die bisher planungsrechtlich mögliche und somit keine weitergehenden Eingriffe erfolgen. Somit behalten alle für den Bebauungsplan „Ob der Halde“ erstellten Berichte ihre Gültigkeit.

02. Planerische Ausgangslage / Erfordernis der Planung

Die Planungsdiskussion über den Bereich des nördlichen Ortsrandes von Scharnhausen geht bis in die frühen 80er Jahre zurück. Seit dieser Zeit bestand in den Gremien der Stadt übereinstimmend die Auffassung, dass die am westlichen Ende der Jahnstraße befindlichen Sporteinrichtungen einen störenden Fremdkörper, sowohl für die vorhandene Umgebungsbebauung, als auch für eine mögliche bauliche Ergänzung des bestehenden Wohngebiets darstellten. Insbesondere die dort vorhandenen Tennisplätze beeinträchtigten die benachbarte Wohnnutzung durch ihre Emissionen Lärm und Staub. Die Jahnstraße als einzige zur Verfügung stehende Erschließungsstraße für den Bereich war weder der Aufgabe entsprechend dimensioniert, noch weiter ausbaufähig.

Von einer damals ausgearbeiteten Planung erhoffte man sich die Entschärfung des Nutzungskonflikts, jedoch war diese durch eine sehr weitgehende Flächeninanspruchnahme (geplante Neuerschließung des Areals durch eine einseitig angebaute Straße entlang des bestehenden Ortsrands, die sich bis zur Nellinger Straße fortsetzen sollte) gekennzeichnet. Am 27.02.1985 wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans auf dieser Grundlage zwar beschlossen, jedoch wurde die Planung aufgrund bereits bestehender Bedenken und vor dem Hintergrund der sich einige Jahre später abzeichnenden Entwicklung im benachbarten Kasernenareal, dem heutigen Stadtteil

„Scharnhauser Park“, letztlich nicht weiterverfolgt.

In den Folgejahren gab es immer wieder planerische Versuche unter Beibehaltung der Sportnutzung ein entsprechend verkleinertes Wohngebiet zu entwickeln. Allen diesen Konzepten war jedoch gemeinsam, dass sie - aufgrund der bestehenden Emissionsthematik - nur unter erheblichen Vorsorgeaufwendungen umsetzbar gewesen wären. Als einzig verbleibender Lösungsansatz zeichnete sich somit ab, dass für die Sportstätten ein anderer Standort im Stadtgebiet zu bestimmen war.

Diese über Jahre hinweg nur schleppend vorankommende Aufgabe konnte im Jahr 2013 zu einem für alle Beteiligten positiven Abschluss gebracht werden: der ursprünglich im Areal ansässige TSV Scharnhausen 1897 e.V. hat seinen Vereinssitz zwischenzeitlich in das Sportareal im Körschtal verlagert und die Tennisabteilung des Vereins ging eine Kooperation mit der Tennisabteilung des TV Nellingen ein, wodurch die an der Jahnstraße gelegenen Tennisplätze nicht länger benötigt werden. Die Stadt Ostfildern konnte Eigentümerin der vereinseigenen Flächen und Baulichkeiten werden, die nun – zusammen mit den bereits in städtischer Hand befindlichen Flächen im Plangebiet - für eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet zur Verfügung stehen.

03. Ziele und Zwecke der Planung

Neben der oben dargestellten Situation eines Nutzungskonflikts, für den nun nach vielen Jahren eine Lösung gefunden wurde, und dem Umstand, dass es sich bei dem mit dem Bebauungsplan überplanten Areal um teilweise bereits bebautes Gebiet handelt, das einer umgebungsverträglicheren Nachnutzung zugeführt werden soll, ist als Erfordernis der Planung zu berücksichtigen, dass aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung aus Zuzügen und der Bedarfsentwicklung der ansässigen Bürgerschaft in allen Stadtteilen Ostfilderns weiterhin eine ausgeprägte Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Diese Nachfrage erstreckt sich neben dem Wunsch nach (durch private Bauherren) bebaubaren Grundstücken vor allem auf im Stadtgebiet in zu geringem Maß vorhandene Alternativen: es gibt Defizite bei Angeboten für Mieter und für Bevölkerungsgruppen, die sich aus eigener „Kraft“ nur schwer oder nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können. Daher sieht die Planungskonzeption für das Gebiet auch einen Anteil Geschosswohnungsbau, vorwiegend mit Angeboten für die Zielgruppe Mieter, mit vor.

Dem Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht ausschließlich durch weitere Nachverdichtungen im Bestand entsprochen werden - kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale entsprechenden Umfangs stehen weder im Stadtteil Scharnhausen, noch in den anderen Stadtteilen Ostfilderns zur Verfügung. Die letzte Erschließung eines Baugebiets im Stadtteil Scharnhausen (Gebiet „Vordere Hassen“) liegt mittlerweile drei Jahrzehnte zurück. In planerischer Hinsicht rundet die Maßnahme einen ehemals „ausgefranst“ Ortsrand stadträumlich ab.

04. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart (Satzungsbeschluss 22.07.2009, rechtsverbindlich seit 12.11.2010) liegt Ostfildern im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte keiner Nutzung zugeordnet, in die angrenzend dargestellte regionale Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Scharnhauser Park und Scharnhausen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Der Verband Region Stuttgart hat in seinen bislang vorliegenden Stellungnahmen bestätigt, dass die Planung regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegensteht. Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets liegt innerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplans für Ostfildern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.2009 als zukünftige Wohnbaufläche, die noch ein weiteres kleines Teilgebiet nördlich des letzten Abschnitts der Jahnstraße, westlich des nun überplanten Bereichs, umfasst. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Die Planung arrondiert den nördlichen Ortsrand Scharnhausens, in den Landschaftskorridor zwischen den Stadtteilen Scharnhausen und Scharnhauser Park (regionale Grünzäsur entsprechend den Darstellungen des geltenden Regionalplans für die Region Stuttgart – s.o.) und das – innerhalb der Grünzäsur gelegene, unmittelbar an das Plangebiet angrenzende - Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Körschtal" (Verordnungsgeber Landratsamt Esslingen) wird mit der Planung nicht eingegriffen.

05. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungsvorgaben

05.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des geplanten Neubaugebiets nördlich des westlichen Abschnitts der Jahnstraße existiert - rechtskräftig seit 18.11.1968 - der Bebauungsplan „Sportplatzgelände“. Zulässig sind hier nur „zweckgebundene bauliche Anlagen“. Aufgrund der zukünftig hier geplanten Wohnnutzung ist dieser Bereich daher planerisch umzuwidmen. Im Osten und Süden des Plangebiets grenzt der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Jahn/- Uhlandstraße“ an, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 03.10.1960. Der Bebauungsplan definiert Baulinien und Bauverbotszonen und enthält sog. *Anbauvorschriften*. Teilbereiche dieses Bebauungsplanes werden durch andere Bebauungspläne jüngerer Datums überdeckt.

Im äußersten Westen der bestehenden Bauzeile südlich der Jahnstraße gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Jahnstraße“, rechtskräftig seit dem 02.01.1969, der für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet (WR) entsprechend § 3 BauNVO festsetzt.

Seit 1964 existiert für einen Teilbereich nördlich der Ostlandstraße, das Flurstück 2952/1 mit angrenzenden Feldwegen, ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für das Gebiet Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Jugendheim festsetzt. Das Grundstück 2952/1 stand im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde Neuhausen, die jedoch über den zurückliegenden Zeitraum keinen Bedarf für eine solche Einrichtung hatte. Es konnte zwischenzeitlich von der Stadt Ostfildern erworben werden und kann in die Planung für ein neues Wohngebiet einbezogen werden.

05.2 Landschaftsschutz

Mit der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs grenzt das Plangebiet zwar an das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Körschtal“ direkt an, greift jedoch in dessen Bestand nicht ein. Die Gebietserschließung liegt auf der dem Landschaftsschutzgebiet abgewandten Seite. Zwei marginale Überlappungen, am Ende der Jahnstraße und im Bereich des Geh- und Radwegs in Verlängerung der Ostlandstraße, wurden für die Endfassung des Bebauungsplans (Planfassung vom 17.09.2018 / 25.02.2019) beseitigt.

05.3 Beeinträchtigungen durch Fluglärm

Nach der Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) für den Flughafen Stuttgart vom 31.08.2007 wird der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55dB(A) für den Tageszeitraum) durch Fluglärm eintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten.

Da sich das Plangebiet jedoch relativ nah an der Zone mit fluglärmbedingten Dauerschallpegeln von mehr als 55 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 befindet, wird im Textteil des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass schall- technische Einzelereignisse, insbesondere bei geöffneten Fenstern, ggf. dennoch als störend empfunden werden können. Auch die Nutzung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen kann in der subjektiven Wahrnehmung als durch Fluglärm beeinträchtigt wirken.

06. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

06.1 Topografie und Landschaft, Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 2,21 ha Bruttobaufläche liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Scharnhausen, nördlich des Körschtalhangs, auf einer mit ca. 5% Hangneigung relativ gering Richtung Süden geneigten Ebene, zwischen 356,0 und 365,0 m über NN.

Die Ausdehnung des Gebiets beträgt in Ost-West-Richtung ca. 300 m und in Nord-Süd-Richtung zwischen 60 und 120 m.

Das Plangebiet bestand etwa zu einem Drittel aus baulichen Anlagen (Sporthalle, Vereinsheim, Tennisplätze und Parkierungsflächen - die bereits weitgehend abgebrochen sind). In Gebietsmitte liegt eine Obstbaumwiese mit stark überaltertem Baumbestand, südlich davon (Bereich des aufgefüllten ehemaligen Steinbruchs - vgl. Abschnitt 05.3) und im Bereich des Flurstücks 2952/1 befinden sich Wiesenflächen ohne Baumbestand.

Im Bereich der ehemaligen Sportflächen ist das Gelände stärker überformt: der frühere Vereinsparkplatz ist mit einem ca. 2,00 m hohen, bewachsenen Erdwall umgeben; der östlichste (noch vorhandene) Tennisplatz ragt mit seiner Stützkonstruktion deutlich über das natürliche Gelände hinaus. Der Bereich des ehemaligen Steinbruchs weist Geländesetzungen auf.

Gegenüber der Jahnstraße hat sich in Teilbereichen eine ca. 1,00 m – 1,50 m hohe Böschung ausgebildet.

Nördlich des Plangebiets erstreckt sich unverbauter Landschaftsraum bis zum Südrand des Stadtteils Scharnhauser Park (Landschaftsschutzgebiet, vgl. Abschnitt 04.2); östlich und nach Süden, zur Hangkante des Körschtals hin, schließt bestehende Wohnbebauung an.

06.2 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1991 ist das Plangebiet folgendermaßen eingestuft:

der überwiegende Teil der Freiflächen ist in der Analysekarte als „Freilandklimatop mittlerer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiet)“, mit geringer Luftbelastung dargestellt, der Randbereich zur bestehenden Bebauung geht bereits in ein sog. „Gartenstadtklimatop“ über.

Die Karte „Hinweise für die Planung“ definiert den gesamten Planbereich als Gebiet „mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, z. B. Arrondierung, Schließung von Baulücken usw.“

06.3 Altablagerung / Altlasten, Kampfmittelverdachtsfläche, Geologie und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine im Altlastenkataster des Landkreises Esslingen als „Altablagerung“ gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche, eine ehemalige Abbaustätte von Gesteinsmaterial (Steinbruch), die überwiegend innerhalb der Grenzen des Flurstücks 2969/1 zu verorten ist.

Die Abbaustätte wurde über einen nicht näher zu definierenden Zeitraum mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass parallel Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe „wild“ abgelagert wurden. Die Fläche ist im Altlastenkataster mit Beweinsniveau 1, als B-Fall (B steht für „Belassen“), jedoch mit „Entsorgungsrelevanz bei nutzungsverändernden Eingriffen“ bewertet.

Zu der Verdachtsfläche liegen mehrere fachtechnische Untersuchungen vor:

Altlastenerkundungsprogramm Baden-Württemberg Stufe E 0-1:
Standortspezifische historische Erkundung und Stufe E 1-2: Orientierende (technische) Erkundung mit Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen der ENMOTEC Ingenieurgesellschaft mbH, Tübingen, vom 29.08.1994 und eine weitere Studie mit dem Titel: Stufe E 1-2: Orientierende Erkundung / Gefährdungsabschätzung zur kommunalen Verdachtsfläche „Ob der Halde“, Ostfildern Scharnhausen, des Ingenieurbüros INGENIO für Geotechnik, Altlasten, Hydrogeologie, Dipl.-Geologe M. Mayle, Kirchentellinsfurt, vom 29.10.1996. Außerdem liegt eine Zusatzuntersuchung desselben Autors vom 16.12.1996 vor, die mögliche Auswirkungen der in der Altablagerung eingelagerten Stoffe auf die Grundwasserströme der näheren Umgebung zum Gegenstand hat. Im Zuge der orientierenden Erkundungen wurden sowohl die Abgrenzung der Verdachtsfläche (Anm.: diese umfasst noch eine zweite Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, einen haldenförmigen Deponiekörper, der sich über Teilflächen der Flurstücke 2970, 2960/1 und 2969/3 erstreckt), als auch die Inhaltsstoffe der genannten Bereiche durch Probeentnahmen näher bestimmt. Der Empfehlung des Verfassers der o.g. Gutachten zur Durchführung weiterer Untersuchungen der Erkundungsstufe E 2-3 wurde seitens des Planungsträgers nachgekommen: eine weitere Untersuchung, deren Detaillierungsgrad mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen abgestimmt wurde, liegt zwischenzeitlich vor (Detailerkundung (DU) des Altstandortes „Ob der Halde“ in der Jahnstraße in Ostfildern, Ortsteil Scharnhausen, des Instituts für Umwelt- und Hydrogeologie, Dipl.-Geol. Hans-Peter Beer, Gerlingen, vom 30.06.2017) und wurde an die Fachbehörde weitergeleitet. Auch die Ergebnisse dieses Gutachtens haben keine Auffälligkeiten ergeben, die einen weitergehenden Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung erkennbar werden lassen. Da jedoch auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse in Verbindung mit den geplanten Nutzungen und daraus resultierenden möglichen Expositions- bzw. Emissionspfaden ein relevantes Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Pflanzen und Grundwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan der Bereich der ehemaligen Altablagerung als Fläche gekennzeichnet, in der Aushubmaßnahmen nur unter gutachterlicher Begleitung und Aufsicht durchgeführt werden dürfen. In den Textteil des Bebauungsplans wurde außerdem ein Hinweis aufgenommen, dass auch außerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche möglicherweise umweltschädigende Stoffe vorgefunden werden können und wie mit diesen umzugehen ist.

Da aus der Existenz des ehemaligen Steinbruchs und dessen anschließender Verfüllung Konsequenzen in Bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrunds zu erwarten waren, wurde dieser Sachverhalt durch entsprechende Baugrunduntersuchungen weiter vertieft (Geotechnisches Gutachten Prof. Dr.-Ing. Veess +Partner, Leinfelden-Echterdingen, vom 12.11.2007 und ergänzender geotechnischer Bericht desselben Verfassers vom 31.10.2016). Die beiden Gutachten enthalten sowohl Empfehlungen für den Leitungs- und Straßenbau, als auch für die Gründung zukünftiger Wohngebäude. Weiterer Inhalt ist die Beschreibung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet und

entsprechender Folgerungen für die Bauwerksabdichtung.

Da die Pegelstände relativ hoch liegen, wurde im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen, dass im Falle des Anschnitts grundwasserführender Schichten das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zwingend einzubeziehen und ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist. Geplante Untergeschosse sind bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Der Bemessungswasserspiegel ist mit dem Landratsamt Esslingen im Zuge des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen. Ein dauerhaftes Ableiten von Grundwasser (zum Beispiel durch Drainagen) ist nicht zulässig.

Der Bereich der früheren US-Kaserne „Nellingen Barracks“ (im 2. Weltkrieg Militärflugplatz und militärisches Versuchsgelände – das Kasernenareal grenzte direkt nördlich an das Plangebiet an) ist nach der Karte der RS Reutemann GmbH vom 04. April 2003, einer Ingenieurgesellschaft, die flächendeckend im Stadtgebiet sog. „Kampfmittelverdachtsflächen“ kartierte, insgesamt als ebensolche einzuschätzen. Die aufgrund von Luftbildauswertungen im Zuge der Untersuchungen vorgenommene räumliche Abgrenzung der Kampfmittelverdachtsfläche umfasst auch Teile des mit diesem Bebauungsplan überplanten Gebiets. Darüber hinaus gilt jedoch generell die in dem Gutachten getroffene Feststellung, dass auch außerhalb der ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsflächen keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann und u.U. entsprechende Vorsorge zu treffen ist.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten für das neue Baugebiet ist die Thematik fachlich weiter zu untersuchen und das sich hieraus ggf. ergebende Gefährdungspotenzial zu ermitteln und entsprechend einzugrenzen, bzw. zu beseitigen. Der o.g. Hinweis wird dennoch in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

06.4 Geschützte Arten im Plangebiet / artenschutzrechtliche Erfordernisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld wurde das Vorkommen geschützter Arten, i.W. Vögel, Fledermäuse und Eidechsen, bereits vorab ermittelt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltschadenprüfung der Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, letzte Überarbeitung 17.09.2018).

Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass zur Vermeidung von Schädigungen im Gebiet ansässiger Populationen sowohl vorgezogene Maßnahmen für den Funktionsausgleich außerhalb des Gebiets (Ersatzpflanzungen für entfallenden Gehölzbestand, Aufhängung von Nistkästen für entfallende Baumhöhlen, Schaffung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet und Umsiedlung der im Gebiet vorgefundenen Tiere) erforderlich werden, als auch das Plangebiet selbst betreffende Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu beachten sind: eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung, die vorherige Kontrolle von Baumhöhlen und Gebäuden und die Errichtung eines Schutzzaunes vor Beginn der Baufeldfreimachung.

Darüber hinaus bedarf es im Zuge der Maßnahmenumsetzung einer ökologischen Baubegleitung und eines entsprechenden Monitorings nach deren Abschluss. Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen kann

davon ausgegangen werden, dass § 44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Alle erforderlichen Maßnahmen wurden von der Stadt Ostfildern veranlasst und (soweit vorab möglich) auch bereits durchgeführt, bzw. befinden sich diese aktuell in der Umsetzung.

Bezüglich weiterer Details wird auf die entsprechenden Fachgutachten der GöG – Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, verwiesen.

07. Städtebauliche Grundzüge der Planung

07.1 Vorgeschalteter städtebaulich-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb / Wettbewerbsergebnis

Der Aufstellung des Bebauungsplans ging ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb voraus, der von der Stadt Ostfildern Ende 2015 ausgelobt wurde. Das Wettbewerbsergebnis lag Anfang 2016 vor, die Siegerarbeit wurde einstimmig prämiert.

Im Anschluss erfolgte eine Überarbeitung einzelner Teilaspekte, woraufhin das Konzept dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden konnte.

07.2 Städtebauliche Konzeption / geplante Baustrukturen / Gebietserschließung

Die Konzeption weist eine durchmischte Struktur aus in Blöcken mit innerem Gemeinschaftsgrün organisierten Gebäudetypen (Geschosswohnungsbauten und individuelle Wohngebäude auf eigener Parzelle) unterschiedlicher Körnigkeit, jedoch relativ homogener Höhenentwicklung von 2 – 3 Geschossen auf. Am nördlichen Gebietsrand, mit Orientierung zum angrenzenden Landschaftsraum, befinden sich als „Stadtvillen“ bezeichnete, um 1 Geschoss höher ausgeführte Kuben.

Am Quartiersauftakt („Quartiersplatz“) an der Jahnstraße ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss (III+D) vorgesehen. Das dafür vorgesehene Baufenster weicht um ca. 3 m von der nördlichen Kante des Platzes zurück. Dadurch entstehen Flächen für Südgärten im Erdgeschoss, gleichzeitig wird der Platz auch durch das Gebäude, welches sich nahezu über die gesamte Länge erstrecken kann, räumlich gefasst.

Die Blockstrukturen bestehen jeweils aus einem als 2-, 3- oder 4-Spänner auszuführenden und vorwiegend als Mietwohnungsangebot zu konzipierenden Mehrfamilienwohnhaus mit darunter liegender Tiefgarage, sowie aus die übrigen Blockränder schließenden verdichteten Einfamilienhaustypen in Form von Reihen-, Doppel und Kettenhäusern.

Bei den als „Stadtvillen“ bezeichneten Mehrfamilienhäusern am nördlichen Gebietsrand soll hingegen (als Beitrag zur Kostendämpfung) die Option bestehen, auf die Herstellung baulich aufwändiger Tiefgaragen zu verzichten – der Bebauungsplan ermöglicht daher in den entsprechenden Baufeldern den Stellplatznachweis zu ebener Erde, was aufgrund der geringen Größe dieser Gebäude und der daraus sich ergebenden überschaubaren Zahl baurechtlich nachzuweisender Stellplätze städtebaulich vertretbar ist.

Gleiches gilt für die Baufelder verdichteter Einfamilienhäuser: bei diesen Bautypen wäre die Herstellung unterirdischer Parkieranlagen nur mit sehr hohem Aufwand (und damit kostenintensiv) möglich, außerdem wäre die Herstellung von Teileigentum erschwert.

Die rechtwinklig von der Jahnstraße abzweigenden Erschließungsstiche und

dazwischen angeordnete Querspangen sollen als niveaugleich ausgebaute Mischverkehrsflächen hergestellt werden. Die Querspangen dienen - neben der Erschließung einiger privater Stellplätze - i.W. der Durchfahrt des Müllfahrzeugs. In Abweichung hierzu soll das im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Teilstück der Jahnstraße seiner Funktion als Wohnsammelstraße entsprechend mit einem Gehweg und einer durch Baumbeete gegliederten Parallelparkierung ausgestattet werden.

06.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Als Art der Nutzung wird für die Teilgebiete WA 1.1 - 11 „Allgemeines Wohngebiet – WA“ entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit kann allen für das Gebiet angestrebten Wohnformen (kleinteiliges Wohnen auf eigener Parzelle, gedacht für Familien als Selbstnutzer, Wohnen in Geschossbauten als Mietwohnangebot oder zum Erwerb von Wohneigentum) grundsätzlich entsprochen werden. In Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe stören zwar i.d.R. nicht die Wohnfunktion, beanspruchen jedoch große Flächen. Somit würde die Zulassung dieser Nutzungsart dem Planungsziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in Form verdichteter Bauweisen (vgl. Ziff. 01.2) zuwider laufen. Tankstellen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da der Standort am Ende eines größeren zusammenhängenden Wohngebiets für die Errichtung einer Tankstelle völlig ungeeignet ist und das vorhandene Verkehrssystem für den ständigen Verkehrszufluss, die diese Nutzungsart nach sich zöge, nicht ausgelegt ist. Aus Sicht des Planungsträgers bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Nutzungskategorie WA trotz der o.g. Ausschlüsse von Nutzungsarten dennoch gewahrt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am oben beschriebenen städtebaulichen Konzept: für die Bereiche verdichteter Einfamilienhäuser sind geringere Ausnutzungsziffern ($GRZ = \text{Grundflächenzahl}$, $GFZ = \text{Geschossflächenzahl}$ - jeweils bezogen auf die zugrunde gelegte maßgebliche Baugrundstücksfläche) zugelassen, als in den Baufeldern für Mehrfamilienhäuser.

Die mit $GFZ 1,4$ maßvolle Überschreitung der nach BauNVO allgemein zulässigen Obergrenze baulicher Ausnutzung in Allgemeinen Wohngebieten bei den Baufeldern für punktförmige Geschosswohnungsbauten am nördlichen Gebietsrand ist städtebaulich vertretbar, da diese Baufelder unmittelbar an unverbaubaren Landschaftsraum angrenzen (Landschaftsschutzgebiet) und dadurch die höhere Dichte in diesem Bereich zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Die im Lageplan des Bebauungsplans eingetragenen Obergrenzen für die Höhenentwicklung der Baukörper orientieren sich ebenfalls am städtebaulichen Konzept: bei den punktförmigen Mehrfamilienhäusern am nördlichen Gebietsrand werden 4 Vollgeschosse ermöglicht, was im Verhältnis zur geringen überbaubaren Grundfläche dieser Gebäude städtebaulich vertretbar ist, während für die verdichteten

Einfamilienhaustypen 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, die in den Baufenstern eingetragene Höhenbeschränkung in diesen Fällen jedoch die Errichtung eines sog. Staffeldachgeschosses (weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und damit kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinne) ermöglicht.

Die Höhenbegrenzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten als Höhen in m über EFH festgesetzt, die EFHs beziehen sich jeweils auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsanlage.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 11 ist die Obergrenze der Höhenentwicklung aufgrund einer im gegenwärtigen Planungsstadium noch nicht abschließend festlegbaren EFH und aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes als Höhe über NN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht am Quartiersplatz eine 4- Geschossigkeit des Gebäudes, was aufgrund des größeren Gebäudeabstands der südlich (außerhalb des Geltungsbereichs) gelegenen Gebäudezeile, städtebaulich vertretbar ist. Bei einem aus einem Guss geplanten Baukörper würde sich das Eingangsgeschoss somit aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkung in Richtung Norden in das Gelände „hineinschieben“.

Die Bauweise wird bei freistehenden Einzelbaukörpern als offene Bauweise, bei aneinander angebaut zu errichtenden Gebäudegruppen hingegen als geschlossene Bauweise innerhalb der auf den Baugrundstücken abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke) werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Mit der „strengerer“ Festsetzung von Baulinien entlang der Erschließungsstraßen (auf diese muss gebaut werden, während Baugrenzen unterschritten und in geringfügigem Maß auch überschritten werden können), soll sichergestellt werden, dass die Gebäude entlang einer Gebäudeflucht errichtet werden und damit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild gewährleistet wird.

Für die Bereiche verdichteter Einzelhausbebauung (Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser) muss die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit vor allem aus dem Grund beschränkt bleiben, damit sich in der Folge nicht das Erfordernis der Herstellung einer nicht mehr gebietsverträglichen Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze ergibt.

06.3 Grünordnung

Durch Pflanzbindungen für vorhandene Bäume (i.W. entlang des nördlichen Gebietsrands), Pflanzgebote für Solitärbäume am Quartiersplatz und entlang der Jahnstraße sowie ein grundstücksbezogenes Pflanzgebot für Bäume auf den Baugrundstücken soll eine dem Standort angemessene Durchgrünung erreicht und gleichzeitig der Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen gemindert werden. Blockinterne Freiflächen dienen der Begegnung und Erholung der Bewohner und können gemeinschaftlich gestaltet werden.

08. Erschließung / Ver- und Entsorgung

08.1 Fahrerschließung, Ausbaustandard der Erschließungsflächen, ruhender Verkehr

Zur Anbindung des Neubaugebiets an das übergeordnete Straßennetz steht ausschließlich die Jahnstraße zur Verfügung. Deren Leistungsfähigkeit als Wohnsammelstraße, insbesondere jedoch die des Einmündungsknotens Jahnstraße in die Nellinger Straße (L 1192), wurde in einer von der Stadt

Ostfildern in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung („Fachbeitrag Verkehr zum Neubaugebiet Ob der Halde“, modus-consult, Karlsruhe, Februar 2019) in einer vergleichenden Prognoseberechnung ermittelt. Die Prognose hat ergeben, dass sowohl der Straßenquerschnitt der Jahnstraße, als auch der genannte Verkehrsknoten in der Lage sind, die zusätzlichen Belastungen aufzunehmen und die Verkehrsverhältnisse auch weiterhin als befriedigend angenommen werden können. Somit stehen der Entwicklung des Neubaugebiets, einschließlich des durch das geplante Altenpflegeheim verursachten Verkehrsaufkommens, aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Die Erschließung innerhalb des Gebiets soll auf flächensparende Weise, i.W. durch die Herstellung von Mischverkehrsflächen, erfolgen. Dies ist dem dort (ausschließlich durch die Anwohner) zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen angemessen, dient der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und der Verkehrsberuhigung. Gleichzeitig wird durch diese Erschließungsart die Neuversiegelung durch Erschließungsflächen auf ein Minimum begrenzt.

Die private Parkierung in Form von offenen oder überdachten Stellplätzen (sog. „Carports“) erfolgt – mit Ausnahme der bei den Mehrfamilienhäusern an der Jahnstraße geplanten Tiefgaragen - überwiegend ebenerdig, jeweils direkt bei den einzelnen Wohngebäuden, i.d.R. im direkten Anschluss an die öffentlichen Erschließungsflächen. Auch hierin wird ein Beitrag zur Minimierung versiegelter Flächen gesehen.

Öffentliche Parkierungsangebote, z.B. für Besucher, befinden sich i. W. entlang der Jahnstraße, im Bereich des Quartiersplatzes und an den Enden einzelner Stichstraßen. Ein zusätzliches Parkierungsangebot in Form von innerhalb der Mischverkehrsflächen markierten Einzelparkplätzen kann – in Abhängigkeit der privaten Grundstückszufahrten - erst nach weitgehender Fertigstellung der Hochbauten hergestellt werden. Die Darstellung dieses Parkierungsangebots im Lageplan des Bebauungsplans ist daher hinsichtlich der genauen Lage und der letztlich realisierbaren Anzahl unverbindlich.

08.2 Öffentlicher Nahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

In ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich an der Nellinger Straße eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs mit zwei Buslinien: Esslingen – Nellingen - Scharnhausen – Neuhausen (Linie 120) und Esslingen – Scharnhauser Park - Scharnhausen – Flugplatz/Messe (Linie 122). Weitere Umsteigebeziehungen sind in Scharnhausen und Nellingen gegeben, Umsteigebeziehung zur Stadtbahn (Linien U7 und U8) besteht an der Haltestelle „Kreuzbrunnen“ im Stadtteil Scharnhauser Park.

Das Plangebiet ist fußläufig in Richtung Ortsmitte (teilweise über die Gehzeit verkürzende Treppenwege) und an die umgebenden attraktiven Landschaftsräume angeschlossen.

Rad- und Fußverkehrsanbindung in Richtung Scharnhauser Park, wo sich mehrere Haupttradverbindungen Ostfilderns treffen und ein vielfältiges Angebot öffentlicher und privater Infrastruktur vorhanden ist, besteht über einen Verbindungsweg in Verlängerung der Ostlandstraße.

08.3 Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Müllentsorgung, Wärmeversorgung

Die zur Gebietsversorgung erforderlichen Medien (Kanal, Wasserversorgung, elektrischer Strom, Gas, Telekommunikation) sind im Straßenquerschnitt der Jahn-, Silcher- und Ostlandstraße vorhanden und müssen in das neu überplante Gebiet hineingeführt werden. Für die Sparte Strom ist eine Trafostation zu errichten, deren Standort im Norden des Gebiets verortet ist.

Die innerhalb des Gebiets erforderlichen Leitungsverlegungen können in der öffentlichen Erschließungsfläche vollständig untergebracht werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über das geplante Erschließungssystem. Die ursprünglich als Stiche mit Wendepplatten konzipierten Straßen wurden zum Zwecke der Umfahrbarkeit der Teilgebiete durch das Müllfahrzeug durch Querspangen miteinander verbunden, die in der abschließenden Fassung des Bebauungsplans nun auch für gegenläufige Befahrbarkeit (Begegnungsfall PKW – LKW bei verminderter Geschwindigkeit) ausgelegt sind.

Es ist vorgesehen, das gesamte Gebiet von einem zentral gelegenen Standort effizient mit Nahwärme zu versorgen, damit individuelle Gebäudeheizungen mit geringem Wirkungsgrad unterbleiben können. Der Standort der Nahwärme-Heizzentrale ist ebenfalls am nördlichen Gebietsrand (in Verbindung mit der Trafostation des Energieversorgers) vorgesehen.

08.4 Regenwasserbewirtschaftung

Zur Verminderung der Auswirkung von Flächenversiegelung und den daraus folgenden ökologischen Problemen sowie zur Beschränkung kostspieliger Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an Kläranlagen schreibt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünung auf den Gebäudedächern vor, die einen Drosselungseffekt für anfallendes Dachflächenwasser zur Folge hat und gleichzeitig auch stadtklimatisch wirksam ist (Befeuchtung der Umgebungsluft und Bindung von Staub).

Ein Entwässerungskonzept mit Betrachtung der Bereiche häusliche Abwässer und im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser wurde von den Stadtwerken Ostfildern mit den zuständigen Fachbehörden im Detail abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

Demnach soll anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets getrennt vom häuslichen Schmutzwasser ab- und in Stauraumkanäle eingeleitet werden, die in der Jahn- und der Ostlandstraße zu verlegen sind. Von dort erfolgt der Abfluss zwar mit zeitlicher Verzögerung, da jedoch im weiteren Verlauf kein separater Regenwasserkanal mehr zur Verfügung steht, letztlich wieder im Mischsystem.

Außerhalb des Plangebiets, entlang dessen nördlichem Gebietsrand, wird aus dem angrenzenden Landschaftsraum zufließendes Hangwasser in Geländemulden gefangen, um es anschließend - schadlos für das Baugebiet - um dieses herumleiten zu können.

08.5 Öffentliches Spielangebot

Ein öffentliches Spielangebot, i.W. ausgelegt auf Bedürfnisse von ins Gebiet zuziehenden Klein- und Vorschulkindern, ist in der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Gebiets verortet. Es wird davon ausgegangen, dass ältere, bereits mobile Kinder die bestehenden sehr attraktiven Spielangebote im benachbarten Stadtteil Scharnhäuser Park (Vulkan- und Flieger-Spielplatz, Trendsportfeld) nutzen werden, die z.B. mit dem Fahrrad bequem und

gefahrlos zu erreichen sind.

08.6 Weitere öffentliche und private Infrastruktur

Der Stadtteil Scharnhausen ist mit einer städtischen Kinderbetreuungseinrichtung in der Fröbelstraße, auf dem Areal der Wasenäckerschule (Grundschule), ausgestattet und einem konfessionell gebundenen Kindergarten im Eichengeweg. Weiterführende Schulen, Volkshochschule und Musikschule sind im Stadtteil Nellingen vorhanden.

Sportflächen befinden sich in zentraler Lage des Stadtteils an der Körschtalstraße.

In der Ortsmitte befinden sich einige Läden des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger) und einige gastronomische Angebote. Ein vielfältigeres Einkaufsangebot existiert im Nachbarstadtteil Scharnhäuser Park, der auch zu Fuß zu erreichen ist, sowie im Stadtteil Nellingen über eine bestehende Busverbindung.

09. Flächenbilanz

Bruttobaufläche (Geltungsbereich abzgl. Jahnstraße):	ca. 22.100 m ²	
=100,0 %		
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 4.750 m ²	=
21,5 %		
abzgl. öffentliche Grünfläche/Spielplatz:	ca. 550 m ²	= 2,5 %
abzgl. öffentliche Versorgungsfläche:	ca. 220 m ²	= 1,0 %
<hr/>		
Fläche der Baugrundstücke (Nettobaufläche):	ca. 16.580 m ²	=
75,0 %		

(Anm.: die angegebenen Flächenwerte sind aus CAD ermittelt und gerundet).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das Gebiet die Errichtung von ca. 100 - 120 Wohneinheiten möglich, davon ca. 40-50 in individuellen Haustypen mit je einer bis max. 2 Wohneinheiten, gedacht für Wohneigentum erwerbende Selbstnutzer, und ca. 60-70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die i.W. als Mietwohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und Einkommenschichten (frei finanzierte Mietwohnungen und geförderter Wohnungsbau) vorgeschlagen sind.

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich vollständig in städtischem Eigentum. Eine Bodenordnung muss daher nicht durchgeführt werden.

10. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Plangebiets (ohne ggf. erforderlichen Grunderwerb für Ausgleichsmaßnahmen) entstehen entsprechend einer vorläufigen Aufschlüsselung des Fachbereichs 4 – Freiflächenmanagement der Stadt Ostfildern vom 06.03.2017 voraussichtlich Kosten in Höhe von 2.303.000,- €. (Anm.: Dieser Kostenangabe lag noch keine Erschließungsplanung zugrunde. Sie beruht auf einer reinen Kostenvorausschätzung aufgrund bekannter Einheitspreise zurückliegender HH-Jahre. Im Zuge einer qualifizierten Erschließungsplanung und der nachfolgenden Ausschreibung werden sich hierzu noch mehr oder weniger signifikante Abweichungen zu dem genannten

Betrag ergeben).

Die Kosten sind über die Veräußerung der in städtischer Hand befindlichen Grundstücke zu refinanzieren.

10. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

10.1 Grundsätze, Bestandsaufnahme und Bewertung

Aufgrund von § 1a BauGB sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, konkretisiert durch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - das sind Vermeidungsgebot, Ausgleichs- und Ersatzpflicht - zu berücksichtigen. Da Gestalt oder Nutzung der vorhandenen Grundflächen durch die beabsichtigte Planung verändert werden und diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, ist der Tatbestand des Eingriffs gegeben. Um die eingriffsrelevanten Sachverhalte ermitteln zu können, wurde eine Bestandsaufnahme und

-bewertung von Natur und Landschaft durchgeführt und Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt.

10.2 Vermeidungsgebot

Im Zuge der Bewertung des Eingriffs wird unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots geprüft, ob die Planung auch tatsächlich erforderlich ist bzw. ob die Planungsziele auch mit einem quantitativ und qualitativ geringeren Eingriff oder an anderen Standorten verwirklicht werden können.

Das Erfordernis der Planung ist unter den Ziffern 01 Und 02 dieser Begründung ausführlich dargestellt.

10.3 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die letztendliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Zuordnung von Maßnahmen erfolgt über die Grünordnungsplanung.

Die Bilanzierung wird erarbeitet, um die Notwendigkeit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen festzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bereits im Vorfeld der Planverwirklichung ein Kompensationsbedarf auf extern zuzuweisenden Flächen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange (als sog Maßnahmen des vorgezogenen Funktionsausgleichs – CEF/ FCS): die Neupflanzung von 70 hochstämmigen Obstbäumen auf extensiv zu bewirtschaftender Streuobstwiese sowie die Herstellung eines Ersatzhabitats für eine aus dem Plangebiet umzusiedelnde Zauneidechsenpopulation.

Unter Beachtung aller im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ersatz innerhalb des Plangebiets verbleibt nach Umsetzung der o.g. externen Maßnahmen kein erhebliches Defizit bei der Betrachtung der Umweltbelange und zu schützenden Güter nach dem Naturschutzgesetz – der Eingriff ist damit ausgeglichen.

10.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Klärung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6, Nr.7 und § 1a BauGB unmittelbar nach Einleitung eines

Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht ist Teil der Bebauungsplanbegründung und dieser als Anlage beigefügt.

11. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 (3) BauGB) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB). Die Forderungen des Baugesetzbuches, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial- gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sind aus Sicht des Planungsträgers erfüllt (§ 1 (5) BauGB).

Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 (7) BauGB).

Mit Grund und Boden wurde sparsam und schonend umgegangen (Arrondierung im Ortsrandbereich mit Wiedernutzung eines bereits bebauten Areals). Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt worden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung berücksichtigt (§ 1a BauGB).

Aufgestellt:

Ostfildern, den 16.02.2023

Fachbereich 3 – Planung, Schmidt

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „OB DER HALDE, 1. Änderung“

Gemarkung Scharnhausen

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

01. Allgemeine Zielsetzung der örtlichen Bauvorschriften

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Ob der Halde“ wird zur Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines eigenständigen, harmonischen Erscheinungsbildes des Gebiets. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften wird jedoch nur ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

02. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

02.1 Gebäudeform und Fassadenausbildung

Die Festlegung der Hauptbaukörper auf kubische Gebäudeformen ohne Vor- und Rücksprünge soll – wie die Festlegung auf das Material Putz und die Ausführung der Fassaden als sog. „Lochfassaden“ das Erscheinungsbild des Gebiets gestalterisch harmonisieren und beruhigen und damit allzu großer gestalterischer Vielfalt vorbeugen.

Auch das Abstimmungsgebot für die Farbgebung der Gebäude trägt hierzu bei.

02.2 Dachform und Dachneigung, Ausschluss von Dachaufbauten

Die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern ist in erster Linie entwässerungstechnischen Erfordernissen geschuldet, da Flachdächer in Kombination mit extensiver Dachbegrünung in ihrer hydraulischen Wirkung (Wasseraufnahmekapazität) geneigten Dächern überlegen sind.

Die Ausbildung von Dachüberständen würde dem gewünschten kubischen Erscheinungsbild des Gebiets gestalterisch entgegenstehen.

Das Aufbringen von Solarenergieanlagen auf den Gebäudedächern wird nicht ausgeschlossen, jedoch aus stadtgestalterischen Gründen geregelt: die Neigung darf maximal 30°, bezogen auf die Ebene der Dachhaut, betragen, die Oberkante der Dachaufkantung (Attika) darf nicht überschritten werden, da von derartigen Anlagen sonst eine optisch störende Fernwirkung ausgeht. Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Stadtteils Scharnhausen, in direkter

Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet und ist von dort gut einsehbar.

03. Anforderungen an die Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

03.1 Stellplätze / Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Stellplatzüberdachungen

Das Gebot der Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ist ein Beitrag zum Hochwasserschutz. Dem Material „Rasenfugenpflaster“ ist aus gestalterischen Gründen Vorzug zu geben. Das Gebot zur gruppenweise einheitlichen Herstellung von Stellplatzüberdachungen wird festgesetzt, da die nach Bebauungsplan zulässigen Stellplatzflächen i.d.R. im direkten Anschluss zu den öffentlichen Verkehrsflächen vor den Gebäuden liegen und der öffentliche Raum durch gestalterischen Wildwuchs derartiger baulicher Anlagen nachteilig beeinträchtigt wäre.

03.2 Beschränkung zulässiger Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind aus ökologischen sowie aus Gründen des gewünschten einheitlichen Gebietscharakters und des Ausschlusses zu großer gestalterischer Vielfalt ausschließlich Hecken heimischer Arten zulässig. Die Kombination mit Zäunen verschiedener Bauarten ist möglich.

03.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen können, insbesondere bei kleinen Grundstückszuschnitten und wenn sie gehäuft auftreten, einen Gebietscharakter gestalterisch negativ beeinträchtigen. Daher ist es – neben dem Ausschluss derartiger Anlagen in den Vorgartenflächen durch den Bebauungsplan - geboten, Festsetzungen zur Gestaltung und Eingrünung derartiger Anlagen zu treffen.

Bei Müllbehälterstandplätzen, die auch auf den Straßenseiten der Baugrundstücke zugelassen sind, bedarf es aufgrund des i.d.R. wenig ansprechenden Erscheinungsbilds derartiger Anlagen eines entsprechenden Sichtschutzes, der gleichzeitig gegen zu starke Sonneneinstrahlung schützt und damit eventuelle Geruchsbildung reduzieren kann.

03.4 Ausschluss von Abgrabungen und Anschüttungen in den Vorgartenbereichen

Unter den gegebenen Bedingungen (vorhandener Geländeverlauf, geringe Tiefe der Vorgartenflächen gemäß Planungskonzept) wirken sich zu starke Geländemodellierungen – insbesondere der Wechsel von Anschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich gestalterisch nachteilig auf den öffentlichen Raum aus. Daher sind Abgrabungen und Anschüttungen in den Vorgartenflächen ausgeschlossen.

04. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

An den Fassaden angebrachte Satellitenempfangsanlagen können stadtgestalterisch äußerst störend wirken. Daher sind derartige Anlagen nur auf den Gebäudedächern zugelassen. Eine Beschränkung des Grundrechts auf Informationsfreiheit ist dadurch nicht gegeben.

05. Ausschluss von Freileitungen (§ 74 (1) 5. LBO)

Niederspannungsfreileitungen und andere oberirdisch verlegte Leitungen sind unzulässig, da sie die gestalterische Qualität des Gebiets und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums erheblich beeinträchtigen würden.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 16.02.2023

Fachbereich 3 – Planung, Schmidt