

Anlage 1 zur Vorlage 068/2024

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSPLAN „Vordere Hassen - 3. Änderung“

Gemarkung Scharnhausen

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

01. Erfordernis der Planung – Zusammenlegung der Geltungsbereiche

In dem zu überplanenden Bereich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vordere Hassen“ aus dem Jahr 1986, der für den Teilbereich Rüter Straße sowie Plieninger Straße ein Mischgebiet festsetzt.

Faktisch existieren zwischen den Gebäuden Rüter Straße 13 und 37 sowie Plieninger Straße 2 bis 12 jedoch keine gewerblichen Nutzungen. Die Festsetzung eines Mischgebiets, das im Falle von Neuüberplanungen einzelner Grundstücke eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe zwingend nach sich ziehen würde, entspricht somit weder der im Gebiet überwiegend vorzufindenden Nutzungsart, noch den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Teilbereich.

Es ist nicht geplant, in diesem Gebiet gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, die die Aufrechterhaltung der Nutzungsart MI gemäß § 6 BauNVO voraussetzen würden. Darüber hinaus sind mehrere Gebäude „in die Jahre“ gekommen und werden kurz- bis mittelfristig ersatzbedürftig. Es ist davon auszugehen, dass die Aufrechterhaltung des Mischgebiets auch nicht den Wünschen der betroffenen Grundstückseigentümer entsprechen würde.

Aus diesem Grund soll das bestehende Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Diese Änderung entspricht auch dem Planungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Um dieses Ziel zu erreichen wurden in der Vergangenheit bereits zwei Teilbereiche der Rüter Straße für eine Änderung der Gebietsart definiert („Vordere Hassen – 1. Änderung“, Aufstellungsbeschluss 08.02.2017 und „Vordere Hassen – 2. Änderung“, Aufstellungsbeschluss 04.10.2023). Da die beiden Geltungsbereiche aneinander anschließen und in Summe den Bereich des Mischgebiets entlang der Rüter Straße sowie der Plieninger Straße abdecken, liegt eine Zusammenlegung der beiden Geltungsbereiche nahe, um das Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Die Zusammenlegung ergibt den Bebauungsplan „Vordere Hassen – 3. Änderung“.

Hinweise zum Bebauungsplanverfahren:

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt, können die Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens angewendet werden – die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten in diesem Fall die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend: somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

