

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
„PARKSIEDLUNG NORD-OST 2, 1. Änderung“

GEMARKUNG NELLINGEN

## Begründung

Gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Planerische Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer Brache, damit wird die Entwicklung Ostfilderns weiter vorangebracht. Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung. Es wird auf die bestehende verkehrliche Erschließung aufgebaut, gleichzeitig können bestehende städtebauliche Defizite im direkten Umfeld behoben werden (Neuordnung von Verkehrsflächen, Aufwertung der Stadteingangssituation). Das Gebiet befindet sich in exponierter topografischer Lage und verfügt über eine besondere Aussichtssituation.

Defizite wie der Gebäudeleerstand und der überdimensionierte und monofunktionale Verkehrsraum Danziger Straße prägen das Gebiet derzeit negativ. Die Aufgabe des bisher ansässigen Gartenbaubetriebs hat diesen negativen Eindruck verstärkt. Eine gleichartige Nachfolgenutzung ist für das Plangebiet nicht wahrscheinlich und wird aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der schwierigen topografischen Situation künftig auch nicht angestrebt.

Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen als bisher zugänglich gemacht werden. Die Situation ermöglicht es, an dieser Stelle eine qualitativ hochwertige Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele. Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden.

Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Das derzeitige Planungsrecht ist zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in dieser sensiblen Lage nicht ausreichend.

## 1.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben.

## 2. Übergeordnete Planungen und andere Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ bzw. als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Um dies zu gewährleisten, wurde der Flächennutzungsplan 2014 im betroffenen Teilbereich geändert und stellt seither bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet ist wegen der bestehenden Gewerbebetriebe auch im Hinblick auf das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Reaktivierung bestehender, brachgefallener Flächen entspricht regionalplanerischen Zielen.

Außerdem ist im Regionalplan ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt. Für den Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept vorgelegt, die Entwässerung wird im Einvernehmen mit der Stadt Esslingen geplant. Grundlegende Forderung des Landratsamts war, den künftigen Abfluss aus dem Gebiet im Vergleich zu heute in etwa gleich groß zu halten, dies wird über einen festgelegten maximalen Drosselabfluss der Oberflächenentwässerung erreicht. Der Bebauungsplan sieht zur Pufferung des Regenwassers eine Retentionsmöglichkeit im Plangebiet vor. Der Verzicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser kommt dem qualitativen Grundwasserschutz entgegen. Eine im Vergleich zur bisherigen Situation weitergehende Versiegelung des Plangebiets stellt unter Berücksichtigung der nach geologischem Gutachten relativ undurchlässigen Böden, der Altlastenproblematik und der im Bebauungsplan festgesetzten und im Entwässerungskonzept festgelegten Maßnahmen bei etwa gleich großem Abfluss aus dem Gebiet keine wesentliche Beeinträchtigung des Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen dar.

Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Verkehrszunahme auf der Breslauer Straße ist verhältnismäßig gering im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um Planungsgrundsätze zu erlangen bzw. zu detaillieren und um aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Lösungsansätze die Sicherheit für weitere konkrete planerische Entscheidungen zu erhalten. Die planerischen Ergebnisse sind Grundlage des Verfahrens.

Nachdem sich zwischenzeitlich städtebauliche Defizite wie z.B. Leerstand entwickelt haben, sich die Rahmenbedingungen durch die Aufgabe bestehender Nutzungen nördlich der Danziger Straße grundlegend geändert haben und eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets erfordern, ist es notwendig, die bisherige Planungskonzeption zu überarbeiten und das bisher geltende Planungsrecht den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die bisherigen Bebauungspläne entsprechen teilweise nicht der bestehenden und der künftig vorgesehenen Nutzung sowie den heutigen planerischen Anforderungen z.B. an eine sparsame Erschließung und an die Umweltbelange.

## 3. Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Parksiedlung, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,4 ha und wird begrenzt durch die Breslauer Straße im Norden, die

Danziger Straße im Süden und einen Feldweg (Fl.St. 6016) im Osten. Neben der Fläche des stillgelegten Gartenbaubetriebs werden angrenzende Flächen (öffentliche Grünfläche, Erschließungsflächen) einbezogen. Die Danziger Straße wird eingeschlossen um die Parkierungssituation neu zu ordnen und weil sie als Verkehrsfläche überdimensioniert ist. Die bestehende Situation entspricht in ihrer Wirkung nicht den städtebaulichen Ansprüchen, die für einen derart wichtigen Stadteingang zu stellen sind. Der Nordhang bietet einen außergewöhnlichen Blick in das Neckartal, im Südosten grenzen ein kleines Waldgebiet und Streuobstwiesen an.

Im Südwesten schließt eine Bestandssiedlung aus den 60-er Jahren an, die durch Reihenhäuser einerseits und relativ hohe Geschosswohnungsbauten im Südosten andererseits charakterisiert ist.

Das Plangebiet wird aktuell durch das mittlerweile brachgefallenen Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebs, Gebäudeleerstand und durch verwilderte, teilweise gerodete Pflanzflächen geprägt. Im östlichen Teil wurde auf Grundlage einer erteilten Baugenehmigung mit dem Bau von fünf Gebäuden und der zugehörigen Tiefgarage begonnen, der nunmehr weit fortgeschritten ist.

Als Bestandsnutzungen befinden sich im Plangebiet zwei gewerbliche Nutzungen, ein Autohaus (Autohandel) und ein gastronomischer Betrieb (derzeit als Shisha-Bar genutzt).

### 3.1 Topografie und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einem relativ steilen Nordhang zum Neckartal zwischen 378 und 350 m über NN. Durch die frühere Nutzung bedingt sind die z.T. erheblichen Veränderungen der Topografie. Der stark überformte Hangbereich ist durch Aufschüttungen, Böschungen und Geländeeinschnitte geprägt. In den Randbereichen befinden sich ausgeprägte lineare Gehölzstrukturen. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs wurde das Gelände durch Terrassierungen und Wirtschaftswege stark überformt. Auf dem ehemaligen Gartenbaugelände finden sich u.a. ehemalige Kulturpflanzen und Wildwuchs, die jedoch im Zuge der Bauarbeiten zum Großteil zwischenzeitlich beseitigt wurden.

### 3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung (s. auch Umweltbericht)

Die Ziele der Klimaschutzgesetze des Bundes und des Landes Baden-Württemberg sind als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach §1a Nr. 5 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Gebäude sind einer der CO<sub>2</sub>-Hauptverursacher in Deutschland. Nicht nur bei der Herstellung von Baustoffen zur Errichtung und Modernisierung von Gebäuden werden Treibhausgas-Emissionen produziert. Nimmt man die Bereitstellung von Gebäudewärme und Warmwasser hinzu, ist der Gebäudebereich insgesamt für einen erheblichen Teil der Treibhausgas-Emissionen in Deutschland verantwortlich.

Laut Klimaatlas beinhaltet das Plangebiet zwei Klimatoptypen:

- Stadtrandklimatop (Gastronomie- und Autohausbereich) mit wesentlichen Beeinflussungen von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme
- Freiland-Klimatop (restlicher Bereich) mit ungestört stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion.

Durch die bereits bestehenden (baulichen) Nutzungen und die ebenfalls bereits bestehende Erschließung existiert unter klimatischen Gesichtspunkten in Teilen bereits eine Vorbelastung bzw. Störung des Plangebiets.

In der Planungsphase können bereits durch die Definition des Gebäudetyps, der Gebäudeform sowie dessen Lage (Standort und geografische Ausrichtung) die Voraussetzungen für einen geringen Primärenergiebedarf in der Betriebsphase geschaffen werden.

Bereits bei der Herstellung und Errichtung verursacht ein typischer Neubau einen erheblichen Teil der gesamten Treibhausgas-Emissionen und des Energieaufwands, die er bei einem Lebenszyklus von 50 Jahren insgesamt auslöst. In der Bauphase ist zudem mit einem Verlust an klimarelevanter Vegetation zu rechnen, der durch Neupflanzung und aufgrund eines höheren Versiegelungsgrads auch später nur teilweise ausgeglichen werden kann. Die Überwachung und Dokumentation der ausgeführten Bauqualität spielen in der Bauphase eine wesentliche Rolle.

Abhängig von Nutzungsdauer, Gebäudetyp und Art der Energieversorgung kann auch die Betriebsphase die Phase mit den ökonomisch und ökologisch intensivsten Auswirkungen sein. Beim heutigen Standard des Wärmeschutzes entfällt dabei der weitaus größte Anteil an treibhausfördernden Schadgasen auf die Wärmeerzeugung (Heizung) sowie den Stromverbrauch. Deshalb kann insbesondere durch die Optimierung des Energiekonzeptes, die Wahl des Energieträgers und den Nutzungsgrad der Anlagentechnik, die Bildung von Treibhausgasen deutlich reduziert werden.

Durch die kompakte Bauweise mit Mehrfamilienhäusern, die direkte Anschlussmöglichkeit an die Danziger Straße und die Planung aus einer Hand (gemeinsame Tiefgarage und Energieversorgung) werden dafür die Voraussetzungen geschaffen. Es ist eine gemeinsame Heizzentrale mit Kraft-Wärme-Kopplung für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gebäude werden im KfW55EE Standard gebaut, die Wärmelieferung aus der geplanten Energiezentrale soll zu mindestens 55 % aus erneuerbaren Energien erfolgen (CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor nach FW 309-1:2021 (Anlage 9 GEG): 0 g/kWh). Darüber hinaus ist eine Photovoltaik-Anlage in Planung (Mieterstrom und Einspeisung).

Autohandel und Gastronomie bleiben weiterhin zulässig und erhalten Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Weiterführung der Bestandsnutzung auf dem ehemaligen Gartenbaugelände, inklusive der vorhandenen Bausubstanz war nicht möglich, die Gartenbaunutzung wurde aus wirtschaftlichen Gründen auf dem stark geneigten Gelände bereits vor Jahren aufgegeben, die Betriebsgebäude haben ihren Zweck damit verloren, auch unter energetischen Gesichtspunkten war die Sanierung der vereinzelt und in die Jahre gekommenen Gebäude nicht sinnvoll. Eine ausschließliche Freiraumgestaltung (Park) wäre klimatisch sinnvoll, aber in Abwägung mit dem Belang des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs wird Letzterem der Vorrang eingeräumt. Es besteht ein anhaltend hoher Wohnraumbedarf in Ostfildern und im Verdichtungsraum Stuttgart (s. auch rechtskräftiger Flächennutzungsplan und Regionalplan Verband Region Stuttgart). Die Konzentrierung der Bebauung an der Danziger Straße stellt in der Abwägung einen sinnvollen Kompromiss dar und ermöglicht die Herstellung und Pflege einer größeren unversiegelten Freifläche (Baumwiese) im Hangbereich.

Die Reduzierung des Kfz-Anteils am gesamten Verkehrsaufkommen ist ein zentraler Faktor zur Reduzierung der verkehrsbedingten Treibhausgas-Emissionen. Durch die Anbindung des Baugebiets an die bestehende ÖPNV-Infrastruktur (Bushaltestellen Breslauer Straße mit Anbindung an die Stadtbahn) reduziert sich der Kfz-Anteil und die Auslastung des bestehenden ÖPNV-Systems verbessert sich. Dies wird im Plangebiet unterstützt durch den kürzlich erfolgten Ausbau des Radwegs Breslauer Straße und einen attraktiven, öffentlich zugänglichen Fußgängerbereich mit Aussichtssituation (Bellevue) vor den Gebäuden an der Danziger Straße.

Durch die geplanten Baukörper und die damit verbundenen Versiegelungen ist im Vergleich zu einer unbebauten Fläche von einem Verlust von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen auszugehen. Daneben wird es durch die geplante Nutzungsintensivierung zur Veränderung des Kleinklimas und zu einer Zunahme von Abgasen (Heizung, KfZ-Verkehr) kommen. Das Bebauungskonzept ermöglicht es jedoch im nördlichen Hangbereich eine größere unversiegelte Fläche zu schaffen, die sich durch ihre Begrünung wiederum positiv auf das Klima auswirkt. Teilweise wird dabei sogar noch aus der Zeit der Nutzung als Gartenbaubetrieb vorhandene Bausubstanz zurückgebaut und befestigte Flächen werden entsiegelt. Es ist auch künftig von einer nicht unerheblichen Frischluftproduktion auszugehen, welche aufgrund der Hanglage nach Nord-Nord-Ost abfließt. Dieser Abfluss bedient jedoch nicht direkt ein Siedlungsgebiet. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Gebiets und damit auch der Frischluftabfluss durch die stark befahrene Breslauer Straße belastet. Da die derzeit im Geltungsbereich entstehende Kalt- bzw. Frischluft keine Siedlungsrelevanz besitzt, beeinträchtigt die neue Bebauung nicht die Durchlüftung einer Siedlung. Das gilt auch für den Kaltluftaustausch der weiter nördlich gelegenen Siedlungsflächen der Stadt Esslingen.

Die Integration der bestehenden Betriebe und die Festsetzung eines Mischgebiets im

westlichen Teilbereich ermöglicht die Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten und damit potenziell kürzere Wege.

Mit der Überbauung der Brachfläche (ehem. Gartenbaubetrieb), der Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau und dem Anschluss an die bestehende Erschließung kann die für ein dichtes Angebot an ortsnaher Infrastruktur erforderliche Siedlungsdichte erreicht werden.

Die kompakte und flächensparende mehrgeschossige Bauweise mit Flachdach ermöglicht grundsätzlich ein relativ günstiges Verhältnis von Oberfläche und Gebäudevolumen, Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind in erster Linie mit der besonderen Aussichtssituation begründet. Mit einer Neubebauung werden die aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz erfüllt. Durch die Realisierung aus einer Hand wird eine zentrale Energieversorgung für die geplante Wohnbebauung erleichtert und die Flächeninanspruchnahme wird reduziert, z.B. durch die gemeinsame Tiefgarage.

Im Gebiet werden Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen: Es wird Dachbegrünung festgesetzt, diese wirkt wegen der isolierenden Wirkung der Substratschicht und der Verdunstungskühlung der Vegetation kühlend, insbesondere auf das von sommerlicher Wärmebelastung besonders betroffene oberste Geschoss eines Gebäudes.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden verbindliche Vorgaben zur Eingrünung getroffen, der nördliche Teil des Areals ist als private Grünfläche (Baumwiese) mit einem flächenhaften Pflanzgebot festgesetzt. Der damit verbundene Schattenwurf und die Verdunstungskälte reduzieren die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht und Kohlenstoffdioxid durch Pflanzen gebunden. Auch an der Breslauer Straße ist eine begleitende Baumreihe festgesetzt, womit u.a. eine Aufheizung von Teilen der Parkieranlage verringert wird. Das am Ostrand des Plangebiets vorhandene Biotop ist zu erhalten und entsprechend festgesetzt. Der Ausschluss von Schottergärten im Plangebiet fördert das Kleinklima.

Es ergeben sich gemäß Umweltbericht geringe Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft. Im Hinblick auf die bestehenden Alternativen, insbesondere die flächenhaften Planungen vorangegangener Verfahren stellt die vorliegende Planung in der Abwägung der verschiedenen Belange auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes eine günstige Lösung dar. Die Abwägung mit den allgemeinen Klimaschutzziele - bezogen auf die in §§ 1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele - sind im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungsentscheidung abzuwägen. Eine mikroklimatische Betrachtung der vorhabenbedingten Auswirkungen ist nicht Gegenstand des Berücksichtigungsgebots. Ob sich das lokale Klima durch solche Auswirkungen verändert, ist daher insoweit nicht abwägungsrelevant. Die geplante Bebauung wirkt sich bei der Bauphase und Betrieb der Gebäude der weiteren baulichen Anlagen negativ auf die nationalen Klimaschutzziele aus. Im Ergebnis werden den städtebaulichen Belangen an der Realisierung der Planung größeres Gewicht beigemessen, um insbesondere auch dem dringenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen.

### 3.3 Bodenbelastungen, Altlasten und Geologie

Nach dem Altlasten - und Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen liegt ein Altstandort im Plangebiet (Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung). Die ehemalige Tankstelle wurde unter gutachterlicher Begleitung weitestgehend saniert, bis auf kleine Teilbereiche wurde das belastete Erdreich ausgeräumt. Die bereichsweisen Restbelastungen stellen im Moment keine Gefahr dar, aktuell besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich Aushubarbeiten stattfinden, wären diese bei Auffälligkeiten gutachterlich zu begleiten (Entsorgungsrelevanz). Bei Nutzungsänderung können möglicherweise verbliebene Gefahren nach heutigem Stand durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden. Eine Nutzungsänderung ist derzeit jedoch nicht absehbar. Die betroffene und im Plan gekennzeichnete Fläche ist für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Zwei Altablagerungen (Verfüllungen) im Plangebiet werden im Altlasten - und Bodenschutzkataster geführt. Es handelt sich im nördlichen Bereich um Ablagerungen unbekannter Herkunft, die 1992 schon nicht mehr wiedergefunden werden konnten. Im Süden des Plangebiets befinden sich Bauauffüllungen, über die ebenfalls keine weiteren Informationen vorliegen. Die Flächen wurden zwischenzeitlich als A-Fälle geführt und aus dem Altlasten - und Bodenschutzkataster gestrichen, werden derzeit aber wieder im Bodenschutzkataster auf Beweismiveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt. Aktuell besteht jedoch kein weiterer

Handlungsbedarf. Die Flächen werden vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu den Altablagerungen wurde zudem ein Gutachten in Auftrag gegeben (Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau Dr. Kolckmann vom 23.06.2014). Die Sanierung der Altablagerungen wurde anhand der aktuellen Plangrundlage im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit von Gutachter und Investor geprüft, die Aufwendungen stehen einer Bebauung nicht entgegen.

Bis August 2023 wurden in der Gesamtfläche keine Materialien angetroffen und es wurden keine Bodenanalysen festgestellt, die auf eine bisher nicht bekannte schädliche Bodenveränderung hingewiesen haben.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse wurden geologische Gutachten erstellt (Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr. Veas und Partner, 26.02.2010, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH vom 27.02.2014, aktualisiert 27.04.2020 und 07.06.2023). Diese enthalten grundsätzliche Hinweise, die in die Planung übernommen wurden.

Während der Realisierung der Baumaßnahme ist am 14.12. 2022 ein größeres Erdzwischenlager abgerutscht. Die Rutschung erstreckte sich bis auf die talseitig verlaufende Breslauer Straße. Mit den aus den daraus folgenden Untersuchungen bislang gewonnenen Erkenntnissen wird in Bezug auf die Gründung bzw. Standsicherheit der fünf geplanten Mehrfamilienhäuser und die geplanten Stellplätze entlang der Danziger Straße keine Anpassung an den o. g. geologischen Gutachten erforderlich.

### 3.4 Artenschutz

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Bebauungsplan Parksiedlung Nordost 2 wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung für die Baufeldbereinigung und den Gebäudeabriss auf Anfang November - Ende Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) im Falle der Vögel und Fledermäuse. Für die Vögel ist zudem die Aufhängung zweier Meisenhöhlen sowie zweier Nischenbrüterhöhlen erforderlich. Zur Vermeidung einer Tötung von Zauneidechsen während der Baufeldbereinigung ist eine Umsiedlung der sich im Eingriffsbereich befindlichen Tiere in die hierfür geschaffenen Interims- bzw. Ersatzhabitate vorzunehmen. Im Falle der nördlich der Breslauer Straße vorkommenden Zauneidechsen ist aufgrund des bauzeitlichen Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die vorgezogene Entwicklung eines Interimshabitats mit der Anlage von Habitatelementen zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich. Um eine Rückwanderung der umgesiedelten Tiere zu vermeiden, ist die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes notwendig. Im Falle der südlich der Breslauer Straße auftretenden Zauneidechsenpopulation ist zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf biogeografischer Ebene eine Entwicklung von Habitatflächen mit der Anlage von Habitatelementen erforderlich. Teile dieser Zauneidechsenpopulation sollen auf die Böschungsflächen, des im Bau befindlichen Radwegs, entlang der Breslauer Straße verbracht werden. Zur Vermeidung einer Rückwanderung und eines dadurch gesteigerten Tötungsrisikos ist entlang der Böschungskrone die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes erforderlich. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die u.a. die Standorte der Nistkästen festlegt, nach der Umsiedlung evtl. auf der Fläche verbliebene Individuen der Zauneidechse in sichere Habitatstrukturen umsiedelt und die Installation, Pflege und den Rückbau der Reptilienschutzzaune kontrolliert.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der § 44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen, der vorgezogene Funktionsausgleich wird über

einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Dem Umweltbericht sind als Anhang Erläuterungen zu den bereits umgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen beigefügt. Die dort beschriebenen Eingriffe haben aufgrund der durchgeführten Baumaßnahmen bereits stattgefunden.

#### **4. Städtebauliche Gründe**

Der ehemalige Gartenbaubetrieb hat seine Nutzung aufgegeben, gleichartige Nachfolgenutzungen sind nicht absehbar und aus heutiger Sicht auch nicht mehr anzustreben. Durch die starke Hanglage mit den dadurch notwendigen Geländeänderungen und der Fernsichtbarkeit wird eine gewerbliche Nutzung in dieser städtebaulich sensiblen Lage zukünftig als grundsätzlich nicht geeignet erachtet, ebenso wenig großflächige Freiflächennutzungen.

Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine Wohnnutzung.

Es wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet, die vorhandene Infrastruktur wird effektiver genutzt. Gleichzeitig werden bestehende, nicht mehr benötigte bauliche Anlagen zurückgebaut, öffentliche Infrastruktur wie Verkehrsflächen und Entwässerung wird im Zuge der Planung modernisiert.

In einem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren wurden verschiedene Alternativen für eine mögliche Bebauung des Plangebiets vorgeschlagen. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an dem Entwurf, der mit einer Anerkennung ausgezeichnet wurde. Dieser Entwurf beschränkt sich auf eine Bebauung an der Danziger Straße und ermöglicht so, eine Parkierungsanlage an der Breslauer Straße zu errichten. Durch die verdichtete und flächensparende Bauweise wird die Ressource Boden geschont, so dass größere Grünbereiche erhalten bleiben können. Bodenaushub wird zur Geländemodellierung genutzt. Entsprechend zeichnet sich der Entwurf durch einen relativ geringeren Bedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich aus.

##### **4.1 Entwurfsidee und Gestaltung**

Der Entwurf ist gekennzeichnet durch eine Reihe polygonaler Geschosswohnungsbauten an der Danziger Straße, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden werden. Er zeichnet sich besonders durch die einfache Erschließung, den Erhalt großer Freiräume und eine gut herausgearbeitete Aussichtssituation von den Wohnungen und von dem sogenannten Bellevue an der Danziger Straße aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich sehr eng an dem im Wettbewerbsverfahren entwickelten städtebaulichen Konzept.

Städtebauliches Ziel ist es, mit der Bebauung ein klaren Stadtrand und Siedlungsabschluss zu schaffen.

##### **4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung und Freibereiche, Pflanz- und Erhaltungsgebote.**

Das sogenannte Bellevue verbindet die Vorbereiche der Gebäude, ermöglicht fußläufige Verbindungen untereinander und verfügt über öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche mit Aussicht (vgl. Festsetzung Gehrecht). Die Danziger Straße wird umgestaltet und in der Fläche reduziert.

Aufgrund der Schrumpffempfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Tonböden sollten in Gebäudenähe kleinwüchsiger Gehölze gepflanzt werden, da großwüchsige Bäume auch bis in größere Tiefen Wasser entziehen und so Schrumpfsetzungen verursachen können. Nach dem Baugrundgutachten sind aufgrund möglicher Schrumpfungssetzungen stark wurzelnde Pflanzen insbesondere im Bereich der Gebäude zu vermeiden. In Randlage und im Übergang zur freien Landschaft können dagegen auch große Bäume zur Einbindung der Gebäude beitragen.

Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets. Im Bereich dieser nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg besonders geschützten Baum- und Strauchhecke sind aus Gründen des Naturschutzes für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen zwingend gebietsheimische Pflanzen nach Pflanzliste zu verwenden (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland).

Um für die private Grünfläche den gewünschten Charakter einer locker bestandenen Baumwiese zu erhalten, wird ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Es sind standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die private Grünfläche dient als artenreiche, gebietsheimische Wiese (Ursprungsgebiet / Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland) dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, weshalb entsprechende Festsetzungen (vgl. 6.1.5) getroffen werden.

Ein Pflanzgebot setzt mehrere straßenbegleitende Bäume entlang der Breslauer Straße mit dazwischenliegenden Hecken fest. Diese straßenbegleitende Bepflanzung auf öffentlicher Fläche dient neben der Ortsrandgestaltung (Fernsichtbarkeit) der Verschattung der daneben angeordneten Stellplätze und erfüllt ökologische Funktionen (Sauerstoffproduktion / CO<sub>2</sub>-Aufnahme, Staubbindung). Die Baumstandorte können insbesondere zur Anlage einer Ausfahrt im festgesetzten Rahmen verschoben werden.

Für weithin sichtbare (Stütz-)Mauern werden aus den gleichen Gründen ab 1m Höhe ein Pflanzgebot zur Begrünung der Mauern und eine Hecke festgesetzt, es sind standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dient der Reduzierung von Flächenversiegelungen, der Artenvielfalt und dem Mikroklima.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu mindern, das Kleinklima zu verbessern und um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern. Zusätzlich dienen Gründächer als Puffer für Regenwasser.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß Planeintrag für den größeren Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die im Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist.

Im westlichen Teilbereich wird ein einzelnes Mischgebiet festgesetzt, das z.B. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht aber in der Art der Nutzung untergliedert wird. Aufgrund des gewerblichen Bestandes und der Lagegunst ist dieser Teilbereich des Plangebiets für eine Mischung von Wohnen und einem das Wohnen nicht störenden Gewerbe geeignet. Städtebaulich gewünscht ist in diesem Bereich eine Mischung von Wohnen und Gewerbe, eine rein gewerbliche Nutzung ist in dieser topografisch exponierten Lage (Stadteingang) stadtgestalterisch nicht wünschenswert. Bei Änderung der bestehenden Nutzungen können auch auf den heutigen Gewerbestandteilen Wohnungen entstehen. Im östlichsten Baufenster des Mischgebiets soll neben Wohnen auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, insbesondere Büronutzung.



Einige, nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung im MI allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandel soll nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern für den Stadtteil Parksiedlung auf den zentralen Bereich der Parksiedlung (Herzog-Philipp-Platz) konzentriert werden. Der Schutz und die Entwicklung dieses zentralen Bereichs ist nach § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB bei der Planung besonders zu berücksichtigen und im Hinblick auf die Erreichbarkeit insbesondere für die eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen von Bedeutung. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer tragfähigen Versorgungsstruktur für alle Teile der Bevölkerung. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet entspräche nicht der gewünschten Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Parksiedlung, zulässig ist daher im Plangebiet nur der nicht zentrenrelevante Einzelhandel. Dieser wird abschließend in der ortsspezifischen Sortimentsliste definiert, die Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern ist (siehe Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern vom 12.10.2012, Dr. Acocella). Der bestehende Kfz-Einzelhandel fällt nach der maßgebenden Sortimentsliste unter die im Plangebiet zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente und ist - wie eine Reihe anderer denkbarer gewerblicher Nutzungen – auch künftig zulässig.

Vergnügungsstätten sollen nach dem Konzept der Stadt Ostfildern (siehe Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern vom 03.07.2013, Dr. Acocella) im Stadtteil Parksiedlung ausgeschlossen werden. Dies wird mit dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen und sozialer Einrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus), dem Wunsch nach Wahrung der Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz des Bodenpreisgefüges begründet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an dieser Stelle in städtebaulich sensibler Lage (Stadteingangsbereich, Fernsichtbarkeit) städtebaulich und stadtgestalterisch nicht gewünscht. Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen würden zudem die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Im Mischgebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. gewerblich genutzte Werbeanlagen für Fremdwerbung, ausgeschlossen. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bleiben zulässig. Dies wird durch die besondere topografische Situation und die städtebauliche Bedeutung des Plangebiets gerechtfertigt: Durch die Stadteingangssituation und die Fernsichtbarkeit besitzt das Plangebiet und insbesondere das topografisch besonders exponierte Mischgebiet große Bedeutung für die Gestaltung des Ortsbilds („Visitenkarte“). Die städtebaulich gewünschte Entwicklung und Aufwertung der vorhandenen Strukturen, die Steigerung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität - auch für die Öffentlichkeit (Aussichtssituation) - wurden hierbei als besondere städtebauliche Gründe berücksichtigt.

In Ergänzung des bestehenden, durch den Bebauungsplan „Parksiedlung Ostabschnitt“ (Rechtskraft 06.03.1964) ausgewiesenen reinen Wohngebiets (WR) wird eine sog. nicht überbaubare Grundstücksfläche für einen Stauraum vor den Bestandgaragen südlich der Danziger Straße festgesetzt. Bereits im Bebauungsplan „Parksiedlung Ostabschnitt“ wurde vor den Garagen bis zur Straßenfläche ein WR mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt.

Die bestehenden Betriebe können im Plangebiet auch nach der neuen Planung im Rahmen ihrer Genehmigung weiterbetrieben werden.

Die bestehende gastronomische Nutzung hat zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung geführt (Park-/ und Suchverkehr, Geruch, Lärmproblematik). Mit den getroffenen Festsetzungen werden unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung, z.B. durch Nutzungsintensivierung und erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert. Erweiterungsmöglichkeiten werden außerdem durch den Ausschluss von

zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beschränkt. Die Zulässigkeit einer Erweiterung durch eine Terrasse (Außenbewirtung) ist zudem abhängig von Vorgaben zu Geruchs- und Lärmemissionen.

Die bestehende Gastronomie bleibt weiterhin zulässig, dem bestehenden gastronomischen Betrieb werden darüber hinaus beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, z.B. durch die im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erweiterten Baugrenzen, eine erhöhte Geschossflächenzahl und einem Angebot zur Schaffung privater Parkmöglichkeiten. Durch die Zufahrt von der Breslauer Straße werden die Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung durch die Parkmöglichkeit auf ein verträgliches Maß reduziert.

Die getroffenen Einschränkungen sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und dienen dem Schutz bestehender und geplanter Wohnnutzungen und der Sicherung der Versorgungssituation im Stadtteil Parksiedlung.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung ergibt sich aus dem ausgewählten städtebaulichen Entwurf des zugehörigen Wettbewerbsverfahrens. Der besonderen Aussichtssituation wird durch höhere, mehrgeschossige Baukörper Rechnung getragen. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll sich möglichst nahe am Wettbewerbsergebnis orientieren und legt die Realisierung aus einer Hand nahe.

Um Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern und im Hinblick auf die Fernsichtbarkeit und die Stadteingangssituation wird in großen Teilen eine unterirdische Parkierung vorgesehen.

Mit Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden.

Durch das Vorliegen einer detaillierten Planung ist die Festsetzung des oberen Bezugspunkts für jedes Baufenster als Höhe über NHN möglich.

Um die Durchgängigkeit des Bellevue zu gewährleisten wird im Bereich der überkragenden ersten Obergeschosse eine einzuhaltende lichte Höhe definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten baulichen Anlagen werden festgesetzt, um, den direkten Bezug des Erdgeschosses zum angrenzenden, öffentlich zugänglichen Bellevue samt Spielplatz herzustellen und zu sichern.

#### 4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Konzept liegt das Wettbewerbsergebnis zugrunde. Von der durchgängigen Realisierung dieses bereits weitgehend konkretisierten Konzepts durch den Auslober des Wettbewerbs ist auszugehen. Die mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich deshalb eng an den geplanten Einzelbaukörpern, die aus städtebaulichen Gründen in ihrer Lage und dem Gebäudezuschnitt auf die Aussichtssituation optimiert wurden und bewusst Lücken zwischen der Bebauung lassen.

Für die Bestandsgebäude im Mischgebiet werden durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzte Entwicklungen des Bestands ermöglicht.

Vor den Bestandsgaragen südlich der Danziger Straße wird nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch erhalten die Bestandsgaragen ausreichend Stauraum und Abstand von der Danziger Straße.

Die öffentlichen Parkplätze (siehe Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag) dürfen mit einer Tiefgarage unterbaut werden)

Die Möglichkeit zur geschossweisen Festsetzung ist nach § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auch bei Baugrenzen gegeben. Durch eine unterschiedliche Festsetzung für einzelne Geschosse sollen Durchgangsmöglichkeiten in den Erdgeschossen festgesetzt werden, so

dass ein durchgängiger Freibereich mit Aussichtssituation (Bellevue) entsteht.

Der Betreiber der bestehenden Gastronomie (F1St.6242/4) beabsichtigt eine Ausweitung der bestehenden Nutzung mit einer zusätzlichen Außenbewirtung durch die Errichtung einer Terrasse. Mit Rücksicht auf das bestehende Reine Wohngebiet (WR) und auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) und im Hinblick auf die durch eine geplante Terrassennutzung ausgelösten Konflikte, soll die Terrasse in ihrer Fläche begrenzt werden. Dies gilt sowohl für mögliche Konflikte durch Geruchs-, und Lärmemissionen, sowie für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sind unabhängig von der geplanten Terrassenerweiterung möglich.

Bauliche Maßnahmen zur Abschirmung der Terrasse sind möglich, eine vollständige Einhausung ist städtebaulich jedoch nicht gewünscht, da sie eine dauerhafte, witterungsunabhängige Nutzung ermöglichen würde. Eine solche Volleinhausung ist auch vom Betreiber nicht beantragt. In der eigens dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind demgemäß nur Terrassen möglich, sowie die hierfür gegebenenfalls notwendigen baulichen Emissionsschutzmaßnahmen. Die Ausweitung der Festsetzung auf Ausstellungsflächen berücksichtigt den Bestand (Autohandel).

#### 4.6 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen

Im Hinblick auf die topografische Situation, die Verkehrssituation und das städtebaulich gewünschte Erschließungssystem ist eine Tiefgaragenzufahrt nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

Private Stellplätze sind entlang der Breslauer Straße in der Mischgebietsfläche möglich. Abhängig von der Zahl der geplanten Stellplätze ist die Länge der Stellplatzanlage, die Lage der Ausfahrt und damit die Länge der Lärmschutzwand flexibel und der Kostenaufwand steuerbar. Die Lage der Einfahrt wird aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit festgelegt und berücksichtigt die gewünschte möglichst direkte Anbindungsmöglichkeit an die Gastronomie, die ausgeprägte Topografie und die verkehrlichen Sichtverhältnisse.

Das Eigentum der Grundstücke mit gewerblicher Nutzung und der Stellplätze ist in der Hand eines Eigentümers sowie der Stadt Ostfildern. Für die bestehende Gastronomie existiert ein Erbbaurecht, so dass eine zivilrechtliche Einigung erforderlich ist. Grundstückseigentümer und Stadt sind grundsätzlich bereit die für die Schaffung von Stellplätzen erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Nebenanlagen werden in der Zulässigkeit eingeschränkt, um der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets gerecht zu werden (Fernsichtbarkeit, Aussicht) und um die Sichtbeziehungen nicht negativ zu beeinflussen. Die gewünschte Ausgestaltung der grünen Hangbereiche als offene Baumwiese und der öffentlich zugänglichen Hausvorbereiche (Bellevue) erfordert für den gewünschten städtebaulichen Gesamteindruck die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

## 5. Erschließung und Versorgung

Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Danziger Straße. Eine private Parkierungsanlage kann direkt von der Breslauer Straße aus erreicht werden. Die Verkehrserschließung erfolgt auf flächensparende Art und Weise über die bestehende Danziger Straße in Form einer neuen Stickerschließung mit Wendehammer.

Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist

dieser wegen des geringeren Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Im östlichen Teil der Danziger Straße wird deshalb gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Plangebiet befindliche Stickerschließung ist eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. An den Straßenraum schließt sich eine angemessene Zahl öffentlicher Parkplätze an. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die heutige Situation auf den Vorflächen der Garagenzeilen der Danziger Straße ist problematisch, da aufgrund zu kleiner Vorflächen Fahrzeuge vor den Garagen häufig unter Mitbenutzung der öffentlichen Gehwegflächen abgestellt werden. Um diese Situation zukünftig zu verbessern, werden die Flächen vor den Bestandsgaragen südlich der Danziger Straße vergrößert und nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch erhalten die Bestandsgaragen ausreichend Stauraum und Abstand von der Danziger Straße. Unabhängig von der Festsetzung dieser nichtüberbaubaren Grundstücksfläche (oder einer öffentlichen Verkehrsfläche nach bestehendem Bebauungsplan) wird die Planung für das WA und das Mischgebiet aufrechterhalten.

Das Gebiet ist durch Fuß- bzw. Feldwege an die angrenzenden Landschaftsräume und das dortige Feldwegenetz angebunden.

#### 5.1 Ruhender Verkehr

Eine Tiefgarage nimmt die Stellplätze für die Neubebauung auf. Die Danziger Straße wird neu gestaltet, nördlich der Danziger Straße entstehen öffentliche Stellplätze neu.

Die Stellplatzsituation vor der Gastronomie wird neu geordnet. Die Herstellung neuer Parkplätze, die auch von der Gastronomie genutzt werden können, soll über die neu geschaffene Parkmöglichkeit an der Breslauer Straße ermöglicht werden, Stellplätze südlich vor dem Gebäude sind nicht gewünscht. Private, der Gastronomie zugeordnete Stellplätze im Bereich des südlichen Zugangs würden die bestehende Lärmproblematik verschärfen und zu erheblichen Beeinträchtigungen an der Bebauung Danziger Straße führen, beispielsweise durch nächtlich abfahrende PkWs. Dies gilt sowohl für die Bestandssituation wie auch für eine zwischenzeitlich beantragte reduzierte Zahl von fünf Stellplätzen (s. BGV 2019/0026 26.03.2019).

#### 5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien sowohl an die Stadtbahn angeschlossen (Haltestelle Parksiedlung), wie auch mit dem Mittelzentrum Esslingen verbunden.

#### 5.3 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation, Müllentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit technischer Infrastruktur ist über das vorhandene Netz der umliegenden Siedlungsflächen gesichert, insbesondere bestehen über die Danziger Straße Anschlussmöglichkeiten an das Bestandsnetz. Für das restliche Plangebiet muss die Infrastruktur im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weitgehend neu hergestellt werden.

Die Wasserversorgung und Telekommunikation wird soweit möglich in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt. An die bestehende Entwässerung der Danziger Straße kann angeschlossen werden, die zusätzlich anfallenden Abwassermengen sind durch die Kläranlage Parksiedlung zu bewältigen.

Die Müllentsorgung ist über das geplante Erschließungssystem gesichert, an der Danziger Straße sind Flächen für die Bereitstellung am Abholtag vorgesehen.

In der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Abfahrt von der Danziger Straße ist eine Möglichkeit zur Unterbringung einer Trafostation vorgesehen. Diese soll aus stadtgestalterischen Gründen unterhalb der Ebene des „Bellevue“ untergebracht und durch die geplante Begrünung kaschiert werden. Über die öffentliche Verkehrsfläche vor der Gastronomie ist die Anfahrbarkeit gewährleistet.

#### 5.4 Regenwasserbewirtschaftung

Die Zusammenhänge zwischen Flächenversiegelung und der dadurch verursachten überproportionalen Verschärfung des Hochwasserproblems sowie der Verminderung der Grundwasserneubildung sind hinreichend untersucht und erkannt. Allgemein bekannt ist auch, dass kostspielige Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an den Kläranlagen durchgeführt werden müssen, um die schädlichen Auswirkungen dieser Bodenversiegelungen zu verringern. Im Rahmen von Anpassungen an den Klimawandel, muss auf häufigere und intensivere Starkregen reagiert werden. Besonders gilt es, eine schnelle kanalisierte Ableitung des Oberflächenwassers zu vermeiden. Mit Hilfe eines Starkregenrisikomanagements und Gefahrenkarten können Vorsorgemaßnahmen geplant und umgesetzt werden, eine entsprechende Konzeption für Ostfildern wurde erarbeitet. Im Plangebiet werden bei Planung und Ausführung entsprechende Maßnahmen berücksichtigt, insbesondere bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen.

Die Böden im Plangebiet haben nur eine geringe Durchlässigkeit. Eine Versickerung auf dem Gelände wird aus geotechnischer Sicht kritisch gesehen und wird nicht empfohlen. Im Falle eines Starkregens wird anfallendes Regenwasser aufgrund der Hangneigung in nordöstlicher Richtung geführt und dabei u.a. durch die vorgesehene Begrünung gebremst. Bestehende oder geplante bauliche Nutzungen schließen in Fließrichtung im direkten Zusammenhang jedoch nicht an, mit einer vorübergehenden Beeinträchtigung ist allenfalls im Bereich der Breslauer Straße zu rechnen.

Gemäß Entwässerungskonzeption ist der Abfluss aus dem Plangebiet im Vergleich zur heutigen Situation gleich groß zu halten. Da mit einem erhöhten Niederschlagsabfluss aus Dach- und versiegelten Flächen zu rechnen ist, müssen entsprechende Retentionsflächen mit gedrosseltem Abfluss im Gebiet vorgesehen werden. Unter dem Begriff Rückhaltebecken (s. textliche Festsetzungen B 9.) werden verschiedene Rückhaltungsmöglichkeiten wie z.B. Mulden-Rigolensysteme und ein Stauraumkanal zusammengefasst.

Das Regenwasser der Hausdächer und der Feuerwehrflächen wird in einem privaten Mulden-Rigolen-System parallel zur Feuerwehrumfahrt gereinigt, zurückgehalten und gedrosselt in die vorhandene Vorflut an der Breslauer Straße eingeleitet. Das Regenwasser des mit einer Tiefgarage unterbauten Bellevue wird in die Kanalisation Danziger Straße eingeleitet. Das Regenwasser der privaten Stellplatzanlage an der Breslauer Straße wird in einer gesonderten Mulde-Rigole an der tiefsten Stelle des Grundstücks gereinigt, zurückgehalten und gedrosselt in die vorhandene Vorflut eingeleitet.

Im Plangebiet besteht ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, welches funktional der Entwässerung der Wohngebiete südlich der Danziger Straße zugeordnet ist. Dieses Becken wird im Straßenraum in seiner Funktion gleichwertig ersetzt (Stauraumkanal). Die Oberflächenentwässerung Breslauer Straße wird zukünftig nicht mehr in den Graben eingeleitet, sondern in einen parallel verlaufenden, unterirdischen Regenwasserkanal. Dieser leitet am unteren Ende in den bestehenden Graben ein. Festgesetzt wird zudem eine Dachbegrünung mit 12cm Substrat, welche die Wasserrückhaltung im Plangebiet unterstützt.

#### 5.5 Spielplätze

Ein öffentlicher Spielplatz, überwiegend ausgelegt für die Bedürfnisse der im Plangebiet zuziehenden Klein- und Vorschulkinder, ist im Bereich des sogenannten Bellevue, am östlichen Ende der Danziger Straße vorgesehen.

Private Spielmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude möglich.

Spielmöglichkeiten für größere Kinder bestehen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere auf der großzügigen öffentlichen Spielfläche westlich der Breslauer Straße (Stadtteilspielplatz der Parksiedlung).

## 5.6 Sonstige Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und weitere öffentliche und private Infrastruktur befinden sich in der Ortsmitte der Parksiedlung und im Stadtteil Scharnhäuser Park. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten.

## 5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Ein Leitungsrecht ist erforderlich, da die Leitungsführung eines Entwässerungskanals nicht ausschließlich über öffentliche Flächen sichergestellt werden kann. Die Leitungen müssen zum Zweck der Unterhaltung für den Versorgungsträger (Stadtwerke Ostfildern) zugänglich sein. In den Grunderwerbsvereinbarungen mit den Bauherren werden zusätzliche dingliche Sicherungen in Form von Grunddienstbarkeiten und Baulasten vorgesehen.

Zur Unterhaltung der straßenbegleitenden Baumreihe und um einen Zugang zur neuen Straßenentwässerung Breslauer Straße zu ermöglichen, ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ostfildern notwendig. Die zivilrechtliche Absicherung erfolgt beim Verkauf der dafür notwendigen Grundstücke.

Die befestigten Hausvorbereiche bieten besondere Aufenthaltsqualität und Aussichtssituationen (Bellevue) und sollen deshalb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Um die Anfahrbarkeit bzw. Zugänglichkeit der Bestandsgaragen in der Danziger Straße zu gewährleisten, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der unmittelbaren Anlieger (Eigentümer, Besitzer) der direkt angrenzenden Garagengrundstücke festgesetzt. Die Gestattung wird zivilrechtlich geregelt, darüber hinaus können die entsprechenden Flächen auch von der Stadt erworben werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan bildet zunächst lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Sicherung einer dinglichen Belastung. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung der Beteiligten oder als Begründung einer Dienstbarkeit.

## 6. Energie und Umwelt

### 6.1 Solaranlagen, Dachbegrünung

Die Nutzung von Solarenergieanlagen ist im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung sinnvoll. Gleichzeitig werden aus ökologischer Sicht (Kleinklima etc.) begrünte Dächer festgesetzt. Solarkollektoren sind in Kombination mit Gründächern zulässig.

### 6.2 Gerüche

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Immissionsprognose Geruch erstellt (iMA 18.05.2020). Diese baut auf die bereits 2017 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Shisha-Bar erstellte Immissionsprognose auf. Neben dem genehmigten Bestand (Szenario 1) wurde im Gutachten ein weiteres Szenario mit Außenterrasse (Szenario 2) betrachtet.

Im Plangebiet werden im genehmigten Bestand keine relevanten Geruchsbeiträge durch die Shisha-Bar berechnet.

Die berechnete Zusatzbelastung im Außenbereich der Nachbargrundstücke (nichtüberbaubare Grundstücksfläche) liegt bei maximal 10 % und hält somit den Beurteilungswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete ein. Durch die Integration der GIRL in die TA Luft ändert sich an den Grundlagen der Geruchs-Untersuchung nichts, die modelltechnischen Änderungen, welche die TA Luft 2021 eingeführt hat, betreffen den vorliegenden Fall nicht oder führen zu keinen Änderungen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG vorhanden sind.

### 6.3 Lärmproblematik

Um zukünftige Bewohner vor Lärm zu schützen, sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Dabei ist zwischen verschiedenen Lärmquellen, sowie zwischen aktiven und passiven Maßnahmen zu unterscheiden.

#### Fluglärm, Freizeitlärm, Sportlärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs Flughafen Stuttgart und nicht im Einwirkungsbereich einer Sport- bzw. Freizeitanlage.

#### Anlagenlärm

Um Konflikte durch die geplante Terrassennutzung mit der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung zu begrenzen, sind neben einer Reduzierung der Terrassenfläche (überbaubare Grundstücksflächen s.o.) weitere bauliche Maßnahmen möglich. Insbesondere eine partielle Einhausung ist geeignet, die von der geplanten Terrasse ausgehenden Emissionen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung absehbarer Konflikte bestehen im Bau eines (zusätzlichen) Eingangsbereichs im Norden, im Bau eines abschirmenden Windfangs im Süden etc. Im Lärmgutachten wurde die Wirkung verschiedener Maßnahmen untersucht, der Bebauungsplan lässt verschiedene Maßnahmen in Verbindung mit der Errichtung einer Terrasse zu.

Dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, ist die maximale Terrassengröße, die sich bei einer lediglich nach Norden (Richtung Aussicht) geöffneten Einhausung der Terrasse ergibt. Im bestehenden Eingangsbereich wird über die Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit für einen lärmabschirmenden Windfang geschaffen. Welche Maßnahmen abhängig von der gewünschten Terrassengröße sinnvoll kombiniert werden können, bleibt im Rahmen der Bebauungsplanvorgaben dem Bauherrn überlassen. Dieser hat die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an der Bestandsbebauung im Reinen Wohngebiet (bei Heranziehen der Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten als Folge der Gemengelage) als auch an den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des geplanten Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen seines Bauantrags nachzuweisen.

Beim bestehenden Autohandel ist davon auszugehen, dass es sich um eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung im Bestand handelt. Diese Nutzung ist der angrenzenden Wohnbebauung zumutbar, so dass ein Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen nicht erforderlich ist. Der durch diese Nutzungen bedingte Fahrverkehr geht im Gesamtverkehrsaufkommen auf.

Bei der bestehenden gastronomischen Nutzung ist davon auszugehen, dass sich bei einer Ausweitung der Nutzung (Terrasse) Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ergeben können. Dies gilt sowohl für Teile der Bestandsbebauung südlich der Danziger Straße wie für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet. Im Lärmgutachten (Kurz + Fischer, Winnenden 21.09./06.10.2023) wird beschrieben, unter welchen Voraussetzungen und Einschränkungen eine Erweiterung dennoch möglich ist. Dies betrifft die Größenbeschränkung einer möglichen Terrasse, sowie Maßnahmen im Eingangsbereich, verbunden mit entsprechenden lärmabschirmenden baulichen Maßnahmen.

Die weitere Konkretisierung von Vorkehrungen zur Vermeidung von Belastungen für die Umgebung bleibt einem Genehmigungsverfahren überlassen (vgl. BVerwG, Urteil v.11.03.1988 - 4 C 56/84, Juris, RdNr. 22, VGH BW Urteil v.16.04.1999 - 8 S 5/99, Juris

RdNr. 40 [planerische Zurückhaltung]).

### Verkehrslärm

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Kurz + Fischer, Winnenden 21.09/06.10.2023). In dieser werden die schallimmisionstechnischen Belange für die Erstellung des Bebauungsplans ermittelt.

Bei Errichtung der privaten Stellplätze entlang der Breslauer Straße ist abhängig von deren Anzahl eine gemäß schalltechnischer Untersuchung in Länge und Höhe ausreichend dimensionierte Lärmschutzwand zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen (Stadteingang, exponierte Lage) wird für die Lärmschutzwand ein Höchstmaß von 3,0 m festgesetzt.

Nach DIN 4109-1 Januar 2018 wurden Lärmpegelbereiche für die freie Schallausbreitung im Plan festgesetzt. Zusätzlich wurden Lärmpegel bezogen auf die Baugrenzen nachrichtlich dargestellt. Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Grenzen zwischen Lärmpegelbereich II und III.

Aufgrund des Verkehrslärms werden im gekennzeichneten Bereich zwischen Breslauer Straße und geplanter Wohnbebauung (siehe Abgrenzungslinie Wohnraumorientierung im Lageplan) spezielle bauliche Maßnahmen für die betroffenen Bereiche der geplanten Wohnbebauung festgesetzt (geschlossene Fassaden).

Von den Festsetzungen kann im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren abgewichen werden, sofern nachgewiesen wird, dass tags und nachts ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den maßgeblichen Fassaden vorliegt. Ein in einem früheren Verfahren erwogener lärmindernder Fahrbahnbelag für die Breslauer Straße soll nicht mehr festgesetzt werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel bei Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sicher zu stellen.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden in den im Plan gekennzeichneten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen bei Errichtung und der Änderung von Gebäuden erforderlich und Anforderungen an Grundrissgestaltung und Entlüftung formuliert.

Ungeschützte Frei-/und Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) müssen in den schallabgewandten, abgeschirmten Bereichen angeordnet werden. Darüber hinaus sind durch bauliche Maßnahmen (temporär) geschützte Freibereiche, wie auch die Nutzung der Freibereiche in Zeiten ohne Lärmbelastung temporär möglich.

## **7. Planungsdaten**

### 7.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

WA	0,80 ha
WR	0,06 ha
MI	0,62 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,94 ha
Private Grünfläche	0,91 ha



Öffentliche Grünfläche 0,07 ha

Bruttobauland (Plangebietsfläche gesamt) 3,40 ha

7.2 Anzahl der Wohneinheiten / zukünftige Einwohnerzahl

Es sind abgesehen von den derzeit gewerblich genutzten Bestandsgebäuden fünf Mehrfamilienhäuser mit ca. 130 Wohneinheiten möglich.  
Das ergibt bei 3,4 ha Plangebietsfläche und 2,1 Einwohner/Wohneinheit ca. 72 EW/ha

**8. Planverwirklichung**

8.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Beabsichtigt ist, sämtliche Baugrundstücke an einen Projektentwickler zu veräußern.

8.2 Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Herstellung des Erschließungssystems einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die grünordnerische Bepflanzung erforderlich. Es befinden sich bereits städtische Flächen im Plangebiet, die zur Refinanzierung der anfallenden Kosten dienen. Die Gesamtkosten werden entsprechend den eingeworfenen Grundstücksanteilen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Stadt aufgeteilt. Die Finanzierung der bei der Stadt verbleibenden Kosten, soweit sie nicht durch Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge gedeckt sind, wurde in die Haushaltsplanung bzw. in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

**9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung**

9.1 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, in der Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt werden.

9.2 Vermeidungsgebot

Im Zuge dieser 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 und die Standortentscheidung sind in dieser Begründung bereits ausführlich dargestellt.

9.3 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Zuordnung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Ein Großteil des Kompensationsbedarfs kann dabei innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden: Das verbleibende Defizit von 0,337 ha wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 verbindlich zugeordnet und als Dienstbarkeit bzw. Reallast über einen städtebaulichen Vertrag bzw. Kaufvertrag sowie über den Ausgleichs-Bebauungsplan „Panoramaweg-Westabschnitt, 1. Änderung“ abgesichert. Es handelt sich um folgende Maßnahme:

- Maßnahme M1 (Teilfläche FlSt. 6241/3): 0,337 ha. Gehölzpflanzung, halboffener Charakter mit tlw. Stauden und Saumfluren, Ersatzhabitat Zauneidechse.

Unter Beachtung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der anrechenbaren externen Maßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff.

Für Lagepläne und weitere Details wird auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz im Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

#### 9.4 Landschaftsschutzgebiet, Besonders geschütztes Biotop

Im Bereich des FlSt.-Nr. 5887/3 überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“. Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche steht nicht im Widerspruch zu den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung.

Im Osten des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“. Die im Bebauungsplan für diese Biotopfläche getroffene Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen (Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr.25b BauGB) steht nach Aussage der Naturschutzbehörde nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 33 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Eine Bebauung und damit Zerstörung der Biotopfläche ist nicht vorgesehen, ein Ausgleich nicht erforderlich.

### 10. 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 (siehe Teil B).

Aufgestellt:

Stadt Ostfildern, den 21.09./17.10.2023, Fachbereich 3