

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN „Lauwiesen 1. Änderung“**

GEMARKUNG RUIT

### **Begründung (ENTWURF)**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Lauwiesen“ aus dem Jahr 1981. Im betreffenden Teilgebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In den letzten Jahren haben im Plangebiet zwei langansässige Gewerbebetriebe ihre Standorte aufgegeben und sind ins Gewerbegebiet umgezogen, der Bereich muss daher bezüglich der zulässigen Art der Nutzung städtebaulich neu geordnet werden.

Im Plangebiet befinden sich noch kleine Gewerbebetriebe, die jedoch Bestandschutz aufgrund einer Baugenehmigung genießen.

Das Mischgebiet (MI) ist ein Gebietstyp, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Diese Nutzungsmischung findet in diesem Gebiet nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen faktisch nicht mehr statt. Auch städtebaulich ist es gewünscht, dieses Gebiet als Wohngebiet weiterzuentwickeln. Das Plangebiet liegt direkt an der Stadtbahnhaltestelle Ruit in der Ortsmitte Ruit. Aufgrund der günstigen Lage und Infrastrukturausstattung ist dieser Bereich ein attraktiver Wohnstandort, in den letzten Jahren sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser entstanden.

Aus den genannten Gründen soll das Plangebiet von einem Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Mit erhöhten Nutzungsziffern soll eine angemessene Verdichtung im Sinne der städtebaulich gewünschten Nachverdichtung und Innenentwicklung ermöglicht werden.

#### Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Im Hinblick auf das Mischgebiet ist das Plangebiet aufgrund der geringen Flächengröße aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht durch die umgebende Wohnbebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Ortsmitte des Stadtteils Ruit, nördlich direkt an die Stadtbahnhaltestelle Ruit angrenzend, östlich grenzt die Hedelfinger Straße, westlich der Wangener Weg an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9921m<sup>2</sup>.

### Klimaschutz

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.“

Laut Klimaatlas ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop (Bestandsbebauung) mit wesentlichen Beeinflussungen von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme eingestuft. Durch die bereits bestehenden (baulichen) Nutzungen und die ebenfalls bereits bestehende Erschließung existiert jedoch unter klimatischen Gesichtspunkten in Teilen bereits eine Vorbelastung bzw. Störung des Plangebiets. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, Pflanzgebote für Baumpflanzungen, Bodenüberdeckung unterirdischer Bauteile und zu wasserdurchlässigen Belägen tragen zu Klimaanpassung bei. Durch die innerörtliche zentrale Lage, die gute fußläufige Erreichbarkeit und die optimale Anbindung an die Stadtbahn können Verkehr und Emissionen vermieden werden.

### Artenschutz

Es liegt eine Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung für den Geltungsbereich vor (Juni 2024, GÖG Stuttgart).

Bei einer Ortsbegehung wurden Strukturen mit Habitatpotenzial in Form von Nisthilfen für Vögel, Spalten, Nischen, Hohl- und Dachräume an Gebäuden sowie Gehölze auf den Garten- und Grünflächen festgestellt, die als Brutplätze für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse dienen können. Es besteht bei einer Überplanung ein vertiefender Prüfbedarf um die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vollständig berücksichtigen zu können. Eine Habitateignung für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten ist nicht erkennbar. Die benötigte Kartierung für Vögel und Fledermäuse wird im weiteren Verfahren durchgeführt und das Erfordernis von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotverletzungen konkretisiert.

### Bodenschutz / Altlastverdächtige Fläche

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Esslingen liegt im Geltungsbereich eine altlastverdächtige Fläche. Der Altstandort „Würschum Wangenerweg 25“ wurde auf Beweismiveau 1 bewertet mit Handlungsbedarf einer ersten technisch orientierenden Untersuchung. Auf die betroffenen Flurstücke wird im Textteil hingewiesen.

### Städtebauliches Konzept

Um Außenentwicklungen zu vermeiden, sollen die Bestandsgebiete in Ihrer Wohnqualität weiterentwickelt und nachverdichtet werden.

Bereits im Rahmenplan Ruit aus dem Jahr 1995 /1996 wurde das Plangebiet in seiner Wohnqualität als sehr gut bewertet. Der Standort profitiert zusätzlich von der Anbindung an die Stadtbahn im Jahr 2000.

Im Kreuzungsbereich Hedelfinger- / Grabenäcker Straße in unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle ist eine höhere Verdichtung mit einer viergeschossigen Bebauung als städtebaulicher Akzent gewünscht. In den letzten Jahren wurden um die Stadtbahnhaltestelle Ruit bereits

Gebäude mit 4. Geschossen errichtet. Diese verdichtete Bebauung soll aufgelockert werden, je weiter man sich von der Ortsmitte entfernt, um sich in die bebaute Umgebung einzufügen.

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zuglässigen Nutzungen sind bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem geplanten und bestehenden Gebietscharakter und würden durch hohen Flächenverbrauch und das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie Besucher- und Lieferverkehr den Wohnstandort beeinträchtigen. Um den Wohnstandort zu fördern werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Werbeanlagen werden in allgemeinen Wohngebieten (WA) als eigenständige Hauptnutzung d.h. als gewerblich genutzte Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen. Großflächige Werbeanlagen würden das Ortsbild des Wohngebiets stören und sich nicht in das Erscheinungsbild einfügen. Der Geltungsbereich liegt direkt an der Stadtbahn- und Bushaltestelle Ruit und besitzt für viele Benutzer des ÖPNV die Funktion eines Stadtteileingangs, Fremdwerbung für Dritte ohne Bezug zur Örtlichkeit und der historischen Situation wirkt hier stadtgestalterisch störend.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das gesamten Plangebiet an den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO (Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Da ein städtebauliches Ziel die Nachverdichtung des bereits bebauten Innenbereichs ist, ist diese Zahl angemessen.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ebenfalls erhöht um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

In den Baugebieten WA1, WA3, WA4 und WA5 werden Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im WA2 werden Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Im Kreuzungsbereich Hedelfinger-/Grabenäcker -/ Plochinger Straße, an dem sich auch die Stadtbahnhaltestelle befindet, soll mit hohen Gebäuden ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Teilweise wurde eine viergeschossige Bebauung bereits umgesetzt. Um sich in die umgebende Bebauung einzufügen, einen verträglichen Übergang zu schaffen und gleichzeitig eine nicht gewünschte zu niedrige Bebauung zu verhindern, ist ein Mindestmaß mit drei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. An der Hedelfinger Straße wird die bestehende Raumkante als Baugrenze übernommen. Insbesondere entsteht durch die dicht an der Straße gebauten historischen Gebäude in der nördlichen Hedelfinger Straße eine stadträumlich prägende Struktur. Die Baufenster in WA4 werden so definiert, dass zwischen den Baufenstern eine begrünte und nicht bebaute versiegelte Freifläche im Innenbereich entsteht, dies gilt auch für den Bereich zwischen den Baufenstern im WA1 und WA5.

#### Garagen und Nebenanlagen

Um die gewünschte platzsparende Tiefgaragenlösung zu ermöglichen wird eine entsprechende Fläche im Zuge der geplanten Neuordnung festgesetzt. Um die nicht überbaubaren Freiflächen

nicht durch zu große Nebenanlagen zu beeinträchtigen und zu versiegeln erfolgt die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen.

#### Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Straßen (Hedelfinger Straße, Grabenäckerstraße, Wangener Weg und Weiler Weg) erschlossen.

Der Stadtteil Ruit ist über die Stadtbahn U7 direkt mit der Stadt Stuttgart und den anderen Stadtteilen von Ostfildern verbunden. Die Haltestelle Ruit liegt direkt südlich angrenzend an das Plangebiet und ist fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle Ruit befindet sich an der Stadtbahnhaltestelle und es besteht Busanbindung mit zwei Linien und eine Nachtbuslinie.

Die Ortsmitte Ruit und der Geschäftsbereich mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegt in der Nähe vom Plangebiet in einer maximalen Entfernung von ca. 350m. Es gibt zahlreiche sonstige Infrastrukturangebote (KITA, Grundschule, Kirche, Ärzte, Vereine...).

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

In der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Trafostation (Umspannstation) von Netze BW. Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

#### Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz, der dem Plangebiet und der Umgebung als „Nachbarspielplatz“ dient und für Kinder bis 10 Jahre geeignet ist. Im Bebauungsplan wird dieser Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und in seiner Funktion gesichert.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine extensive Dachbegrünung wird festgesetzt um die versiegelte Fläche zu vermindern, Regenwasser zu puffern und das Lokalklima zu verbessern. Je nach Dachbegrünungssystem ist ein Wasserspeichervermögen von ca. 20 bis 50 Litern pro Quadratmeter ( $l/m^2$ ) für extensiv begrünte Dächer möglich, im Hinblick auf die Starkregenproblematik und die örtlichen Verhältnisse werden für den Geltungsbereich 40 ( $l/m^2$ ) festgesetzt.

Der Ausschluss von Schottergärten im Plangebiet fördert das Kleinklima.

#### Pflanzgebot

Der Baumbestand im Plangebiet wurde untersucht, erhaltenswürdige Bäume werden über ein Erhaltungsgebot gesichert.

Auf den privaten Grundstücken entlang dem Wangener Weg wurden bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bäume gepflanzt. Als Straßenbäume prägen sie gestalterisch die Straßenräume und tragen auch ökologisch zur Klimaanpassung und zur hohen Wohnqualität des Plangebiets bei. Einige anzupflanzende Bäume werden entlang des Wangener Wegs festgesetzt, um diese Struktur mit Bäumen fortzusetzen.

#### Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 31.10.2024

Fachbereich 3 - Planung