

Vorlage

Fachbereich 3

144/2021

Geschäftszeichen: FB3/Pfe/Ra
18.10.2021

Ältestenrat	15.11.2021	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	24.11.2021	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	08.12.2021	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Nördliche Esslinger Straße", Gemarkung Nellingen

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan
- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung
- Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag

- I. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan für den im Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 25.10.2021 dargestellten Bereich „Nördliche Esslinger Straße“, Gemarkung Nellingen, aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
- II. Dem Bebauungsplanentwurf „Nördliche Esslinger Straße“ vom 25.10.2021 mit Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 25.10.2021 wird zugestimmt.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Nördliche Esslinger Straße“ (Lageplan, Planzeichenerklärung und Textteil des Fachbereichs 3 / Planung vom 25.10.2021) sowie den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Rothe
FB3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

Die Stadt Ostfildern verfolgte bereits mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Denkendorfer-/ Esslinger Straße“ (rechtskräftig seit 20.05.2020) und „Geschäftsbereich Nellingen, Hindenburg-/ Esslinger Straße“ (im Verfahren) die Zielsetzung, Anlagen der Fremdwerbung (= Werbung, die sich nicht an der Stätte der Leistung befindet) auf an das Hauptverkehrsstraßennetz des Stadtteils angrenzenden Baugrundstücken rechtlich zu steuern.

Da auch entlang der Esslinger Straße nördlich der Hindenburgstraße, als innerörtlicher Erschließungs- und Sammelstraße und als Verbindung zum benachbarten Esslinger Stadtteil Zollberg dieselbe Problemlage gegeben ist, ist es nur konsequent, auch für diesen Bereich einen Bebauungsplan mit derselben Zielsetzung aufzustellen.

Da es sich bei Werbeanlagen der Fremdwerbung um eine eigenständige Hauptnutzung als sog. „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ im Sinne der BauNVO handelt, bedarf es einer planungsrechtlichen Steuerung über beschränkende Festsetzungen bzgl. des Katalogs zulässiger Nutzungsarten.

Dem Thema kann – in Abgrenzung zu Werbeanlagen der Eigenwerbung (die durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht reglementiert werden) - nicht allein durch örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht beigegeben werden.

Dem Regelungsbedarf wird mit der vorliegenden Planung durch Festsetzungen zur Art der Nutzung Rechnung getragen. Ein Maß der Nutzung wird – analog zu den beiden Vorgängerplänen – aufgrund uneinheitlicher Grundstückszuschnitte innerhalb des Plangebiets nicht festgesetzt. Die Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben im Gebiet bleibt somit über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinaus § 34 BauGB – Bauvorhaben müssen sich in den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Maßstab einfügen.

Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB. Außerdem wird der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Daher kann für diesen Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die in § 13 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

Es gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3: 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 a BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Anlagen:

01. Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs vom 25.10.2021, M 1:2.000 / M 1: 1.000
02. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan-Entwurf vom 25.10.2021, o. M.
03. Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs vom 25.10.2021
04. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 25.10.2021

Finanzielle Auswirkungen

Bitte beachten:

Ist das Thema dieser Vorlage jugendrelevant? Ja nein