

Stadt Ostfildern Kreis Esslingen

**BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICHE ESSLINGER STRASSE“**

Gemarkung Nellingen

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (ENTWURF)**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt die städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsachsen im Stadtteil Nellingen und der an diese angrenzenden Bereiche. Aufgrund der Größe des Stadtteils und der unterschiedlichen funktionalen Bedeutung einzelner Straßenabschnitte wird das Regelwerk in Stufen (zeitlich aufeinander folgende Bebauungspläne und Gestaltungsrichtlinien) entwickelt.

Im vorliegenden Fall umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bereiche links und rechts der Esslinger Straße, von der Hindenburgstraße bis zum nördlichen Ortseingang. Ein Bebauungsplan mit gleicher Zielsetzung wurde bereits für die Denkendorfer Straße aufgestellt, ein weiterer, für den Geschäftsbereich des Stadtteils entlang der Hindenburg- und der südlichen Esslinger Straße befindet sich derzeit in Aufstellung.

Wichtigste Intention des Bebauungsplans – wie auch bereits der o.g. Vorgängerpläne – ist der rechtswirksame Ausschluss von Werbeanlagen der Fremdwerbung (nicht der Eigenwerbung) auf privaten Baugrundstücken, was einer planungsrechtlichen Regelung gemäß BauGB und BauNVO bedarf.

Aufgrund von Vorgängen an der Denkendorfer Straße war zu erwarten, dass sich derartige Nutzungsansprüche auch auf den Bereich der Esslinger Straße ausweiten würden. Einer derartigen Entwicklung soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgebeugt werden.

Realisierungswünsche für Werbeanlagen der Fremdwerbung konzentrieren sich üblicherweise auf an die Hauptverkehrsstraßen angrenzende Baugrundstücke, z.B. auf dort (aus unterschiedlichen Gründen) vorhandene fensterlose Flächen.

Fremdwerbung ist i.d.R. auf die Wahrnehmung durchfahrender Verkehrsteilnehmer ausgerichtet und tritt damit meist als großformatige Plakatwerbung in Erscheinung, was das Stadtbild empfindlich stören kann - insbesondere dann, wenn diese Werbeanlagen aufgrund ihrer Größe Gebäude oder einzelne Fassaden gestalterisch dominieren und wenn sie durch ihre stadträumliche Präsenz in Konkurrenz zu Eigenwerbung ansässiger Gewerbebetriebe und Dienstleistungen treten.

(Erläuterung: Unter dem Begriff „Fremdwerbung“ werden solche Werbeanlagen verstanden, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet sind. Damit gelten sie im Sinne der BauNVO als eigenständige Hauptnutzung, als sonstiger Gewerbebetrieb / bzw. sonstige gewerbliche Nutzung).

Bislang sind derartige Werbeanlagen überwiegend auf öffentlicher Fläche, z.B. an öffentlichen Buswarteallen, zu finden.

Da sich diese in städtischem Besitz befinden, hat die Stadt Einflussmöglichkeiten als Eigentümerin, während auf die Gestaltung von Werbeanlagen auf Privatgrundstücken nur insoweit Einfluss genommen werden kann, wie diese der Genehmigungspflicht nach Bauordnungsrecht unterliegen.

Ein Beispiel hierfür sind an Einfriedigungen privater Baugrundstücke befindliche Werbeplakate und Banner, die aufgrund der beworbenen Inhalte zwar dem Typus „Fremdwerbung“ zuzuordnen sind, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe im Einzelfall unterhalb der Richtgröße für die Genehmigungspflicht liegen.

Für solche Werbeanlagen liegen daher i.d.R. *keine* Baugenehmigungen vor, obwohl sie teilweise sogar in gehäufter Anordnung vorkommen.

Um die Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild in seiner ganzen Komplexität zu erfassen und den Bestand innerhalb des Stadtteils zu dokumentieren, hat die Stadt Ostfildern zwei Studien erstellen lassen, das

1. „Konzept für Werbeanlagen der Fremdwerbung in Ostfildern-Nellingen“ und das
2. „Konzept für Werbeanlagen der Eigenwerbung in Ostfildern-Nellingen“  
(Verfasser beider Studien: ISA - Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart, Dezember 2018 – diese Unterlagen sind dem Gemeinderat bekannt)

Die Untersuchungen umfassen jeweils einen analytischen Teil mit Bestandsehebungen, eine Beschreibung der jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie ein Verortungskonzept und Gestaltungsleitlinien für Werbeanlagen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans überführen die über die Konzepte erarbeiteten wesentlichen Vorschläge in verbindliches Planungsrecht.

## **2. Regelungsgehalt des Bebauungsplans**

Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich die Art der Nutzung. Hiermit soll insbesondere der Zulässigkeitsrahmen für Werbeanlagen der Fremdwerbung neu definiert werden (s.o.).

Für die im Geltungsbereich gelegenen privaten Baugrundstücke werden Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen sehr weitgehend: der Bereich ist zwar durch eine nicht sehr einheitliche Baustruktur geprägt, jedoch überwiegt – neben einzelnen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen - eindeutig die Wohnfunktion.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung unterbleiben hingegen, da der Bereich sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und –zuschnitte aufweist und vor diesem Hintergrund das Maß der Nutzung nur schwer nach einheitlichen Kriterien festzulegen wäre. Das Maß der Nutzung ist somit auch zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen: Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen der Fremdwerbung für private Baugrundstücke erfolgt im Rahmen der Festsetzungen zur Art der Nutzung:

In Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen der Fremdwerbung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

Die textlichen Festsetzungen lauten daher, dass die vorgenannte (sowie weitere in § 4 Abs. 3 beschriebene Ausnahmen, die entweder aufgrund ihres Maßstabs oder aufgrund zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit entsprechenden Emissionen nicht gebietsverträglich sind) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

### **3. Festsetzungen bezüglich auf das Gebiet einwirkender Schallimmissionen**

Das Plangebiet ist entlang der Esslinger Straße durch Verkehrslärm belastet. Die Lärmkartierung der LUBW erfasst nur den südlichen Teil der Esslinger Straße, soweit diese dem überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz zuzuordnen ist. Nördlich der Hindenburgstraße hat die Esslinger Straße ausschließlich eine innerörtliche Erschließungs- und Sammelfunktion sowie eine (untergeordnete) Verbindungsfunktion zum benachbarten Stadtteil Esslingen-Zollberg.

Zum Zeitpunkt der Erfassung weisen der Straße zugewandte Randbereiche der südlichen Esslinger Straße (im unmittelbaren Kreuzungsumfeld) einen LDEN von bis zu 75 dB(A) (Berechnungszeitraum 24 Stunden) und einen LNIGHT von bis zu 70 dB(A) auf.

Der gesundheitsgefährdende Bereich, welcher nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag liegt, ist damit im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs erreicht und es kann davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete auch im weiteren Verlauf der Esslinger Straße (trotz der hier deutlich geringeren KFZ-Zahlen) überschritten sind.

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Art der Nutzung entsprechend der vor Ort bereits vorhandenen Nutzungen festgesetzt – zu den Gründen vgl. Ausführungen unter den Ziffern 1-3 dieser Begründung. Der Bebauungsplan bestätigt damit i.W. die bestehenden Strukturen und ermöglicht keine Entwicklung, die i.R. einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ohnehin möglich gewesen wäre. Der „Anschub“ einer Entwicklung, die den Maßstab des Bestandes erweitert, ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht intendiert. Da eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurden in den Textteil des Bebauungsplans Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen, die im Falle der Neuerrichtung und im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen an Wohngebäuden zu beachten sind.

### **4. Hinweis zum Bebauungsplanverfahren**

Da durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab des bislang geltenden Regelwerks nicht wesentlich verändert wird, kann für diesen Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die in § 13 Abs. 1, Nr. 1 und 2 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 Abs. 4 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

25.10.2021

Stadt Ostfildern Fachbereich 3 - Planung