

Vorlage

**Fachbereich 3**

013/2025

Geschäftszeichen: FB3/Ra/Me  
11.12.2024

---

Ältestenrat	13.01.2025	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	22.01.2025	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	05.02.2025	öffentlich	Beschluss

---

## Thema

Bebauungsplan "Südlich der Kaiserstraße, Teil 3", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südlich der Kaiserstraße, Teil 3"

- Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Überarbeitung der Planinhalte

- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung

- Beschluss über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## Beschlussantrag

- I. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden wie in Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung in Anlage 1 zu dieser Vorlage im einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV. der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Südlich der Kaiserstraße, Teil 3“ (Lageplan des Fachbereich 3 – Planung vom 27.02. / 04.12.2024), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 27.02. / 04.12.2024 sowie den Satzungsentwurf über örtliche

Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02. / 04.12.2024 mit Begründung vom 27.02. / 04.12.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und diese Unterlagen als eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit für einen Monat öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Rommel  
Erster Bürgermeister

gez. Lübke  
Bürgermeister

gez. Rothe  
FB 3 / Baurecht, Planung

## Erläuterungen

### I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der Kaiserstraße, Teil 3“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gefasst. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 17 vom 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden der Bebauungsplanentwurf und der Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von einschließlich 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 öffentlich ausgelegt und waren im Internet veröffentlicht.

### II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von einschließlich 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 ist keine Stellungnahme von Bürgern eingegangen.

### III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Bereitstellung der digitalen Planunterlagen mit Schreiben vom 21.05.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

#### A. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- Ministerium für Verkehr BW
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Polizeipräsidium Reutlingen
- Landesnaturschutzverband BW (LNV BW)
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
- GR Omnibus GmbH (Buslinie, GR Filderexpress)
- Deutsche Telekom AG
- Landeshauptstadt Stuttgart
- Stadt Esslingen a.N.
- Gemeinde Denkendorf
- Evangelische Kirchengemeinde
- Katholische Kirchengemeinde

#### B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bauleitplanung in ihrer Stellungnahme ohne Bedenken und Anregung zugestimmt:

- Bodensee Wasserversorgung (21.05.2024)
- Netze BW (03.06.2024)
- Gemeinde Neuhausen a.d.F. (06.06.2024)
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK) (06.06.2024)
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) (12.06.2024)
- Stadtwerke Esslingen (12.06.2024)

C. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die in Anlage 1 zu dieser Vorlage einschließlich der zu ihnen verfassten Stellungnahmen der Verwaltung vollständig dargestellt sind:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (22.05.2024)
- Handwerkskammer Region Stuttgart (11.06.2024)
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (13.06.2024)
- Landratsamt Esslingen (14.06.2024)
- Flughafen Stuttgart GmbH (19.06.2024)
- Verband Region Stuttgart (19.06.2024)

#### IV. **Überarbeitung der Planinhalte**

Im Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs wurden Standorte zu erhaltender Bäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Weitere Änderungen / Ergänzungen sind in dieser Unterlage nicht erfolgt.

In den Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs wurde auf Verlangen des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) beim Landratsamt Esslingen eine Festsetzung zur Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation für den Fall baulicher Nachverdichtungen aufgenommen.

Infolge von auf das Gebiet einwirkendem Straßenverkehrs- und Fluglärm waren Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen und zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich, die sich aus einer Schallimmissionsprognose für die Bebauungsplangebiete „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1 - 5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1 - 6“ (vgl. Anlage 06 dieser Vorlage) ergaben.

Die bereits enthaltene Vorgabe zum Erhalt schützenswerter Bäume wurde durch eine Auswahlliste zulässiger Baumarten und Pflegehinweise ergänzt, sowie durch ein Abstimmungsgebot für den (ggf. geplanten) Beseitigungsfall.

Außerdem wurden zahlreiche Hinweise, die den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen waren, in den Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs übernommen.

Im Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Größenfestlegung für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie von der Größenfestlegung für Dachaufbauten und –einschnitte entkoppelt.

Die Begründung zum Bebauungsplan und die Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in den relevanten Punkten argumentativ weiterbearbeitet.

## V. Anlagen

1. Aufarbeitung eingegangener Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.11.2024
2. Lageplan des Bebauungsplanentwurfs, M 1:1000, mit Planzeichenerklärung vom 27.02. / 04.12.2024
3. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 27.02. / 04.12.2024
4. Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02. / 04.12.2024
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02. / 04.12.2024
6. Schallimmissionsprognose für den Bereich der Bebauungspläne „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1 -5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1 - 6“ (Gutachten 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024)

## Finanzielle Auswirkungen

### **Bitte beachten:**

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja  Nein