

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
„SÜDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 4“  
GEMARKUNG NELLINGEN

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **(ENTWURF)**

#### **1. Erfordernis der Planung**

##### **1.1 Ausgangssituation**

Für das Plangebiet gibt es lediglich einen einfachen Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße“, der nachrichtlich eine straßenseitige „Baulinie vom 2. XII.1905“ beinhaltet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Baulinie und „im Übrigen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

##### **1.2 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung**

Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Stuttgart in einem aktuellen Verwaltungsrechtsverfahren war Art. 21 Württ. BauO 1872 die Rechtsgrundlage der Baulinie von 1905. Die Bedeutung einer solchen Baulinie auf dieser Rechtsgrundlage erfuhr im Laufe der Zeit durch das Inkrafttreten der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 und das Gesetz des Staatsministeriums zur Änderung der Württembergischen Bauordnung vom 15.12.1933 Änderungen, wonach letztlich einer Baulinie damaligen Rechts zusätzlich die sogenannte „Tiefenwirkung“ zukam, das heißt, sie hatte zur Folge, dass ein Grundstück grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 50 m – gemessen ab der Baulinie – als innerhalb des Ortsbauplans gelegen und damit als grundsätzlich bebaubar galt.

Damit haben im vorliegenden (und in benachbarten) Planbereich(en) die Baulinien des Straßengevierts aufgrund der geringen Blocktiefen von Ø 95 – 115 m die Wirkung einer vorderen (straßenseitigen) Baugrenze heutigen Rechts, während die rückwärtigen „Baugrenzen“ (=zulässige Bebauungstiefen) in den Blockinnenbereichen entweder sehr nahe beieinanderliegen oder sich in Teilen sogar überlappen.

Es handelt sich also gewissermaßen um „Baufenster“, die jeweils nahezu den gesamten Block umfassen, da die ursprüngliche Wirkung der Baulinie von 1905 (dass die Gebäude grundsätzlich nur an dieser Linie errichtet werden durften - vergleichbar mit einer Baulinie nach heutigem Recht) durch die Rechtsänderungen aus den Jahren 1910 bzw. 1933 für eine solche im Jahr 1905 festgesetzte Baulinie nicht mehr gegeben ist.

Die Konsequenz daraus ist, dass Bauvorhaben (eine funktionierende Grundstückserschließung vorausgesetzt) in den heute noch vorhandenen, weitgehend unverbauten, „grünen“ Blockinnenbereichen nicht rechtswirksam ausgeschlossen werden können. Damit wären die als städtebauliche Qualität und nicht zuletzt für die Ökologie und das Stadtklima bedeutsamen grünen Blockinnenbereiche langfristig nicht zu halten. Dem soll durch dauerhafte Sicherung der Bereiche als private Grünflächen planerisch entgegengesteuert werden, bei gleichzeitiger Ermöglichung moderater Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraßen.

## **2. Einfügung in die übergeordnete Planung und andere Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnung (LEP, Regionalplan)**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Nellingen, die sowohl im Landesentwicklungsplan (LEP), als auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart als Bestandsgebiet dargestellt ist.

Es werden durch den Bebauungsplan keine, über das heute zulässige Maß hinausgehenden Baumöglichkeiten geschaffen. Damit steht das Planungsvorhaben aus Sicht des Planungsträgers weder im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung, noch zu denen der Regionalplanung, was durch entsprechende Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart (als zuständiger Raumordnungsbehörde) und des Verbands Region Stuttgart (als Träger der Regionalplanung) in zwei vergleichbaren Fällen, den Bebauungsplanverfahren „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1“ und „Teil 2“, bestätigt wurde.

### **2.2 Flächennutzungsplan Ostfildern 2020**

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern stellt das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dar. Die Planung kann - trotz der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Veränderung der Nutzungsart - aus den nachfolgend aufgeführten Gründen dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten:

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO“ erfolgt im Zuge einer Bestandsanalyse als planerische Präzisierung: Die Wohnnutzung ist innerhalb dieses und in den benachbarten Gebieten bereits weit überwiegend. Weitere vor Ort vorhandene Nutzungen sind innerhalb des Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauNVO abbildbar.

Insbesondere für gewerbliche Nutzungen, wie Handwerksbetriebe, landwirtschaftlichen Nebenerwerb etc., besteht in diesen Gebieten keine realistische Ansiedlungs- und Entwicklungsoption mehr, was sich nicht zuletzt durch eine nicht gegebene Flächennachfrage derartiger Nutzungen bestätigt.

Die Nachfrage erstreckt sich i.W. auf eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion, der mit diesem und den weiteren Bebauungsplänen im Umfeld der Kaiserstraße entsprochen werden soll.

### **2.3 Städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Nellingen**

Für den Stadtteil Nellingen existiert seit dem Jahr 1998 ein Stadtteilrahmenplan, der u.a. die Qualität und Schutzwürdigkeit der grünen Blockinnenbereiche thematisiert. Da es sich hierbei um eine nicht rechtsverbindliche, informelle Planung handelt, war bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Rahmenplan klar, dass im Bedarfsfall weitergehende planerische Schritte erforderlich werden.

### **3. Das Plangebiet und seine Umgebung**

#### **3.1 Lage und Größe des Gebiets, Topografie**

Die Plangebietsgröße beträgt 8.202 m<sup>2</sup>. Das Gebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Nellingen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Bismarckstraße, am nördlichen die Kaiserstraße. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch private Grundstücke begrenzt, die von der Esslinger Straße bzw. von der Wilhelmstraße aus erschlossen sind. Die Grundstücke an der Esslinger Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Denkendorfer-/ Esslingerstraße“, rechtskräftig seit 20.05.2020, die Grundstücke an der Wilhelmstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“, rechtskräftig seit 06.05.1957. Teilflächen dieser Grundstücke werden durch die Festsetzung „private Grünfläche“ des neuen Bebauungsplans überlappt.

Die Höhenlage des Plangebiets liegt zwischen ca. 348,00 m üNN an der Südostecke des Geltungsbereichs in der Bismarckstraße und 350,30 m üNN am nordöstlichsten Geländepunkt an der Ecke Kaiser-/ Esslinger Straße. Das Gelände ist in südwestlicher Richtung geneigt.

#### **3.2 Bodenbelastung und Altlasten, Grundwasser**

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Esslingen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Altstandort „Klischeefabrik Kuehnle“, der als B-Fall mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung eingestuft ist.

In den Textteil des Bebauungsplans wurden die in diesem Zusammenhang erforderlichen Hinweise aufgenommen. Außerdem erfolgt ganz allgemein der Hinweis, dass das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu beteiligen ist, falls im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden.

Nach der Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombenrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkriegs) ist nahezu die gesamte Ortsmitte des Stadtteils Nellingen als sog. Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen, auch der größere Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Im Textteil erfolgt daher der Hinweis, dass mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

Beim Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Esslingen liegen Grundwasserdaten vor, nach denen im Plangebiet trotz der bestehenden Überbauung voraussichtlich bereits in Geschosstiefe mit Grundwasser zu rechnen ist. Die hieraus abzuleitenden Anforderungen und eventuellen wasserrechtlichen Genehmigungspflichten wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

#### **3.3 Belange der archäologischen Denkmalpflege**

In den Textteil des Bebauungsplans wurden die Belange der archäologischen Denkmalpflege betreffende Hinweise aufgenommen.

#### **3.4 Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen (Straßenverkehrs- und Fluglärm)**

Das Plangebiet wird aufgrund der Nähe zu Straßen des örtlichen Hauptstraßennetzes und aufgrund des nahegelegenen Stuttgarter Flughafens mit Verkehrsimmissionen in Form von Straßenverkehrs- und Fluglärm beaufschlagt.

Die Verkehrsimmissionen wurden im Rahmen einer durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro für den Bereich der Bebauungspläne „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1-5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1-6“ erstellten Schallimmissionsprognose (Gutachten 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024) untersucht und in die Planung mit einbezogen. Die in dem Gutachten erfolgten Empfehlungen (aus der Immissionsprognose abzuleitende erforderliche Schallschutzmaßnahmen und Anforderungen zur Sicherstellung der Belüftung von Schlafräumen) wurden als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

### 3.5 Bestehende städtebauliche Struktur

Die vorhandene, in Teilen gemischte Gebäudestruktur ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt. Die ein- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung mit umgebungstypischen Satteldächern orientiert sich überwiegend an den öffentlichen Verkehrsflächen, reicht jedoch in Einzelfällen bis weit in die Grundstückstiefen hinein.

Sowohl die Baukörperstellungen, als auch die Firstrichtungen sind dabei nicht einheitlich: giebelständige Gebäude wechseln sich mit traufständigen ab.

Entlang der Kaiserstraße stehen die Hauptbaukörper mit ihren Fassaden nahezu ausnahmslos direkt an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und begrenzen damit auf städtebaulich eindeutige Weise den Straßenraum.

### 3.6 Klima

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern ist das Gebiet zu weiten Teilen als sog. „Stadtklimatop“ eingestuft. Demnach ist es aufgrund hohen Versiegelungsgrads von stärkerer sommerlicher Erwärmung betroffen, lokale Winde und Kaltluftströme werden durch die teilweise eng stehende Bebauung gestört, während es gleichzeitig besonders auf Frischluftzufuhr von außen angewiesen ist.

Daher ist der Grad zusätzlicher Versiegelung möglichst gering zu halten und durch die Schaffung von Vegetationsflächen, Bepflanzung und durch Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Soweit möglich ist hierbei eine grundsätzliche Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse anzustreben.

## **4. Städtebauliche Grundzüge der Planung**

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Um die in der Ortsmitte von Nellingen als besondere städtebauliche Qualität noch in mehreren Baublöcken vorhandenen (weitgehend unverbauten) grünen Blockinnenbereiche planungsrechtlich zu sichern, beabsichtigt die Stadt Ostfildern, eine Serie mehrerer inhaltlich vergleichbarer Bebauungspläne aufzustellen und zur Rechtskraft zu bringen. Neben der Sicherung der unverbauten Bereiche als private Grünflächen soll die Baulinie aus dem Jahr 1905 aufgehoben und die künftige überbaubare Grundstücksfläche neu definiert werden.

Entlang der Erschließungsstraßen, an denen sich bereits im Zuge der bisherigen Entwicklung mehr oder weniger deutlich städtebauliche Raumkanten herausgebildet haben, sollen diese gestärkt werden, während die überbaubaren Grundstücksflächen zum Blockinnenbereich hin entweder durch einen der Bestandsbebauung folgenden Baugrenzenverlauf (im allgemeinen

Wohngebiet WA 1) oder durch eine mittels textlicher Festsetzungen näher definierte Bebauungstiefe (im allgemeinen Wohngebiet WA 2) abgegrenzt werden.

Zusammen mit den aus der Umgebungsbebauung abgeleiteten Höhenfestsetzungen soll damit entlang der Straßenräume ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erzeugt werden, während zum Blockinnenbereich hin größerer Gestaltungsspielraum gelassen wird.

Für den bislang weitgehend unverbauten Teil des Blockinnenbereichs wird zu dessen planungsrechtlicher Sicherung private Grünfläche festgesetzt.

Das in der Grünfläche gelegene Bestandswohngebäude Kaiserstraße 3/1 wird in diesem Zusammenhang zwar als Fremdkörper gewertet, bleibt jedoch in seinem Bestand gesichert.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die heutige Nutzungsstruktur des Gebiets ist bereits sehr weitgehend durch Wohnnutzung geprägt. Soweit andere Nutzungen im Gebiet vorkommen, stehen diese nicht im Widerspruch zum Zulässigkeitskatalog nach § 4 BauNVO.

Vor diesem Hintergrund kann für das Plangebiet die Nutzungsart WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Wohnfunktion des Gebiets soll damit gestärkt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziff. 2.2 dieser Bebauungsplanbegründung).

Einzelne, nicht zur vorhandenen Nutzungsstruktur passende Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie die in § 4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

#### 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baulinie entlang der Kaiserstraße (auf die gebaut werden muss) wird festgesetzt, um die hier nahezu durchgängig vorhandene städtebauliche Raumkante auch im Zuge von Neuplanungen weiterzuentwickeln. An der Bismarckstraße verläuft die Raumkante von der Straßenkante zurückversetzt, sodass hier die (weniger „strenge“) Festsetzung einer Baugrenze zur planungsrechtlichen Steuerung ausreichend und im Hinblick auf die Interessenslage Betroffener angemessener erscheint.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet vorliegenden unterschiedlichen Grundstückszuschnitte wird die Gebäudestellung (und damit auch die Firstrichtungen der Gebäude) als frei wählbar definiert.

Damit soll einerseits eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke und Planungsflexibilität für die privaten Bauherren ermöglicht werden. Eventuelle Neubauten sollen jedoch geometrisch klare Formen und Kubaturen aufweisen. Daher wird eine Vermischung der Gebäudestellungen innerhalb ein und desselben Baukörpers auf ein und demselben Baugrundstück ausgeschlossen, somit auch die (stadtgestalterisch nicht zufriedenstellende) Verbindung giebelständiger Gebäudeteile mit einem traufständigen Verbindungsstück.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Um die Einfügung in die bestehenden Strukturen zu gewährleisten, werden aus den Höhen in der Umgebung vorhandener Gebäude abgeleitete Höhenbeschränkungen in Form einer maximalen Traufhöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsanlage, gemittelt zwischen den an den jeweiligen Gebäudeecken anliegenden Niveaus.

Somit werden die nach Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigen Baumöglichkeiten den Zulässigkeitsrahmen einer nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung nicht überschreiten.

#### 4.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Alle im Gebiet vorhandenen Gebäude sind erschlossen, weitergehende Befestigungen durch Erschließungsanlagen und die Inanspruchnahme von bisher nicht befestigten Flächen sollen insbesondere in der grünen Innenbereichsinsel weitgehend ausgeschlossen werden. Carports, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind daher zukünftig ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bezüglich zulässiger Nebenanlagen (Geschirrhütten, Überdachungen und sonstige Flächenbefestigungen) wird zwischen den gebäudenahen Freiflächen der Baugrundstücke und der bislang nicht bebauten privaten Grünfläche im Blockinnenbereich unterschieden: in der privaten Grünfläche wird für diese Nebenanlagen ein geringeres Zulässigkeitsmaß festgesetzt als innerhalb der überbaubaren Bereiche.

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

Aus ökologischen sowie aus Gründen des klimatischen Ausgleichs (Vermeidung, bzw. Reduzierung von Wärmeinseln) wird für zulässige Flachdächer, z.B. bei Garagen und Carports, extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung sickerungsfähiger Belagsmaterialien für Stellplätze und Hauszugangswege kommt dem natürlichen Wasserkreislauf zugute.

Soweit Tiefgaragen (zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - s.o.) sich über die Außenkanten der Hauptbaukörper hinaus erstrecken, sind diese mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen. Dies dient neben der Verbesserung des Kleinklimas auch der besseren Geländeeinbindung dieser Bauteile.

#### 4.7 Erhalt schützenswerter Bäume / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde untersucht und – soweit es sich um wertige und überlebensfähige Exemplare handelt – mittels Pflanzbindung unter Schutz gestellt.

Um für die aus Nebenanlagen resultierende Flächenversiegelung einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, ist bei Errichtung solcher Anlagen jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die für diesen Zweck zulässigen Pflanzenarten können einer Auswahlliste entnommen werden. Die aufgeführten Arten wurden anhand der Kriterien Standortgerechtigkeit und Klimaresilienz festgelegt.

Hinweise zur sachgerechten Durchführung von Pflegemaßnahmen sowie das Abstimmungsgebot für den Fall geplanter Fällungen unter Schutz gestellter Bäume erfolgen vor dem Hintergrund, dass mit dieser Thematik häufig fachlich nicht angemessen umgegangen wird.

### **5. Erschließung und Versorgung**

#### 5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet ist durch die am Gebietsrand verlaufenden öffentlichen Straßen verkehrlich

vollständig erschlossen, auch für Fußgänger und Radverkehr. Eine für den Radverkehr wichtige überörtliche Verbindungslinie verläuft durch die Kaiserstraße (Tempo-30-Zone). Das dargestellte Erschließungssystem wird beibehalten, der Bebauungsplan löst diesbezüglich keine Veränderungen aus.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Die private Parkierung einschließlich der Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten ist gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vollständig auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Die erforderliche Anzahl der Abstellmöglichkeiten sowie die Erfüllung der Anforderungen nach dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) ist im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Da LBO und GEIG in diesem Verfahren standardmäßig anzuwenden sind, erfolgt kein besonderer Hinweis auf diese Rechtsgrundlagen.

Entlang der Erschließungsstraßen existiert ein öffentliches Parkierungsangebot.

## 5.3 Öffentlicher Verkehr

Der Stadtteil Nellingen ist mit den Stadtbahnlinien U7 und U8 hervorragend in Richtung Stuttgart angebunden, die Distanz zur Stadtbahnendhaltestelle beträgt ca. 600 m. Für die Vernetzung im Filderraum und in Richtung Esslingen sorgen zwei Buslinien, deren Haltestellen in Abständen von ca. 200 - 250 m zum Plangebiet liegen.

## 5.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Sämtliche Medien der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden und bei Bedarf weiter ausbaubar. Das Gebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung über das Einzugsgebiet der Kläranlage Nellingen ordnungsgemäß berücksichtigt.

## 5.5 Regenwasserbewirtschaftung / Vorsorge gegen Starkregenereignisse

Nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachbegrünungen und zur Reduzierung von Flächenversiegelungen, bzw. deren Ausführung in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien, wird dieser Vorgabe soweit möglich Rechnung getragen, Abflussspitzen werden reduziert.

Aus Sicht des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) beim Landratsamt Esslingen war im Textteil des Bebauungsplans dennoch festzusetzen, dass im Falle einer Nachverdichtung die abflusswirksame Fläche, welche in Richtung der Kläranlage entwässert wird, sich gegenüber dem Bestand nicht vergrößern darf. Sollte dies nicht vermeidbar sein, ist eine geeignete Maßnahme zur Retention von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den betroffenen Baugrundstücken zu schaffen. Die Einleitung in die Kanalisation ist dabei auf 10 l/s\*ha zu drosseln.

Grundsätzlich ist bei einer Neuüberplanung ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, bemessen nach DWA Arbeitsblatt 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen, 2013“, herzustellen. (Der Forderung des WBA wurde durch die Übernahme des Richtwerts in den Textteil des Bebauungsplans entsprochen).

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Gebiet außerhalb definierter Überschwemmungsbereiche. Eine Betroffenheit

des Gebiets durch lokale Starkregenereignisse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher erfolgt im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis, dass die für den Bereich existierenden Starkregengefahrenkarten im Falle von Neubauten zu beachten sind.

## 5.6 Öffentliche und private Infrastruktur

Sämtliche Einrichtungen öffentlicher (Kinder- und Seniorenbetreuung, Schulen, Kulturangebote etc.) und privater Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen) sind im Stadtteil Nellingen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

## 6. **Energie und Umwelt**

### 6.1 Wärmeversorgung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die im Plangebiet liegenden Gebäude werden überwiegend individuell, unter Nutzung unterschiedlicher Primärenergiequellen, beheizt. Es gibt keine Anlagen für zentrale Wärmeversorgung im näheren oder weiteren Gebietsumfeld.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (zur Wärme-, wie zur Stromerzeugung) ist zulässig.

## 7. **Planungsdaten**

### 7.1 Flächenbilanz des Plangebiets

WA-Fläche:	5.520,99 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche:</u>	<u>2.681,46 m<sup>2</sup></u>
Fläche des Geltungsbereichs:	8.202,45 m <sup>2</sup>

### 7.2 Anzahl der Wohneinheiten

Im Gebiet sind ca. 35 Wohneinheiten vorhanden. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans ist allenfalls ein geringer Zuwachs von max. 5-10 WE zu erwarten, der auch im Zuge einer Nachverdichtung auf der Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB eingetreten wäre.

Die heutige wie die zukünftige Bewohnerzahl kann somit mit ca. 40-50 Bewohnern angegeben werden.

## 8. **Planverwirklichung**

### 8.1 Kosten und Finanzierung

Da sämtliche im Plangebiet liegenden Baugrundstücke erschlossen und durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien angebunden und auch die äußeren Erschließungsanlagen vollständig hergestellt sind, löst die Planaufstellung keine Folgekosten aus.

### 8.2 Bodenordnung

Die Planverwirklichung setzt keine bodenordnenden Maßnahmen voraus. Solche sind daher auch seitens des Planungsträgers nicht vorgesehen.



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

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet überplant. Es werden keine weitergehenden Baumöglichkeiten geschaffen, als die bisher (im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB) bereits zulässigen. Der im Blockinnenbereich noch vorhandene, bislang unverbaute, sowohl ökologisch, als auch kleinklimatisch bedeutsame Grünbereich wird als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert und damit der Bebaubarkeit entzogen.

Somit liegt aus Sicht des Planungsträgers kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts vor. Auch auf eine Umweltprüfung kann gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im regulären Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, jeweils als Veröffentlichung im Internet mit begleitender Planauslage, aufgestellt.

## **10. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung**

Die Forderungen des Baugesetzbuches, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) 1 BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB), sind aus Sicht des Planungsträgers und nach Abwägung der relevanten Belange erfüllt.

Ostfildern, den 27.02.2024 / 04.12.2024  
Fachbereich 3 – Planung

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GETUNGS-  
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „SÜDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 4“

GEMARKUNG NELLINGEN

## **B E G R Ü N D U N G**

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften

### **(ENTWURF)**

#### **1. Allgemeine Zielsetzung der örtlichen Bauvorschriften**

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Südlich der Kaiserstraße, Teil 4“ wird zur Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines eigenständigen, harmonischen Erscheinungsbildes des Gebiets. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften wird jedoch nur ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die nachfolgend aufgelisteten Gestaltungselemente sind Gegenstand der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

#### **2. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **2.1 Gebäudestellung und zulässige Gebäudetypen, Firstrichtung**

Diese Festsetzung konkretisiert die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung über die Stellung der Gebäude in Verbindung mit den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung in gestalterischer Hinsicht.

##### **2.2 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° vorgegeben. Diese Dachform findet sich auch in der umliegenden Bebauung und ist somit umgebungstypisch.

##### **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Um eine ruhige und harmonische Dachgestaltung zu gewährleisten wird die Breite, die Lage, die Form und die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten auf den Gebäudedächern festgelegt.

##### **2.4 Bedachungs- und Fassadenmaterialien, Farbgebung**

Die Vorgaben zur Materialität und Farbgebung von Dächern und Fassaden sind für die Ortsmitte Nellingens umgebungstypisch und prägend – sie sollen das Erscheinungsbild des Quartiers mit seiner Umgebung harmonisieren.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **3.1 Reduzierung der Versiegelung/Begrünungsgebot, Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs**

Diese Festsetzungen präzisieren sowohl das Erscheinungsbild der Freiflächen, als auch die ökologischen und kleinklimatischen Anforderungen an das Gebiet sowie die Einbindung zukünftiger Bebauung in die vorhandene Topografie.

#### **3.2 Anforderungen an Stellplätze**

Mit dieser Festsetzung wird die Anforderung der Versickerungsfähigkeit von Belagsmaterialien mit einer konkreten Ausführungsvariante unterlegt, die sich sowohl gestalterisch, als auch bautechnisch bewährt hat.

#### **3.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Müllstandorten**

Die Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen sind – wie die Gestaltungsvorgaben für die Hauptgebäude – aus der Umgebungscharakteristik abgeleitet. Gleichzeitig soll hiermit der gestalterischen „Vielfalt“ typischer Baumarktprodukte entgegengewirkt werden. Die Vorgabe zur Abschirmung von Müllstandorten dient neben Gestaltungsaspekten auch der Vermeidung von Geruchsbeeinträchtigungen.

#### **3.4 Material und Gestaltung von Einfriedigungen**

Auch die Beschränkung der Materialität von Einfriedigungen wurde vor dem Hintergrund der Existenz zahlreicher, nicht umgebungstypischer Baumarktprodukte getroffen.

### **4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen**

Die Anbringung von Außenantennen, insbesondere von Satellitenempfangsanlagen, kann das Erscheinungsbild eines Gebiets empfindlich beeinträchtigen. Daher sind derartige Anlagen ausschließlich an straßenabgewandten Gebäudeseiten und auf Gebäudedächern zulässig.

### **5. Ausschluss von Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für Telekommunikation sind ausgeschlossen, da das Gebiet mit diesen Medien vollständig über ein unterirdisches Netz versorgt ist – somit ist die Führung von Freileitungen durch das Gebiet nicht erforderlich, auch nicht zur Aufrechterhaltung des Informationsangebots.

Ostfildern, den 27.02.2024 / 04.12.2024

Fachbereich 3 – Planung