

Vorlage

Fachbereich 3

106/2020

Geschäftszeichen:
24.07.2020

Ältestenrat	12.10.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	21.10.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	11.11.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Scharnhausen West", Gemarkung Scharnhausen

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

- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Überarbeitung der Planinhalte

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

- Beschluss über die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Abwägungsbeschluss gemäß § 125 BauGB - Zustimmung zu vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beschlussantrag

- I. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der von der Verwaltung unter Ziffer II der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung unter Ziffer III der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- III. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Lageplan des Fachbereiches 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 02.10.2020 wird beschlossen.
- IV. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer V der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- V. Dem Bebauungsplanentwurf "Scharnhausen West", vom 02.10.2020 mit Begründung vom 02.10.2020 sowie dem Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" vom 02.10.2020 mit Begründung vom 02.10.2020 wird zugestimmt.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes "Scharnhausen West" (Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 02.10.2020), die Begründung zum Bebauungsplan vom 02.10.2020 und den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 02.10.2020 mit Begründung vom 02.10.2020 sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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.
- VII. Den vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen in Form von Bodenabtragungen im Bereich der künftigen Erschließungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Abwägung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB (siehe Ausführungen unter Ziffer VI der Erläuterungen zu dieser Vorlage) zugestimmt.


Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB3 Baurecht und Planung

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg" beschlossen. Außerdem hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in gleicher die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 45 vom 07.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben der Bebauungsplanvorentwurf und der Satzungsvorentwurf über örtliche Bauvorschriften mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von einschließlich 17.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 öffentlich ausgelegen. Außerdem fand am 10.12.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll des Fachbereichs 3 vom 18.12.2020 liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Der bisherige Arbeitstitel „Unter dem Plieninger Weg“ wurde in „Scharnhausen West“ geändert.

II. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung von einschließlich 17.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 wurden folgende Anregungen oder Bedenken von Bürgern zu den Planinhalten des Bebauungsplans vorgetragen.

Abwägung Bebauungsplan „Scharnhausen West“

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Stellungnahme 1 vom 07.01.2020	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg", Lageplan vom 13.09.2019 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe zum o.g. Bebauungsplan einige Anregungen, kritische Anmerkungen und Vorschläge.</p> <p>In der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 7.11.2019 in der Stadtrundschau wird von einer förmlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und im Erörterungstermin wurde von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB gesprochen. Fraglich ist, ob es sich nun um eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt oder um die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB im Rahmen der Auslegung. Ich halte es für wichtig darzustellen, in welcher Phase des Bebauungsplanverfahrens sich der o.g. Bebauungsplan befindet.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren befand sich zum genannten Zeitpunkt in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. In der öffentlichen Bekanntmachung handelte es sich um einen Zahlendreher, welcher unbeachtlich ist. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet voraussichtlich im letzten Quartal 2020 statt.</p>

<p>Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1(3) BauGB wird bzw. wurde in meinen Augen nicht ausreichend in der Beschreibung zum Bebauungsplan und im Erörterungstermin benannt. Es wurde nicht ausreichend dargestellt, wie hoch die Nachfrage von Gewerbebetrieben ist und ob es noch ausreichende gewerbliche Grundstücke im Stadtgebiet gibt. In einem Gewerbeflächengutachten (bzw. -konzept) sollte die Stadt darlegen, wie die derzeitigen Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet ausgelastet sind, ob Leerstand besteht und ob durch eine Änderung des zulässigen Planungsrechtes eine höhere Auslastung des Bestandes erzielt werden kann, um eine Außenentwicklung vor Innentwicklung zu rechtfertigen.</p> <p>Es gibt zumindest noch einige größere zusammenhängende gewerbliche Flächen für eine Erweiterung von ansässigen Gewerbebetrieben im Scharnhäuser Park. Da nicht dargestellt wird, ob diese Flächen irgendwann bebaut werden, sollte kritisch hinterfragt werden, ob man lieber innerstädtische Flächen als geschotterte Parkplatzflächen genutzt sehen möchte und lieber fruchtbaren Ackerboden für Gewerbebetriebe hergeben möchte. Hier spielt meines Erachtens auch nur bedingt eine Rolle, inwiefern die Stadt Einfluss auf diese vermutlich privaten Grundstücke besitzt. Könnte sie doch durch Gespräche eine Entwicklung dieser Flächen vorantreiben und sollte dies nicht zielführend sein, durch städtebauliche Gebote eine Entwicklung herbeiführen. Eine Grundstückshortung der ortsansässigen Betriebe sollte kritisch hinterfragt werden, gerade vor dem Hintergrund neue 18 ha Gewerbeflächen (brutto, abzüglich öffentlicher Grünflächen) auszuweisen.</p> <p>Die Entwicklung eines ca. 18 ha großen Gewerbegebietes sollte einem gesamtstädtischen Gewerbeflächengutachten oder zumindest einem aktuellen Stadtentwicklungskonzept zu Grunde liegen. Dieses Gewerbegebiet besitzt eine derartige Größe, dass erhebliche Auswirkungen auch auf anderer Seite und sogar angrenzende Städte denkbar.</p>	<p>Die Nachfrage an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe ist hoch. Derartige Flächen sind innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nicht mehr verfügbar. Alle bestehenden Gewerbegebiete sind weitgehend ausgelastet, wodurch lediglich Restflächen zur Verfügung stehen, welche zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe nicht geeignet sind und lediglich kleineren Betrieben zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Das Plangebiet grenzt direkt an die Gewerbegebiete Scharnhausens an und ermöglicht somit ansässigen Betrieben eine problemlosere Erweiterung. Die Nähe zum Flughafen sowie die günstige Anbindung an die Autobahn A8 begünstigen die Lage des Gebiets. In allen Gewerbegebieten wurden die maximalen Werte für das Maß der Bebauung festgesetzt, wodurch eine Bebauungsplanänderung keine neuen Flächen bzw. Potenziale generieren würde.</p> <p>Die Gewerbeflächen im Scharnhäuser Park stellen keine Alternative dar. Diese sind für die Erweiterung von ansässigen Unternehmen als vorsorgliche Sicherung vorgesehen.</p> <p>Die Entwicklung des Gewerbegebiets Scharnhäuser West wurde in den aktuellen Stadtentwicklungskonzepten sowie im FNP 2020 bereits berücksichtigt. Auswirkungen auf andere Stadtteile und angrenzende Städte sind nicht absehbar.</p>
<p>Wirtschaft</p>	

<p>Die momentane Wirtschaft ist in einigen Bereichen bereits geschwächt, die mittelständischen Unternehmen haben bereits Entlassungen oder ähnlichen Vorkehrungen getroffen (gerade auch im Stadtgebiet und umliegenden Kommunen). Es kann angenommen werden, dass neue Gewerbeflächen zukünftig nicht mehr in dieser Höhe nachgefragt werden. Hier sollten Gespräche mit Nachbarkommunen geführt werden, um zu eruieren, inwiefern die Verkäufe von Gewerbeflächen stocken. Ggf. kann die Nachfrage der ostfilderner Unternehmen durch eine bereits erschlossene freie Gewerbefläche gedeckt werden?</p>	<p>Der Bedarf an Gewerbegebietsflächen wurde aus der Wirtschaft sowie ansässigen Unternehmen angemeldet, die einen Umstrukturierungsprozess durchlaufen und daher auf der Suche nach großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen sind.</p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebiets wurde mit der Region abgestimmt. Als Teil des Filderkonzepts/ der Filderstudie, welches ein KAF (kommunaler Arbeitskreis Filderkommunen) Projekt darstellt, wurden die Planungen mit allen umliegenden Kommunen abgestimmt. Auswirkungen auf andere Kommunen sind somit nicht zu erwarten.</p>
<p>Klima</p> <p>Dieses Jahr stand unter einem klimapolitischen Jahr in der gesamten Republik. Auch Ostfildern möchte seinen Teil dazu beitragen das Klima zu schützen, wie die Stadtrundschau immer wieder darstellt. Mit einer Rubrik Klimaschutz und Tipps zum Wäsche waschen, Energie sparen etc. gibt sie hier ihren Bürgern praktische Tipps an die Hand. Selbst in der Neujahrsrede des Oberbürgermeisters Herrn Bolay (19.12.2019) erhält der Klimaschutz eine besondere Gewichtung. Betont er doch, das Stadtticket sei nur der Anfang und "[...] wir werden alle noch mehr Anstrengungen unternehmen müssen, gerade im Interesse unserer Kinder.[...]" . Diese Aussagen stehen meiner Meinung nach im Konflikt mit einer Versiegelung von 18 ha fruchtbaren Ackerboden für ein neues Gewerbegebiet. Der Gesetzgeber schreibt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB vor. Eine zusätzliche Erweiterung der Gewerbefläche von 3 ha (Änderung des FNP) lässt doch sehr an diesem Grundsatz zweifeln, zumal es keinen öffentlichen städtebaulichen Rahmenplan gibt, der diese Erweiterung begründet. Wie bereits erwähnt, sollte ein Gewerbeflächengutachten (oder -konzept) aufzeigen, ob es Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt und somit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden können.</p>	<p>Die Notwendigkeit des Gewerbegebiets wurde bereits vorhergehend erläutert. Das Gewerbegebiet steht nicht im Gegensatz zum Klimaschutz. Durch entsprechende Festsetzungen ist es möglich, einen Großteil der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets sicherzustellen und dieses bestmöglich in die Landschaft zu integrieren. Dazu tragen Festsetzungen wie Fassadenbegrünung, Durchgrünung der Baugrundstücke, Ortsrandeingrünung bei. Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch offene Stellplätze wird durch ein Quartiersparkhaus, in dem alle Stellplätze nachzuweisen sind, vermieden. Die Verpflichtung neben einer Dachbegrünung auch Photovoltaikanlagen zu errichten sowie ein damit in Verbindung stehendes (momentan in Erarbeitung befindliches) Energiekonzept für das gesamte Gewerbegebiet tragen dazu bei, dass das dieses nahezu energieneutral aufgebaut wird. Da in dem Gebiet größere Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen und es im bestehenden Gebieten keine derartigen Flächen oder Leerstände mehr gibt, ist eine Gebietsausweisung dieser Flächengröße geboten. Auf diese Weise werden wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen, wodurch von einem Auspendlerüberschuss zu rechnen ist.</p>

<p>Auch wenn es sich bei der Erweiterung der 3 ha Gewerbefläche um eine Ausformung des regionalen Grünzugs handelt, ist die Stadt doch sehr nah mit der Erweiterung der Gewerbeflächen an wichtige regionale Grünstrukturen herangerückt. Das sollte die Stadt sehr kritisch sehen und streng darauf achten, ob die Fläche wirklich genutzt werden muss und auf ein Mindestmaß reduzieren. In diesem Verfahren könnte die Stadt Ostfildern zeigen, wie wichtig ihr die Klimapolitik ist und eine derart enorme Versiegelung verhindern. Die Stadt kann in diesem Verfahren viel für die nachfolgenden Generationen tun, viel mehr vermutlich noch als jeder einzelne Bürger dieser Stadt, auch wenn er den Ratschlägen der Rubrik in der Stadtrundschau folgt.</p> <p>Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht überwiegend wirtschaftlichen Interessen und stellt die sozialen und umweltschützenden Anforderungen hinten an bzw. gewichtet wirtschaftliche Aspekte schwerer. Zudem sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollte dieser Bebauungsplan ohne ein gesamtstädtisches Gewerbeflächenkonzept sehr kritisch gesehen werden. Die Erweiterung der Gewerbefläche des FNP um weitere 3 ha erscheint daher äußerst problematisch, bzw. es wird nicht dargelegt woher dieser Flächenmeherverbrauch kommt (außer mit der Aussage, der Gewerbetreibende benötigt mehr Fläche).</p>	<p>Eine Ortsrandeingrünung im Süden und Westen im Übergang zur freien Landschaft ist vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bauleitpläne sollen im Wesentlichen auch dazu beitragen wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.</p>
<p>Lärmbelastung / Verkehr Durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets wird es zu einer Erhöhung des</p>	<p>Die Ausweisung des Gewerbegebiets Scharnhausen West wird eine Erhöhung des</p>

Verkehr kommen. Bereits heute sind zu den Stoßzeiten am Morgen und am Abend Rückstaus bis zu der Lichtanlage im Scharnhäuser Park (Kreuzung Kreuzbrunnenstraße / Niemöllerstraße) vorhanden. Der Bebauungsplan sollte im weiteren Verfahren darstellen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts sollte ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um zu untersuchen, wie sich der Tag- Nacht-Verkehrslärm entlang der Plieninger Straße/ Nellinger Straße entwickelt und wie hoch der Schadstoffeintrag durch Verkehrsteilnehmer (MIV, LKW, gerade durch Rückstau kann hier davon ausgegangen werden, dass es erhöhte Werte geben wird) ist und sich entwickeln wird. Wenn man heute bereits zu den Stoßzeiten die Hauptverkehrsstraßen in Scharnhäuser zu Fuß läuft, sind die Schadstoffe deutlich zu riechen, von einer Erhöhung der Geruchsbelastung und vermutlich auch gesundheitliche Beeinträchtigung kann daher ausgegangen werden.

Durch den geplanten Ausbau der Knotenpunkte entlang der K1269 werden Rückstaus Richtung Autobahn / Plieningen / Neuhausen vermieden, die durch das neue Gewerbegebiet entstehen können. Das ist sehr positiv. Jedoch wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen, die über die Autobahn geführt werden sollen, die Verkehrsdichte auf der A8 erhöhen. Wie wird die Lärmentwicklung auf die umliegenden Gemeinden sein und kann die A8 zu den Stoßzeiten den Mehrverkehr noch aufnehmen? Heute ist in den Nachtstunden, teilweise auch tagsüber die Autobahn (monotones Rauschen) bereits deutlich zu hören. Damit sind Scharnhäuser Bürger zusätzlich zu dem Fluglärm, dem Verkehrslärm der örtlichen Hauptverkehrsstraßen durch die A8 lärmbelastet. Der Ausbau der Knotenpunkte der K1269 leistet nur bedingt einen Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen auf Scharnhäuser. Der Ausbau kann keine Auswirkungen auf die Plieninger / Nellinger Straße verhindern. Ein Teil der neuen Pkw wird aus Richtung Nellingen / Scharnhäuser Park / Ruit kommen.

Ich möchte noch anregen zu überprüfen, ob durch eine Erhöhung der Verkehrsteilnehmer

Verkehr mit sich bringen. Diese Erhöhung ist in der Verkehrsprognose Ostfildern aus dem Jahr 2019 durch das Büro Modus Consult bereits berücksichtigt. Der Großteil des Verkehrs wird über die Autobahn A8 und die Autobahnparallele abgewickelt. Eine Darstellung, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden können ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der Lärmaktionsplan geht auf die Lärmentwicklung durch den Verkehr ein. Ein Resultat daraus ist die Geschwindigkeitsreduzierung u.a. in der Plieninger Straße von 50 km/h auf 30 km/h. Die Lärmbelastung steigt nicht weiter an. Weitere Maßnahmen gegen Verkehrslärm können lediglich an den Gebäuden entlang der Plieninger Straße vorgenommen werden. Eine Berechnung des Schadstoffeintrags durch Verkehrsteilnehmer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Steigerungen der Verkehrszahlen, die durch das Gewerbegebiet zustande kommen, haben nach derzeitigem Wissensstand keine Auswirkungen auf die Autobahn A8. Durch die Schließung der Scharnhäuser Straße wird die Gesamtverkehrsmenge reduziert. Die Verkehrsprognose 2030, Erhoben durch das Büro Modus Consult (Stand 2019) geht von einem Verkehrszuwachs von 4430 Kfz/Tag sowie 492 SV-Fahrten/Tag aus. Das entspricht ca. 14% der Gesamtverkehrsmenge 2030. Schleichverkehr durch die Gartenstraße und die an die Gewerbegebiete angrenzenden Wohngebiete wird durch eine entsprechende Ampelschaltung (Pfortnerampeln) i.V.m. gesonderten Abbiegespuren gegengesteuert. Die ICE Trasse lässt einen Ausbau der A8 auf 8 Spuren zu, wodurch zukünftig auf steigende Verkehrszahlen reagiert werden kann.

Siehe Stellungnahme weiter oben.

<p>der Schleichverkehr auf den Wohnstraßen, wie der Gartenstraße, zunehmen wird.</p>	
<p>ÖPNV Ein Ausbau des ÖPNV Netzes durch zwei Bushaltestellen ist sehr positiv. Jedoch sollte berücksichtigt werden, dass momentan zu den Stoßzeiten der Busverkehr der relevanten Linien 122 und 73 bereits deutlich verspätet (oft eine Verspätung bis 20 min) ist. Eine schlechte Taktung von 30 min (wichtigere Linie 122) und eine durch Verkehr täglich stattfindende Verspätung reduziert die Attraktivität des ÖPNV deutlich und verhindert den Umstieg der Arbeitnehmer auf den Busverkehr. Dies führt dazu, dass noch mehr Arbeitnehmer auf den MIV zurückgreifen werden. Zudem ist der Umstieg auf Busse nicht gleichbedeutend attraktiv wie der Umstieg auf den schienengebundenen ÖPNV (U7, U8). Daher sollte dargestellt werden, wieso die größeren bereits noch freien gewerblichen Flächen im Scharnhäuser Park (Einzugsbereich der U-Bahn Haltestelle Kreuzbrunnen) nicht für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden können. Eine Begründung mit ausschließlich grundstücksbezogenen Aspekten halte ich, wie bereits beschrieben, aus gesamtstädtischer stadtplanerischer Sicht für nicht ausreichend und sollte nicht als Begründung dafür dienen, dass neue 18 ha ausgewiesen werden. Hier sollten in einem gesamtstädtischen Verkehrskonzept Risiken aufgezeigt und Lösungen innerhalb der Konzeption beschrieben werden.</p>	<p>Auf diesen Einwand wurde bereits vorhergehende eingegangen. Durch das Gewerbegebiet wird die Situation im ÖPNV nicht verändert. Eine Änderung der Taktung bringt in Punkto Verspätung keine Vorteile. Um die Attraktivität des ÖPNV für Arbeitnehmer (die in dem neuen Gewerbegebiet arbeiten) zu steigern, sind zwei zusätzliche Bushaltestellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.</p> <p>Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept wird momentan bearbeitet. Darin werden Lösungen für alle den Verkehr betreffenden Defizite enthalten sein.</p>
<p>Radverkehr Der Radverkehr sollte weiter vorangetrieben werden. Entlang der Plieninger /Nellinger Straße werden Radfahrer derzeit nur wenig berücksichtigt. Es gibt lediglich einen Radschutzstreifen. Momentan sieht die Verkehrslage zu Stoßzeiten wie folgt aus: Radfahrer werden meist von mindestens einem Pkw/Bus/Lkw ausgebremst, da bei Stau der Radschutzstreifen nicht freigehalten wird. Ein Anfahren mit Rad bei dieser Steigung ist sehr sportlich und fast unmöglich. Eine Erhöhung des MIV und Lkw wird eine Gefährdung der Radfahrer weiter begünstigen. Hier wäre ein Radverkehrs- bzw. Radwegkonzept z.B. innerhalb eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes und</p>	<p>Auf Grund des schmalen Straßenraums ist kein gesonderter Radweg, sondern nur ein einseitig bergauf verlaufender Radschutzstreifen möglich. Dieser darf – auch bei Stau – nur durch Busse und LKW überfahren werden. Ist der Straßenraum zu schmal und somit ein Überfahren des Schutzstreifens durch LKW, Busse o.ä. unumgänglich muss sich der Radfahrer an die Gegebenheiten anpassen und warten, bis der Schutzstreifen wieder befahrbar ist.</p> <p>Die Stadt Ostfildern verfügt bereits über ein Radverkehrskonzept aus dem Jahr 1997. Weiterhin sind Pläne zu Schulradwegempfehlungen für weiterführende Schulen wie auch die Rad Fahr Karte Filder 2012</p>

<p>zusätzlich ein integriertes Mobilitätskonzept für das Gewerbegebiet wünschenswert und zielführend. Die momentane Situation ist nicht zukunftsweisend.</p> <p>Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sollte überprüft werden, ob eine Erhöhung der Zahl der Fahrradabstellplätze verpflichtend aufgenommen werden kann.</p> <p>Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet gibt es zum Teil kaum Rad- oder Gehwege. Innerhalb des Gewerbegebietes sollte dem Rad- und Fußgängerverkehr infolge von Rad- und Gehwegen eine erhöhte Bedeutung zugesprochen werden. Eine Unterordnung des sonstigen Verkehrs wäre wünschenswert und die Flächen hierfür auf das notwendige Maß zu reduzieren. Viele und breite Verkehrsflächen führen auch zu einem größeren Eintrag an Verkehr. Die von DHL genutzte Fläche (nördlich des Geltungsbereichs, Gewerbegebiet) kann z.B: ausschließlich mit dem Pkw erreicht werden. Eine Wiederholung eines solchen Planungsfehlers sollte vermieden werden. Alle Verkehrsteilnehmer sollten gleichberechtigt behandelt werden. Gerade in einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet.</p>	<p>verfügbar.</p> <p>Ein Mobilitätskonzept für das gesamte Stadtgebiet Ostfildern wird derzeit erarbeitet. Ein zusätzliches Angebot an Fahrradabstellplätzen (zu den baurechtlich notwendigen) wird im Quartiersparkhaus ermöglicht.</p> <p>An den Gewerbebeständen kann lediglich die baurechtlich notwendige Zahl der Stellplätze gefordert werden. Innerhalb des Gebiets sowie entlang der Plieninger Straße ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant, wodurch das Gebiet an bestehende Radwegverbindungen angeschlossen und intern für den Radfahrer erschlossen ist. Zu Gunsten des gemeinsamen Geh- und Radwegs wird die Längsparkierung auf einer Seite der internen Gebietserschließung entfallen.</p>
<p>Stellplätze</p> <p>Im weiteren Verfahren sollte in der Begründung dargestellt werden, wie hoch die Zahl der Stellplätze und die Zahl der durchschnittlich zu erwartenden Arbeitnehmer sein wird. Eine große Fläche innerhalb des Gewerbegebietes wird für Stellplatzflächen verbraucht werden müssen. Hier wäre es sinnvoll zu überprüfen, ob man Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Garagen zulässt. Dies wäre für eine Reduzierung der Flächenversiegelung hilfreich und wäre mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden begründbar. Um es planungsrechtlich zu sichern, sollte es Eingang in den Festsetzungskatalog finden. Des Weiteren sollte zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Attraktivierung anderer Mobilitätsgruppen (Rad, ÖPNV, Fußverkehr) überprüft werden, ob der landesrechtlich vorgeschriebene Stellplatzschlüssel reduziert bzw. zumindest auf die Mindestanzahl reduziert werden kann. Ein integriertes Mobilitätskonzept wäre hier für eine Festsetzung zweckdienlich.</p> <p>Zudem sollte sehr kritisch hinterfragt werden, ob Kundenstellplätze direkt entlang der Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden sollen. Das würde mehr Verkehr in das Gebiet</p>	<p>Wie hoch die Zahl der Stellplätze und der Arbeitnehmer sein wird, kann derzeit noch nicht abschließend gesagt werden. Um den Flächenverbrauch durch oberirdische, offene Stellplätze zu reduzieren, wird ein Gemeinschaftsparkhaus mit voraussichtlich 1200 Stellplätzen in zentraler Lage im Gewerbegebiet errichtet. Alle notwendigen Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Betriebsinhaber und Kunden sind in diesem Parkhaus nachzuweisen.</p> <p>Eine Anpassung/ Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist bezogen auf ein einzelnes Gebiet nicht sinnvoll. Ein Mobilitätskonzept wird derzeit erarbeitet.</p> <p>Kundenstellplätze werden voraussichtlich entlang der internen Gebietserschließung auf den Grundstücken hergestellt, um zusätzliche Flächenversiegelung durch Zufahrten zu vermeiden. Diese werden auf ein absolutes Mindestmaß reduziert. Auf diese Weise ist es nicht möglich, dass Kundenstellplätze durchangestellte genutzt werden, wodurch die Auslastung des Parkhauses gewährleistet wird.</p>

<p>locken und die parkenden Autos wären der erste Eindruck des Gewerbegebiets (nicht etwa die Architektur).</p>	
<p>Fußverkehr/Schulweg Momentan ist als Fußgänger die Situation entlang der Hauptverkehrsstraßen in Scharnhausen eine Zumutung. Es ist, teilweise durch die dörfliche Struktur, auf den Gehwegen eng. Es stinkt, lärmt und qualmt und man wird zusätzlich durch parkende Autos auf den Gehwegen weiter beschränkt. Wenn am Tag der Müllabfuhr die Mülltonnen auf den Gehwegen stehen, zusätzlich parkende Autos den Gehweg blockieren, dann muss man sich spätestens dann, die Straße mit Pkw/Lkw teilen! Und das ist keine Ausnahme. Auch wenn der Bebauungsplan keine ordnungsrechtlichen Belange betrachten kann und diese Bereiche nicht in seinem Geltungsbereich berührt, sind diese doch zumindest bei den voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen und nicht einfach wegzuwägen. Da die Kinder in Scharnhausen die Plieninger Straße (weniger die Nellinger Straße) als Schulweg nutzen, sollte hier besonders geschaut werden. Es gibt doch keinen schützenswerteren Verkehrsteilnehmer als Kinder und diese sind bereits heute schon entlang der Plieninger Straße gefährdet. Sollte es durch den Bebauungsplan zu mehr Verkehr auf der Plieninger Straße kommen, werden als Resultat noch mehr Familien ihre Kinder zu Schule zur Wasenäckerschule fahren. Noch mehr Eltern, als es heute schon tun. Dies würde die Hauptverkehrsstraßen noch weiter belasten. Eine gesonderte Beteiligung der Schulkinder innerhalb des Verfahrens wäre schön, wenn auch vermutlich nur bedingt zielführend.</p>	<p>Die beschriebenen Bereiche und Regelungsbelange sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Bei den voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, genauer einer Erhöhung des Verkehrsanteils, ist nicht mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Fußverkehrs durch parkende PKW o.ä. auszugehen. Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass mehr Kinder mit dem PKW zur Schule gefahren werden. An den Fußwegen entlang der Plieninger Straße können auf Grund der Breite des Straßenraumes keine Veränderungen/Verbreiterungen vorgenommen werden.</p>
<p>Verkehrskonzept/ integriertes Mobilitätskonzept Um aufzuzeigen, wie die Verkehrsentwicklung der Stadt Ostfildern ist und zukünftig werden soll, sollte ein gesamtstädtisches Verkehrskonzept erstellt werden. Gerade bei der Ausweisung einer riesigen gewerblichen Fläche von ca. 18 ha kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsauswirkungen in der gesamten Stadt zu spüren sein werden. Ein Konzept sollte hier unbedingt Klarheit schaffen, wohin sich die Stadt entwickeln will und welche Vorkehrungen sie hinsichtlich der</p>	<p>Ein Verkehrskonzept für die Gesamtstadt Ostfildern existiert bereits und wurde den Berechnungen zum Ausbau der K1269 zugrunde gelegt. Ein Mobilitätskonzept ist bereit in Aufstellung. Darin werden alle Verkehrsformen gesamtstädtisch betrachtet. Weiterhin wird ein Energiekonzept für das Gewerbegebiet aufgestellt, welches auf die Förderung alternativer Antriebsformen abzielt. Die Inhalte des Konzepts werden sich im</p>

<p>Verkehrsbelastung treffen wird. Eine Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzepts sollte ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet ermöglichen, in denen nicht ausschließlich die individuelle Mobilität per Pkw gefördert wird. Dieses Konzept sollte Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Begründung (zur dauerhaften Berücksichtigung), in die Kaufverträge oder sonstige städtebaulichen Verträge finden.</p>	<p>Rahmen des Kaufvertrags und der Baugenehmigung auf die sich im Gebiet ansiedelnden Betriebe auswirken.</p> <p>Das Gewerbegebiet fördert nicht ausschließlich die Mobilität per PKW. Durch die Einbindung des Gebiets in das ÖPNV Netz in Form von zwei zusätzlichen Haltestellen, die Ausweisung und den Ausbau von Geh- und Radwegen sowie ein in Aufstellung befindliches Energiekonzept, welches regenerative Energien sowie alternative Mobilitätsformen vorsieht, wird der Fokus klar in Richtung Nachhaltigkeit und weg von bisherigen Antriebs- und Fortbewegungsformen (z.B. Verbrennungsmotoren) gelegt.</p>
<p>Umweltschutz</p> <p>Im weiteren Verfahren sollten die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt werden. Dies wurde im Erörterungstermin nur bedingt getan. Nur wenige Auswirkungen, wie die Verkehrsmehrbelastung entlang der K1269 wurden aufgezeigt. Weitere Belastungen auf das Schutzgut Mensch wurden nur bedingt benannt. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn unterschiedliche Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, innerhalb des Erörterungstermins (wie in § 3 (1) BauGB beschrieben) gezeigt worden wären. Es wurde somit nur ein Lösungsansatz ohne städtebaulichen Rahmenplan gezeigt, der kein Spielraum für unterschiedliche Denkansätze zulassen konnte.</p> <p>Für den Großteil des Geltungsbereichs besteht derzeit bereits eine Gewerbefläche im FNP, diese besitzt einen Umweltbericht, der nach Aussagen der Stadtverwaltung ca. zehn Jahre alt ist. Für die Änderung des FNP und der damit einhergehenden Erweiterung der Gewerbefläche um weitere 3 ha wurde kein neuer Umweltbericht, wie in § 2a BauGB gefordert, erstellt. Das wurde damit begründet, dass die 3 h große Gewerbefläche eine ähnliche Charakteristik wie die bereits bestehende Gewerbefläche besitzt. Zum einen möchte ich anmerken, dass meines Erachtens ein Umweltbericht mit einem Alter von ca. zehn Jahren heute nicht mehr als Grundlage für eine Planänderung herangezogen werden sollte. Zum anderen lag dem Sitzungsdocument für die</p>	<p>Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen sind Bestandteil des Umweltberichts und der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist für ein Gewerbegebiet nicht zwingend erforderlich, da hier die bauliche Entwicklung weniger gezielt gesteuert werden kann, als z.B. in einem neu auszuweisenden Wohngebiet. Eine funktionale Rahmensetzung in Form von Städtebaulichen Essentials ist vorhanden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf wird der zugehörige Umweltbericht in der aktuellen Fassung 2020 ausgelegt. Dem Gemeinderat stehen damit die notwendigen umweltrelevanten Informationen für das Bebauungsplanverfahren zur Verfügung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Dabei handelt es sich um ein getrenntes Verfahren. Auf die in diesem Zusammenhang ausgelegten Unterlagen wird im Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans eingegangen.</p>

öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB der Änderung des FNP dieser alte zehn Jahre Umweltbericht nicht bei. Zumindest war der Umweltbericht nicht online bei den Sitzungsunterlagen abrufbar. Sollte dieser nicht dabei gewesen sein, ist für mich fraglich, wie der Gemeinderat über eine Gewerbefläche von 3 ha entscheiden konnte, ohne alle umweltrelevanten Auswirkungen zu kennen, die in einem Umweltbericht gesondert behandelt werden müssen.

Ich möchte anregen insbesondere das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit im Umweltbericht zu berücksichtigen. Und nicht nur Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, sondern auch die Auswirkungen, die von diesem Plangebiet ausgehen (Lärm- und Schadstoffeintrag in die Umgebung durch eine Verkehrsmehrbelastung etc.) abzuhandeln. Gerade Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollten kritisch hinterfragt werden. Der sehr fruchtbare Boden ist unwiederbringlich verloren. Es sollte überprüft werden, ob wirklich die gesamte Fläche für eine Gewerbenutzung benötigt werden muss. Ein sparsamer Umgang bzw. ein Verzicht der Inanspruchnahme sollte hier vorgezogen werden. Eine Bodenschutzkonzeption sollte m.E. für das gesamte Stadtgebiet erstellt werden, bevor eine so große Fläche versiegelt wird und als Ackerfläche (Bodengüte, sehr gut, Vorrangfläche der Stufe I) verloren geht. Eine Erarbeitung einer Bodenschutzkonzeption im Zusammenhang mit der Fortschreibung des FNP 2040 ist in meinen Augen zu spät. Unter dem Aspekt, dass unser Boden 80% aller Nahrungsmittel erzeugt, Schadstoffe zurückhält und in ihm mehr Lebewesen als oberhalb der Erde wohnen (Quelle: Umwelt-Bundesamt), sollte dieses Schutzgut einen besonderen Stellenwert erhalten. Die Grundwasserneubildungsrate wird auf dieser Fläche gleich Null werden. Dies sollte im Umweltbericht aufgenommen und dargestellt werden, wie man damit umgeht. Ein Versiegelungsgrad von GRZ = 0,8 ist als enorm anzusehen, auch wenn dies als Obergrenze der Nutzungsziffer vom Gesetzgeber angegeben wird. Diese Obergrenze kann durch ein geringfügiges Ausmaß weiter überschritten werden. Somit entsteht eine Gewerbefläche, die fast zu 90% bebaut werden kann und wird.

Der Umweltbericht betrachtet alle rechtlich vorgegebenen Inhalte.
Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Oberboden wird im Rahmen des Bodenmanagements abgetragen und zur Aufwertung anderer Ostfilderner Ackerflächen verwendet.

Die maximale GRZ von 0,8 kann nicht weiter überschritten werden. Somit können die Gewerbeflächen nicht zu 90% bebaut werden.

<p>Diese riesige versiegelte Fläche wird im Sommer stark aufheizen und es wird kein bzw. nur minimales Regenwasser versickern können. Ein Niederschlagswassermanagement wäre für das Gebiet wünschenswert.</p> <p>Es sollte überprüft werden, ob im Geltungsbereich die Gehölzbestände innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche und entlang der Straßen erhalten bleiben können. Wenn ein Abgang unausweichlich ist, sollte festgesetzt werden, dass nicht kleine Jungbäume gepflanzt, sondern Bäume mit einem gewissen breiteren Stammumfang die abgängigen Bäume ersetzen. Für die extensive Dachbegrünung fände ich sinnvoll, eine Mindesterdüberdeckung von 0,80 m oder mehr festzusetzen. Diese würde die Retentionskapazität erhöhen. Die Fassadenbegrünung sollte ebenso als Festsetzung aufgenommen werden.</p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad sollte dargestellt werden, inwiefern die Kaltluftentstehung beeinträchtigt wird. Dies sollte im Umweltbericht abgehandelt und dargestellt werden, ob Scharnhausener Bürger dadurch gesundheitliche Einbußen haben werden. In Zeiten der Klimaerwärmung werden diese Bereiche immer wichtiger und sollten auch als solche bewertet werden.</p> <p>Der Schadstoffeintrag (Boden, Luft, Wasser) sollte im Zuge der Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung im Umweltbericht abgehandelt werden.</p> <p>Die Stadt kann heute bei diesem Verfahren etwas für das Schutzgut Boden tun und so einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz und unsere nachfolgenden Generationen leisten. Dieses Gewerbegebiet mag JETZT vielleicht wichtig für die Wirtschaft sein, aber ist es das immer noch in 50-100 Jahren?</p>	<p>Die Bepflanzung innerhalb des Plangebiets wird soweit möglich erhalten und an anderer Stelle ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben für die Dachbegrünung werden aus der FLL „Dachbegrünungsrichtlinie“ Stand 2018 abgeleitet.</p> <p>Fassadenbegrünung wird verbindlich festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stellungnahme vom 10.12.2020</p> <p>Ist den Befürwortern zur erneuten Betonierung und Asphaltierung der Filder die ganze Tragweite ihres Handelns bewusst? Ist ihnen klar, dass sie neue Begehrlichkeiten fördern und neue Zwänge und Folgelastender Stadt aufbürden? Ist ihnen klar, dass sie massiv mit beitragen zur Klimaerwärmung, zum Aussterben von Flora und Fauna? Dass sie eine Landschaft wie die Filder ihrer Eigenart berauben? Dass sie die Landwirtschaft auf kleinerer</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf Grundlage der Planungen/ des Bebauungsplans durch ein Fachplanungsbüro ein Umweltbericht sowie eine Spezielle Artschutzprüfung aufgestellt. In diesen werden die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht, rausgearbeitet und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz festgelegt, die zwingend umzusetzen sind um die Folgen des Eingriffs auszugleichen bzw. zu minimieren.</p>

<p>Fläche zu mehr Ernte mit Hilfe umweltschädlicherMethodenauffordern?</p>	<p>Durch das Bodenmanagement werden die hochwertigen Böden im Beriech des Bebauungsplangebiets abgetragen und dazu verwendet, andere Ackerflächen auf der Gemarkung Ostfildern aufzuwerten.</p>
<p>Sie meinen, dasssie den Belangen der Stadt Rechnung tragen, indem sie ein Stück Land nach dem andern verschlingen, ohne zu erkennen, dass diese Handlungsweise gleich einem Moloch nur noch nach immer mehr schreit. Nach mehr Wohnraum, nach mehr Schulen, nach mehr Kitas, nach mehr Verwaltung, nach mehr Straßen, nach mehr Verkehr, nach noch mehr Industrie, nach noch mehr Zuzug, nach mehr Reparaturen, nach mehr Entsorgungs- und Versorgungseinrichtungen, nach mehr Sport- und Freizeit- und Erholungseinrichtungen, usw. und sofort. Selbst nach Jahren, in denen die Steuergelder flossen wie noch nie, kommt man den wachsenden Bedürfnissen nicht mehr hinterher. Es ist vermutlich schon zu spät, zumindest allerhöchste Zeit, an Konsolidierung zu denken.</p>	<p>Eine durch das Gewerbegebiet verursachte Erhöhung der Verkehrszahlen wurde in der Verkehrsprognose Ostfildern 2017 durch das Büro Modus Consult bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund wird die K1269 zwischen Ortseingang Scharnhausen (Elly-Beinhorn-Straße) und Plieninger Straße ausgebaut, um letztere zu entlasten. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur, Wohnangeboten und Verkehrsinfrastruktur wird durch das Gewerbegebiet zwar steigen, jedoch wird diesem allgemeinen Zuwachs bereits durch die Ausweisung neuer Wohngebiete und die Schaffung neuen Wohnraums begegnet.</p>
<p>Vielleicht ein „Trost“? Die anderen Kommunen machen es allesamt nicht besser. Weil jede Kommune zurecht befürchtet, dass sie, wenn sie dem Flächenfraß sich widersetzt, die Nachbarn sich erfreut die Hände reiben. Hier ist dringend eine Änderung des Systems nötig.</p>	
<p>Die Informationsveranstaltung des Ostfilderner Bauamts mit Frau Bader zeigte den ganzen Umfang des Vorhabens, eine x ha große Ackerfläche entlang der Plieninger Straße in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, wobei Vertreter der Stadt bei den Demos gegen die Flughafenerweiterung vor 10 Jahren selbst die Umwandlung wertvollen Ackerbodens in Betonlandschaften scharf kritisierten und als wesentliches Argument gegen die zweite Startbahn mit zu Felde führte.</p>	
<p>Es waren kaum Interessierte da, einerseits wohl auch eine Folge der zu kurzfristigen Bekanntgabe und des fehlenden Hinweises in der Stadtrundschau. Steckte da Absicht dahinter? Andererseits zeigt es auch, wie wenig bewusst es nicht nur dem Gemeinderat, sondern auch der Bevölkerung</p>	<p>Die Infoveranstaltung wurde ortsüblich und mit dem nötigen Vorlauf in der Stadtrundschau bekannt gegeben. Bei dieser Art der Veranstaltungen handelt es sich nicht um einen rechtlich bindenden Verfahrensschritt, sondern um eine durch die Verwaltung zusätzlich durchgeführte Vorabinformation für die Bürger.</p>

<p>ist, was gerade mit unserer Erde geschieht. Auch die Baubehörde fühlte sich von vorgetragene Bedenken der Anwesenden meist nicht zuständig, denn sie sieht die Entscheidung für das geplante Gewerbegebiet in allererster Linie als Auftrag, die Rahmenbedingungen herzustellen und die Umsetzung in die Wege zu leiten. Aber jedes Amt ist nicht nur Erfüllungsbehörde, sondern muss im Rahmen ihrer Arbeit Bedenken äußern, Bedenken, wie sie besonders im Hinblick auf die Verwaltungs-, Verkehrs- und Umweltsituation zwangsweise massiv zu Tage treten. So ging es also an diesem Abend nicht nur darum, das Procedere und die Planungen vorzustellen und Befürchtungen und Vorschläge zu notieren, wie es sich die Baubehörde der Stadt wohl gewünscht hätte, sondern diese Behörde zu sensibilisieren. Was, so ist zu befürchten aufgrund ihrer Reaktionen, wohl wenig Erfolg versprechend ist.</p>	<p>Auftrag der Behörde/ Verwaltung ist es, das Verfahren einzuleiten, durchzuführen und die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan zu schaffen. Die Beauftragung dafür erfolgt durch den Gemeinderat.</p> <p>Die Verwaltung ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens darauf bedacht, die Auswirkungen der Planungen auf Mensch und Natur möglichst gering zu halten und entsprechend, nach allen rechtlichen Vorgaben, auf diese zu reagieren.</p>
<p>Die Hoffnung, dass man von der beabsichtigten Flächenversiegelung trotz vielfältiger Bedenken und unabsehbarer Konsequenzen absieht, sind gering. Ich weiß, dass die Verantwortlichen nach bestem Wissen und Gewissen handeln, aber sie laden - wissentlich? - auch die Verantwortung für ihr Handeln zukünftigen Generationen auf. Es gibt auch Alternativen, wie sie teilweise auch vorgetragen wurden, aber angesichts des geringen Interesses der Bevölkerung scheinen alternative Wege zu mühsam und langwierig und damit nicht erwünscht und nur lästig. Es fehlt in den kommunalen Gremien m.E. am dringend notwendigen Weitblick, ohne den die Folgen des Handelns unberücksichtigt bleiben und die Verantwortung für die weitere Zukunft nicht erkennbar ist. Da fragt man sich angesichts des Berichts „Experimente zur Landwirtschaft der Zukunft“ in der Stadtrundschau, wie man sich das Mäntelchen der Verantwortlichkeit anzieht und andererseits kontraproduktiv handelt.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens werden alle rechtlich bindenden Vorgaben erfüllt, die einem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegen. Weiterhin werden Festsetzungen und Vorkehrungen auf konzeptioneller Ebene getroffen, die die Nachhaltigkeit des Gewerbegebiets auch in Zukunft- und damit für zukünftige Generationen – gewährleisten.</p>
<p>Ich bin zutiefst beunruhigt und gleichzeitig erschüttert über die fahrlässige Weise, wie man mit unseren Ressourcen und der Schöpfung umgeht nach der Devise: Welche Folgen unser konkretes Handeln in der Zukunft haben wird, ist heute nicht unser</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Problem.	
----------	--

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Überlassung der Planunterlagen mit Schreiben vom 15.11.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

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

- Ministerium für Infrastruktur Baden-Württemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB)
- Deutsche Telekom AG
- Handwerksammer Stuttgart

B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:

- Polizeipräsidium Reutlingen 19.11.2019
- Bodenseewasserversorgung 21.11.2019
- Stadtwerke Esslingen am Neckar 18.11.2019

C. Weiter gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen ein:

Beteiligung Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Verband Region Stuttgart, Stellungnahme vom 19.12.2019	Stellungnahme der Verwaltung:
Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:	
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Plieningen Weg" möchte die Stadt Ostfildern im Stadtteil Scharnhausen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines 18,1 ha großen Gewerbegebiets am süd-westlichen Ortsrand schaffen. Der Stadt liegen mehrere konkrete Anfragen ortsansässiger Unternehmen, die einen Bedarf an größeren zusammenhängenden Flächen haben, vor. Die Verlagerung der Hochspannungsleitung macht eine entsprechende Erweiterung der Ausweisung um 3 ha möglich. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet in Planung dargestellt.	

<p>Der Planungsausschuss hat sich bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Unter dem Plieninger Weg“ am 26.04.2017 mit der Sitzungsvorlage Nr. 187/2017 zur Planung geäußert.</p> <p>Hierzu wurde beschlossen, dass der Regionale Grünzug mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt ist und auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass die Flächen für flächenintensivere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, hingewiesen wurde zudem auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren einzuhaltenden regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel.</p>	<p>Auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen größere, flächenintensivere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dazu wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 4.000 m² haben müssen. Entsprechende Regelungen zum Einzelhandel wurden ebenfalls getroffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomerationen mit innenstadt- sowie nicht innenstadtrelevantem Sortiment sind am Gewerbegebietsstandort durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.</p>
<p>Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Unterzentrums Ostfildern-Nellingen ist im Zuge der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe oder in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomerationen an diesem Standort entstehen können. Dies betrifft sowohl innenstadtrelevante als auch nicht innenstadtrelevante Sortimente.</p> <p>Entsprechenden Einzelhandelsnutzungen wären regionalplanerisch allenfalls zur Sicherung der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel) denkbar. Vor dem Hintergrund der dezentralen und von Wohngebieten deutlich abgesetzten Lage des Gebietes würden entsprechende Nutzungen jedoch dem Integrationsgebot widersprechen.</p>	<p>Die Auflagen werden entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund sollte das geplante Gewerbegebiet insbesondere angesichts der Gewerbeflächenknappheit in der Region Stuttgart und auch aufgrund seiner lagebedingten besonderen Eignung auch für robuste Nutzungen für gewerblich-industrielle Betriebe gesichert und Einzelhandelsnutzungen daher vermieden werden. Der im Entwurf der Begründung vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird daher aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Allerdings wird in den mit den Planungsunterlagen vorgelegten „Städtebaulichen Essentials“ des Bebauungsplans auf den Ausschluss nur von Einzelhandel mit „zentrumsrelevantem Sortiment“ abgehoben. Dies wäre an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht aus o.g.</p>	<p>Die Auflagen werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Steuerung wird durch ein Vergabekonzept privatrechtlich gewährleistet.</p>

<p>Gründen unzureichend und würde Zielen der Raumordnung widersprechen.</p>	
<p>Der Planung stehen unter der Maßgabe keine regionalplanerischen Ziele entgegen, dass entsprechende textliche Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses von innenstadtrelevantem Sortiment, wie auch nicht-innenstadtrelevantem Sortiment hinsichtlich Einzelhandel vorgenommen werden.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen werden in den Textteil übernommen.</p>
<p>Der Regionale Grünzug G35 ist mit der mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt. Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Für die Erhaltung des landwirtschaftlichen Bodens wurde ein Bodenmanagement aufgestellt, im Rahmen dessen die Oberböden bis zu einer Tiefe von 50 cm abgetragen und auf entsprechend niederwertigen Böden auf Ostfilderner Gemarkung wieder aufgetragen werden, um diese Flächen aufzuwerten und die dortigen Erträge langfristig zu verbessern. Hinweis: Siehe Infoveranstaltung</p>
<p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p>	<p>Der Verband Region Stuttgart wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 27.12.2019</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>3 Hinweise, Anregungen, Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Baugrundgutachten wurde im Rahmen des Verfahrens erstellt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäner Löss und Lösslehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	<p>Ein geologisches Baugrundgutachten wurde angefertigt.</p>
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landratsamt Esslingen, Stellungnahme vom 28.01.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen Scharnhausens an. Im Osten grenzt es an die Kreisstraße (K) 1269 an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18,15 ha, wovon ca. 12,68 ha gewerbliche Baufläche darstellen.</p>	

<p>Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.</p> <p>1. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</p> <p>1. Abwasserleitung Regenwasserbehandlung.</p> <p>Hinsichtlich der Entwässerung wird auf den Aktenvermerk „Vorgaben für die Siedlungsentwässerung und den Hochwasserschutz“ vom 29.01.2019 inklusive der vom WBA am 11.02.2019 per E-Mail an die Stadtwerke gesendeten Änderungen verwiesen. Die geforderten Rückhaltevolumina sowie die Drosselwassermengen, sowohl für die Einleitung in den Mischwasserkanal als auch in den Rohrgraben sind darin detailliert beschrieben.</p> <p>Die Einleitung in den Rohrgraben erfordert ein Wasserrechtsverfahren.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Grundwasser</p> <p>Laut den Ergebnissen der Baugrunderkundung zur Erschließung des Plangebiets ist im Filderlehm nicht mit dem Aufschluss von Grundwasser zu rechnen. Bei der Erkundung wurde im darunterliegenden Angulatensandstein ebenfalls kein Grundwasser angetroffen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei tiefreichenden Bauvorhaben grundwasserführende Klüfte im Angulatensandstein angeschnitten werden.</p> <p>Für Bauvorhaben oder Tiefengründungen, die ins Grundwasser eingreifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vorübergehende Grundwasserabsenkung, Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit). Geplante Untergeschosse sind dann bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Dieser Bemessungswasserspiegel ist mit dem Landratsamt Esslingen im Wasserrechtsverfahren abzustimmen.</p> <p>Dauerhaftes Ableiten von Grundwasser (zum</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p>

<p>Beispiel durch Drainagen) ist nicht zulässig.</p>	
<p>3. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Im Gebiet befindet sich die Bodentypen Kolluvium über Tschernosem Parabraunerde über Lösslehm und Löss sowie die Parabraunerde aus Löss. Die Bodenfunktionen sind nach dem Kartenviewer der LGRB mit hoch bzw. hoch bis sehr hoch zu bewerten (natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3,5; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 bis 3,5; Filter und Puffer für Schadstoffe: 3). Die Ackerzahl beträgt größtenteils 80, womit die Böden zu den leistungsfähigsten Böden auf den Fildern zählen.</p> <p>Nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Flächeninanspruchnahme des Projektes bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projektes mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme,2. eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen (siehe Seite 17 im Heft „Planung mit Tiefgang. Vorsorgender Bodenschutz: Wissen für die Praxis“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz),3. eine Nutzung von Baulücken oder4. eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gewerbebebietsfläche ist im FNP 2020 bereits vorgesehen. Um die Ansiedelung größerer Gewerbebetriebe zu sichern, ist ein Gewerbegebiet in dieser Größe notwendig.</p> <p>Derartige Flächen stehen in bereits bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr zur Verfügung.</p> <p>Für die benötigten Flächen gibt es im Stadtgebiet keine entsprechend großen Baulücken.</p> <p>Die Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden ist in diesem Umfang nicht möglich, da viele ähnliche Gebiete/Standorte als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind und daher nicht in Frage kommen.</p> <p>Das Gewerbegebiet liegt Standortgünstig in direkter Anbindung an die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart. Zusammenhängende Flächen in der vorgesehenen Größe gibt es auf Ostfilderner Gemarkung nicht mehr. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgt die Umsetzung eines Bodenmanagements dafür, dass der wertvolle Oberboden abgetragen und zur Aufwertung weniger wertvoller Böden auf Ostfilderner Gemarkung genutzt wird.</p>

<p>Da durch das Vorhaben in das Schutzgut Boden eingegriffen wird, ist dieser Eingriff im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und dem entsprechend zu bilanzieren. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung müssen zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden.</p> <p>Für die Maßnahmen im Gebiet ist bereits im Planungsstadium eine in Bodenschutzfragen fachkundige, externe Person hinzuzuziehen (bodenkundliche Baubegleitung), welche nachweislich über bodenkundlichen Sachverstand (bodenkundliche Aus- oder Fortbildung) verfügt. Diese Fachkraft ist dem WBA zu benennen. Die Fachkraft für bodenkundliche Baubegleitung soll während der Planung und Ausführung der Maßnahme die bodenschutzfachlich richtige Ausführung der Arbeiten überwachen und den Vorhabenträger diesbezüglich beraten. Dadurch soll bodenschonendes Arbeiten gewährleistet sowie eine erfolgreiche Wiederherstellung der Bodenfunktionen erzielt werden.</p>	<p>Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichts, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde und Bestandteil des Bebauungsplans ist.</p> <p>Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffsdefizits durch das B-Plangebiet und der externen Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 3.3.4, Seite 67 des Umweltberichts) wurde festgestellt, dass durch externe Maßnahmen das durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstandene Defizit von 1.324.935 Ökopunkten vollständig kompensiert wird. Es verbleiben 6.262 Ökopunkte, die dem kommunalen Ökokonto der Stadt Ostfildern gutgeschrieben werden können. Der Eingriff gilt somit als vollständig ausgeglichen.</p>
<p>Es ist ein Bodenmanagement-beziehungsweise -verwertungskonzept zu erstellen: Es enthält die bodenkundliche Dokumentation des Bodens, Bodenmengen, Maschinenlisten, Zuwegepläne, technische Durchführung des Bodenabtrags, eventuelle Bodenmieten, Rekultivierung sowie die ausführliche Dokumentation sonstigen Umgangs mit Boden (zum Beispiel im Falle von Verdichtung). Das Konzept ist dem WBA spätestens einen Monat vor Beginn von Baumaßnahmen zuzusenden.</p>	<p>Ein Bodenmanagement wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen durch das Büro GÖG erarbeitet. Ein Teil der Maßnahmen wurde in Teilbereichen des Geltungsbereichs bereits genehmigt und umgesetzt. Das Genehmigungsverfahren für den Abtrag der restlichen Flächen läuft.</p> <p>Im Rahmen des Bodenmanagements wird der hochwertige Oberboden bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m abgeschoben und auf weniger wertigen Ackerflächen auf Ostfilderner Gemarkung aufgetragen. Bisher wurde der Boden im Bereich der für die Verlegung der Kabeltrasse notwendigen Flächen abgetragen. Das gesamte Verfahren wird durch die GÖG begleitet und beaufsichtigt.</p>

<p>II. Naturschutz</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf werden aus naturschutzrechtlicher Sicht folgende Anmerkungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet. Durch das beabsichtigte Gewerbegebiet sowie den vierspurigen Ausbau der K 1269 im Osten kommt es zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Der massive Landverbrauch sehr wertvoller landwirtschaftlicher Böden und die Zerstörung der Lebensgemeinschaften dieser Böden ist zu be mängeln. Die Ackerflächen bilden insbesondere Lebensräume für Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>CEF-Maßnahmen zur Vergrämung der dort lebenden Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn wurden bereits umgesetzt.</p>
<p>Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Insbesondere ist nachzuweisen, ob tatsächlich ein Bedarf an Gewerbebaufläche in der vorgesehenen Größenordnung besteht.</p>	<p>Die Betrachtung der in der Abwägung relevanten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Dieser wird durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergänzt.</p> <p>Das Gebiet soll der Ansiedelung größerer Gewerbebetriebe dienen, auf Grund dessen ein erhöhter Bedarf an entsprechend großen und zusammenhängenden Gewerbeflächen besteht, die in dieser Weise in bestehenden Gewerbegebieten nicht mehr nachgewiesen werden können. Im FNP 2020 ist das Gebiet bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.</p>
<p>Im Falle einer möglichen Überplanung bestehender Ausgleichsflächen, ist da rauf zu achten, dass der durch eine vorangegangene Planung verursachte Ein griff wieder auszugleichen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Der Umweltbericht einschließlichdetaillierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist noch vorzulegen.</p>	<p>Die Betrachtung der in der Abwägung relevanten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Dieser wird durch eine Eingriffs-ausgleichsbilanz ergänzt</p>
<p>Bei der weiteren Planung sollte eine großzügige Gebietseingrünung nach Süden und Westen (mindestens 20 m Breite) berücksichtigt werden, welche zumindest teilweise einen Ausgleich imPlangebiet ermöglicht.</p>	<p>Eine Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen ist geplant. Diese gliedert sich im Süden sowie im Westen (Flst. 860, 861, 862) in einen ca. 7-11 m breiten Grünstreifen im Bereich des Leitungsrechts der Netze BW, welcher mit einer standortgerechten Wiese sowie gebietsheimischem Saatgut bepflanzt wird sowie einen 5 m breiten Pflanzstreifen, der mit Feldhecken und Bäumen bepflanzt wird. Am südlichen Gebietsrand kommt zusätzlich ein 3 m breites begrüntes Mulde-Rigole-System dazu. Am oberen westlichen Gebietsrand (Flst. 826)</p>

	<p>ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen, der mit Feldhecken und Bäumen bepflanzt wird vorgesehen.</p>
<p>Der im Süden des Gebietes bislang verlaufende Grasweg sollte nach der Verlegung der Leitungen als solcher wiederhergestellt werden, da unbefestigte Wege bedeutende Lebensräume für die Bodenfauna darstellen. Der Bereich nördlich des bestehenden Grasweges sollte nach der Verlegung der Leitung ebenfalls mit Gras eingesät werden, um dadurch Altgrasbestände zu entwickeln, die wichtige Habitate für Bodenbrüter sind. Unmittelbar nördlich an schließend sollte dann die erforderliche intensive Eingrünung des Gewerbegebiets erfolgen.</p>	<p>Der Weg kann nach der Leitungsverlegung nicht wieder als Grasweg angelegt werden. Es ist eine Minimalbefestigung (z.B. Schotterrasen oder Spurenweg) erforderlich, da die Netze BW auch mit Großgeräten (z.B. Autokran) die neuen Strommasten anfahren können müssen.</p>
<p>Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist zu beachten, dass die Artenerfassung bereits im Jahr 2015 durchgeführt wurde. Daten, die älter als fünf Jahre sind, sind mangels Aktualität nicht ausreichend. Grundsätzlich können die Daten der Artenerfassung für die Maßnahmenplanung mit herangezogen werden, jedoch sind die kartierten Ergebnisse auf Plausibilität zu prüfen und zu aktualisieren.</p>	<p>Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens wurde bereits im Herbst 2019 eine erneute Begehung zur Erörterung der Habitatstrukturen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Deren Ziel war u.a. eine Plausibilisierung der erhobenen Daten. Es hat sich gezeigt, dass kein Nutzungs- und Strukturwandel stattgefunden hat und somit auch keine wesentlichen Veränderungen der Habitatstrukturen eingetreten sind. Insofern ist derzeit weiterhin von einer Gültigkeit der erhobenen Daten auszugehen.</p>
<p>Hinsichtlich der Erfassung des Rebhuhns wird angemerkt, dass es am effektivsten ist, an mindestens drei Terminen (Anfang März, Ende März und Mitte Juni) in der Abenddämmerung von Sonnenuntergang bis zur völligen Dunkelheit zu erfassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erfassungstermine lagen innerhalb der Wertungsgrenzen für die Erfassung des Rebhuhns und sind als Datengrundlage aussagekräftig.</p>
<p>Gemäß Vorabzug der saP ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist in der saP als eine eigenständige Maßnahme festzusetzen (Formblatt).</p>	<p>Die ökologische Baubegleitung ist im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abstimmung der Einsaatmischung vorgesehen. Eine Notwendigkeit dies als eigenständige Maßnahme festzusetzen wird von fachgutachterlicher Seite nicht gesehen, da im vorliegenden speziellen Fall festgelegt wurde, dass die zu pflanzende Saatgutmischung im Vorfeld mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist. Ergänzend dazu werden bereits Angaben zu der Saatgutmischung gemacht. Insbesondere da es hierbei um eine Detailabstimmung hinsichtlich der Maßnahmengestaltung geht, ergibt sich nicht die Notwendigkeit dazu ein eigenes Formblatt</p>

	anzulegen.
Die Standorte der geplanten Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind flurstückgenau anzugeben. Im Falle einer möglichen Fehlentwicklung oder unzureichenden Maßnahmeneffizienz sind Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen. Es ist noch auszuführen, welche Maßnahmen als Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen umzusetzen sind.	Die Lokalisierung der Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) ist flurstückgenau erfolgt. Eine Ergänzung von potenziellen Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen wird ergänzt.
Die Monitoringberichte sind im ersten, zweiten, dritten und im fünften Jahr und danach alle fünf Jahre unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring sollte im Frühjahr beginnen.
Die in der saP genannten Maßnahmen sind vollumfänglich verbindlich zu übernehmen und umzusetzen.	Kenntnisnahme
Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Filder“ liegt nur ca. 140 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet, der Art der künftigen Nutzung des Plangebietes und wegen des Vorhabenumfanges ist eine Natura- 2000-Vorprüfung vorzulegen (Formblatt).	Eine Natura 2000-Vorprüfung bezüglich der Lage im Umfeld des Natura 2000-Gebietes Filder (7321-341) wird vor Satzungsbeschluss erstellt.
III. Gewerbeaufsicht Der Planbereich wird von 110/ 120 KV-Versorgungsleitungen überspannt, welche laut dem Aufstellungsbeschluss und der Begründung zum Bebauungsplan zukünftig ins Erdreich verlegt werden sollen.	Kenntnisnahme
Sollte die unterirdische Verlegung der 110/ 120 KV-Versorgungsleitungen im Plangebiet entgegen den aktuellen Planungen ausbleiben, erscheint es aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ratsam, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im geplanten Gewerbegebiet im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung und einem beidseitigen Schutzstreifen, jeweils gemessen vom äußeren ruhenden Leiter (Schutzabstände für Wohnen gemäß LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer 11.3.1 „Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen und maßgebliche Immissionsorte“) auszuschließen. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.	Die Kabeltrasse der Netze BW wird unterirdisch verlegt. Alle Auflagen seitens der Netze BW werden eingehalten. Die Leitungsrechte werden entsprechend gesichert. Ausnahmsweise zulässiges Wohnen ist im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

<p>IV. Landwirtschaftsamt</p> <p>Die bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens Ostfildern 2020 und der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geäußerten erheblichen Bedenken im Hinblick auf den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben bestehen.</p>	<p>Ein Bodenmanagement wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen durch das Büro GöG erarbeitet. Im Rahmen dessen wird der hochwertige Oberboden bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m abgeschoben und auf weniger wertigen Ackerflächen auf Ostfilderner Gemarkung aufgetragen. Bisher wurde der Boden im Bereich der die für die Verlegung der Kabeltrasse notwendigen Flächen abgetragen. Das gesamte Verfahren wird durch die GöG begleitet und beaufsichtigt.</p>
<p>Der Umfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht endgültig festgelegt. Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs erforderlich sein, wird auf § 15 Absatz 3 BNatSchG hingewiesen, wonach naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen vermieden werden sollten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets stark befürwortet.</p>	<p>Es wird angestrebt durch eine Vielzahl von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Durchgrünung des Plangebietes) im Geltungsbereich des Bebauungsplans den externen Ausgleichsbedarf möglichst gering zu halten. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bestehen zum einen aus dem o.g. Bodenmanagement, zum anderen aus einer Teilrenaturierung des Bauchverlaufes der Körtsch. Landwirtschaftliche Flächen werden folglich nicht für den Ausgleich zweckentfremdet, sondern bleiben in Ihrer Funktion erhalten bzw. werden deutlich aufgewertet. (vgl. Umweltbericht Eingriffs- Ausgleichbilanzierung)</p>
<p>V. Gesundheitsamt</p>	
<p>1. Altlasten Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Ostfildern erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten sowie eine Untersuchung auf Kampfmittel wurden durchgeführt. Es wurden keine Verunreinigungen durch Altlasten gefunden</p>
<p>2. Abwasserbeseitigung Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden.</p>	
<p>Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil aufgenommen.</p>
<p>3. Lärm Es wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können. Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p>	
VI. Amt für Geoinformation und Vermessung	
<p>Die Flurstück-Nummern 860 und 3700 sind durch Planzeichen überdeckt. Bei den Flurstücken 659/8, 650/2 und 638 fehlen die Flurstück-Nummern. Die Lagebezeichnung „Nagelstraße“ fehlt bei Flurstück 638. Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens Scharnhausen.</p> <p>Die Klassifizierungen L 1192 und K 1269 sind anzugeben.</p> <p>Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.</p>	<p>Die Ergänzungen und Darstellungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. geändert.</p> <p>Die Klassifizierungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Quellenangabe und der Copyrightvermerk wurden entsprechend angepasst.</p>
VII. Straßenbauamt	
<p>Das Plangebiet befindet sich jeweils an der Außenstrecke der jetzigen K 1269 und der jetzigen Landesstraße (L) 1192 der Stadt Ostfildern Scharnhausen.</p> <p>Vom Straßenbauamt werden keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.

An der Außenstrecke von Kreisstraßen ist gemäß § 22 StrG mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Es wird daher gebeten, diesen geforderten gesetzlichen Mindestabstand mit der Baugrenze zur K1269 einzuhalten.

Die Erschließung des Plangebietes soll über zwei neue Anschlüsse jeweils gegenüber den beiden bestehenden Einmündungen an der K 1269 sowie an der L 1192 erfolgen.

Zum einen ist es vorgesehen, die K 1269 hinsichtlich der zunehmenden Verkehrsbelastung von derzeit zwei auf vier Spuren auszubauen. Es soll für die neu geplante Zufahrt zum künftigen Gewerbegebiet (auf Höhe der OVM Tankstelle) aus beiden Fahrtrichtungen eine Abbiegespur beidseitig vorgesehen werden. Es ist beabsichtigt, den Verkehr dann über eine Lichtsignalanlage zu regeln. Mittelfristig soll die K 1269 ferner zur L 1192 aufgestuft werden (vergleiche hierzu das „Klassifizierungskonzept Nordfildern“). Darüber hinaus soll im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der K 1269 ein Grünstreifen für die Retentionsfläche des Oberflächenwassers mit Ortsrandeingrünung entstehen.

Zum anderen soll von der L 1192 eine Einmündung ins Gewerbegebiet „Unter dem Plieninger Weg“, ebenfalls mit einer Linksabbiegespur und einer Fußgängersignalanlage im Bereich einer geplanten Querungshilfe, auf Höhe des **DHL** Gebäudes, ausgebaut werden. An dieser Einfahrt sollen auch beidseitig neue Bushaltestellen für die Linien 122 und 131 entstehen. Für die Haltebuchten muss die Stadt Ostfildern noch von den anliegenden Firmen Flächen erwerben. Die L 1192 soll mittelfristig zur K 1217 abgestuft werden (vergleiche auch hierzu das „Klassifizierungskonzept Nordfildern“).

Ergänzend zu den vorgesehenen Baumaßnahmen für beide neuen Anschlüsse

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Verkehrsgutachten und ein Sicherheitsaudit wurden erstellt.

<p>möchte das Straßenbauamt darauf hinweisen, dass ein Verkehrsgutachten und ein Sicherheitsaudit vorzuweisen sind.</p> <p>Im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebiets soll, auch auf Wunsch der dort bereits Beschäftigten, der Geh- und Radweg entlang der nördlichen Seite der Plieninger Straße (in Richtung Plieningen) verlängert werden. Mit Hilfe der geplanten Querungshilfe soll der Geh- und Radverkehr in das neue Industrie gebiet gelangen. Das Straßenbauamt empfiehlt in Hinblick auf die betrieblichen Unterhaltungsmaßnahmen eine Mindestbreite der Fahrbahn im Bereich des Fußgängerüberwegs von 3,75 m.</p> <p>Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K 1269, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt, Osianderstraße 6 in 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (4-fach) zu beantragen.</p> <p>Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 1269 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten neuen Baumbepflanzung entlang der K 1269 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (Regierungspräsidium Stuttgart) einzuhalten sowie das Lichtraumprofil über Geh- und Radwegen auf eine Höhe von 2,50 m freizuhalten sind. Die Bäume sind künftig von der Stadt Ostfildern zu pflegen.</p> <p>Die Kosten für das gesamte Bauvorhaben sind nach dem Verursacherprinzip voll von der Stadt Ostfildern zu tragen.</p> <p>Die Verkehrssicherheit muss auch während der Bauarbeiten auf der K 1269 stets gewährleistet sein.</p> <p>Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache des Antragstellers.</p>	<p>Im Bereich der signalgeregelten Überwege gibt es keine Verkehrsteiler. Die Fahrbahnbreite wird daher mit 3,25 m geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Oberflächenwasser der K1269 wird wie bisher auch (über das RKB 40) behandelt und in den Rohrgrabenbach geleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Abschließend wurde von Seiten der Stadt Ostfildern angeregt, hinsichtlich der geplanten beidseitigen Bebauung der L 1192 „Plieninger Straße" die ODV Grenze in Richtung ortsauswärts nach dem Kreuzungsbereich des neu geplanten Anschlusses zu verlegen. Ebenso wäre es schlüssig, die ODV-Grenze entlang der K 1269 im Zuge des Anlegens der neuen Zufahrt zum Neubaugebiet nach dem Kreuzungsbereich der Gemeindestraße „Elly-Beinhorn-Straße" in Richtung ortsauswärts zu verschieben.</p> <p>Durch die Verlegung der beiden ODV-Grenzen geht die Baulast der jeweils tangierenden Straßenabschnitte an die Stadt Ostfildern über.</p> <p>Die baulichen Veränderungen an der K 1269 durch den geplanten neuen Anschluss zum Baugebiet, nähere Einzelheiten der Baudurchführung, der späteren Eigentumsverhältnisse etc. sind vor Baubeginn im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Stadt Ostfildern und dem Landkreis Esslingen zu regeln.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.3 (Herr Lohrmann) hat eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme per E-Mail erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>VIII. Öffentlicher Personennahverkehr</p> <p>Es bestehen keine Einwände. Es wird angeregt, das betroffene Verkehrsunternehmen GR Omnibus zu beteiligen.</p>	
<p>Stuttgart Airport GmbH, Stellungnahme vom 19.11.2019</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Mit der oben genannten E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Unter dem Plieninger Weg" in Ostfildern Gemarkung Scharnhausen. Die Flughafen Stuttgart GmbH gibt zur Neuaufstellung des Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab.</p>	
<p>1. Bauschutzbereich Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart. Wir bitten Sie, das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wird am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

<p>Luftfahrtbehörde im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	
<p>2. Lärmschutzbereich Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Ob wohl das Bebauungsplangebiet nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Stuttgart liegt, empfehlen wir die Ergänzung des Textteils um den folgenden Hinweis: „Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.“</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg mit Schreiben vom 07.08.2015 den Trägern der Bauleitplanung eine Beurteilungsgrundlage für den Schutz vor Fluglärm zur Verfügung gestellt hat. Die Planungskonturen-Fluglärm, als Hin weise für die Bauleitplanung, finden Sie im Internet unter folgendem Link unter „Hinweise zur Bauleitplanung“:</p> <p>https:// www.lubw.baden-wuerttemberg.de/aerm-und-erschuetterungen/fluglaerm</p> <p>Gemäß unserer Prüfung liegt das Plangebiet zwischen der SSdB(A) und der 58 dB(A) Isophone der Planungskontur-Fluglärm Tag sowie außerhalb der Planungskontur-Fluglärm Nacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, Stellungnahme vom 18.11.2019</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich ca. 2,4 km nordöstlich des Verkehrsflughafens Stuttgart. Somit liegt das Gebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart jedoch unterhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Der Bauschutzbereich liegt hier bei einer Höhe von 485,00 m ü NN. Ebenso liegt das Gebiet im Anlagenschutzbereich gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Gegen die Planungen werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben, da mit einer Höhenbeschränkung von 18 m ü. Grund der Bauschutzbereich nicht tangiert wird. Diese festgelegten Höhen gelten auch für technische Gebäudeausrichtung. Es muss jedoch nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) geprüft werden, ob durch die Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Flughafen Stuttgart wurden keine derartigen Bedenken oder Einwände vorgebracht.</p>
<p>Es wird gebeten folgende luftrechtliche Auflage in den Textteil aufzunehmen.</p> <p>„Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.“</p> <p>Wir bitten um Beteiligung beim Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Auflage ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Landeshauptstadt Stuttgart, Stellungnahme vom 18.12.2019</p>	<p>Abwägung:</p>
<p>Ich gehe davon aus, dass der Bebauungsplanentwurf, der insgesamt eine Fläche von 18,15 ha umfasst, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern entwickelt ist.</p> <p>Die geplante Realisierung einer 12,68 ha großen gewerblichen Baufläche zur Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe mit einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen, wird zu einem nicht unerheblichen Verkehrszuwachs im nachgeordneten Netz führen. Im weiteren Verfahren ist daher gutachterlich nachzuweisen, wie das Gebiet</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Ostfildern entwickelt.</p> <p>Der durch das Gewerbegebiet entstehende Verkehrszuwachs wird zum größten Teil über die K1269 in das Gebiet fließen. Es ist davon auszugehen, dass die Scharnhäuser Straße künftig zurückgebaut und nur noch für den ÖPNV genutzt wird. Durch den Ausbau der K1269 und den Ausbau der Autobahnparallele wird auf die zukünftig steigenden Verkehrszahlen reagiert.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten (Stand 2019) liegt bereits vor. Darin wird durch die Schließung der</p>

<p>erschlossen werden kann, ohne dass es zu einer zusätzlichen Belastung in Plieningen kommt. Gegebenenfalls müssen diesbezüglich Festsetzungen zur Stellplatzbeschränkung und weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, um die Belastung durch Ziel- und Quellverkehr des geplanten Gewerbegebietes so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>L1192 keine Betroffenheit Plieningens durch ein Mehr an Verkehr gesehen (siehe auch Unterlagen Planfeststellung S21). Durch zwei zusätzliche Bushaltestellen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein zusätzliches ÖPNV-Angebot für Berufspendler geschaffen. Weiterhin ist im Gebiet ein gemeinsamer Geh- und Radweg, anschließend an das Radwegenetz, geplant, der das Pendeln mit dem Rad zur Arbeit attraktiver macht. Alle Stellplätze mit Ausnahme von Betriebsleiter- und Kundenstellplätzen sind in einem zentralen Quartiersparkhaus nachzuweisen. In diesem wird es künftig Infrastrukturen zur Förderung alternativer Antriebsarten (z.B. Elektromobilität) geben, um diesen eine Bevorzugung gegenüber Fossilen Brennstoffantrieben zu ermöglichen. Eine Stellplatzbeschränkung ist daher nur auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen. Aus baurechtlicher Sicht kann der Stellplatzschlüssel nicht geändert werden, jedoch wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf geachtet, dass die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze auf den Grundstücken in angemessener Zahl hergestellt und somit die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 23.01.2020</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Sehr geehrte Frau Rapp, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung in dem oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße L 1192. Dem oben aufgeführten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.</p>	
<p>Entlang der Landesstraße L 1192 gilt der Anbauabstand von 20 m nach § 22 StrG. Der Anbauabstand nach § 22 Abs. 5 StrG gilt auch für Werbeanlagen jeglicher Art, wie z. B. Fahnenmasten, Pylone usw. Wir möchten Sie bitten, dies in den schriftlichen sowie in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anbauabstand wird auf Grund der Verlegung der OD-Grenze in Richtung West, wodurch die L1192 zu einer innerörtlichen Kreisstraße wird, auf ca. 7,5 m reduziert.</p>
<p>Da bauliche Veränderungen an der</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis</p>

<p>Landesstraße L 1192 notwendig sind, gilt der Einführungserslass des damaligen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 15.12.2010. Gemäß diesem Erlass ist bei allen Planungen von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen an Bundesfernstraßen und Landstraßen ein Straßenverkehrssicherheitsaudit durchzuführen. Dieses ist in den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen“, Ausgabe 2002, (ESAS 2002) der FGSV geregelt (siehe auch ARS Nr. 26/2010 des BMVBS). Straßenverkehrssicherheitsaudits sind in allen Planungs- und Bauphasen (Vorplanung, Vorentwurf, Planfeststellungsentwurf, Ausführungsentwurf und Verkehrsfreigabe) erforderlich und erfolgen durch einen zertifizierten und unabhängigen Gutachter. Neben der Qualitätsbeurteilung der Knotenpunkte durch einen Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS sind für das Straßenverkehrssicherheitsaudit u.a. auch Lage - und Höhenpläne mit Darstellung der Sichtfelder und eine Überprüfung der Befahrbarkeit des Knotenpunktes erforderlich. Des Weiteren sind der höhenmäßige Anschluss, sowie die geplante Entwässerung von Bedeutung. Da das Straßenverkehrssicherheitsaudit Auswirkungen auf die weiterführende Straßenplanung und damit auch auf die Flächen im Plan- gebiet haben kann, ist es frühzeitig aufzustellen und dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 47.3 - samt Planungsunterlagen zur weiteren Beurteilung einzureichen.</p>	<p>genommen.</p>
<p>Beim Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS ist eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vorzusehen.</p>	<p>Dem Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS wurde die Verkehrsprognose Ostfildern 2030 (Modus Consult) aus dem Jahr 2019 zugrunde gelegt.</p>
<p>Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über eine Anbindung im Norden an die Landesstraße L 1192 und eine Anbindung im Osten an die Kreißstraße K 1296 geplant. Weitere Anschlüsse auch in Form von Feuerwehruzufahrten sind entlang der Landesstraße L 1192 nicht zulässig. Für die geplanten Anbindungen ist jeweils ein Anschluss nach RAL 2012 vorzusehen.</p>	<p>Es sind keine weiteren Anschlüsse außer der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietserschließung an der L1192 vorgesehen. Da die OD-Grenzen versetzt werden, um das neue Gebiet in den Ortsteil Scharnhausen zu integrieren, werden die Anschlüsse nach RaSt geplant.</p>

<p>Die erforderlichen Anpassungen an die Landesstraße L 1192 sind im dem Baulastträger abzustimmen. Weiter ist mit dem Baulastträger, dem Referat 47.3 - Baureferat Süd - eine Vereinbarung abzuschließen. Es wird Straßenkreuzungsrechtlich von einer einseitigen Veranlassung durch die Stadt Ostfildern ausgegangen. Kostenträger der gesamten Maßnahme ist daher die Stadt Ostfildern. Weiter ist der Unterhaltungsmehraufwand von der Stadt Ostfildern an den Baulastträger abzulösen.</p> <p>Durch den neuen Anschluss regen wir die Prüfung zur Verlegung der OD-Grenze an. Ein entsprechender Antrag zur Verlegung der OD-Grenze wäre durch die Stadt Ostfildern an das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 42 - zu richten.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die OD-Grenzen werden verlegt. Ein entsprechender Antrag wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 42 – gestellt.</p>
<p>Ferner sind für den neugeplanten Anschluss die Sichtfelder nach RAL 2012 zu beachten. Die Sichtfelder müssen im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden.</p>	<p>Die Straßenplanung wird nach RaSt ausgeführt. Die Darstellung von Sichtfeldern ist auf Grund einer Regelung des Verkehrs durch Lichtsignalanlagen am Knoten DHL/Raumtechnik-Zufahrt sowie separater Abbiegespuren nicht nötig.</p>
<p>Bei einer geplanten Außenbeleuchtung ist eine Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer sicherzustellen.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen zur Regelung der Außenbeleuchtung wurden in den Textteil aufgenommen.</p>
<p>Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des Antragstellers.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nach Abschluss der Maßnahme Neubau der Autobahnparallel L 1204 / L 1192 wird die bestehende Landesstraße L 1192 Plieninger Straße im Bereich des oben genannten Bebauungsplans zur Kreisstraße umgestuft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nachdem im oben aufgeführten Bebauungsplan die K 1269 und die spätere K 1217 betroffen sind, ist das Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt - ebenfalls anzuhören.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt – wird im Rahmen des Verfahrens angehört.</p>
<p>Netze BW, Herr Marks, Tel. 071128948419, Stellungnahme vom 29.07.2020 (Berichtigung der Stellungnahme vom 09.12.2019)</p>	<p>Abwägung:</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten und planen wir elektrischen</p>	

<p>Anlagen und Gasversorgungsanlagen.</p> <p>110-kV-Hochspannungsfreileitungen und -kabel</p> <p>Vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Netze BW von der Stadt Ostfildern beauftragt, eine Planung für die Verkabelung der beiden 110-kV-Freileitungen, welche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen, zu erstellen. Diese Planung sieht vor, am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Verkabelungen der Freileitungen vier sogenannte Kabelendmaste (Kabelabführungsmaste) zu errichten. Die Verkabelungen der 110-kV-Leitungen sollen am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen.</p> <p>Bei der Ausarbeitung des Planteils des Bebauungsplanes bitten wir – sofern noch nicht geschehen, unsere 110-kV-Leitungsanlagen einschließlich der Schutzstreifen nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) darzustellen. Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im Plan- als auch im Textteil ein Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Netze BW festzusetzen.</p> <p>Die Lage unsere 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan „110-kV-Leitungen_Netze_BW_20200728.pdf“ hervor.</p> <p>Die Leitungsachsen der 110-kV-Freileitungen und 110-kV-Verkabelungen sind lagerichtig im Bebauungsplan darzustellen. Die Schutzstreifen und deren Breiten unserer 110-kV-Leitungen sind aus beigefügtem Lageplan ersichtlich. Wir bitten, die Schutzstreifen im Bebauungsplanentwurf entsprechend darzustellen.</p>	<p>Die Leitungsanlagen einschließlich der Leitungsrechte werden entsprechend dargestellt. Es wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Leitungsachsen sowie die Leitungsrechte werden im Bebauungsplan lagerichtig dargestellt.</p>
--	---

<p>Bei den vier geplanten Kabelmasten darf die Höhenlage des bestehenden Geländes auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden. Sollten diese verändert werden, so hat dies zur Folge, dass die geplanten Kabelendmaste neu geplant, die Mast- und Fundamentstatiken neu berechnet und die Werkstattzeichnungen entsprechend neu erstellt werden müssen, dies zusätzliche Kosten und eine entsprechende Zeitverzögerung zur Umsetzung der Verkabelungsmaßnahmen bedeutet.</p> <p>Die Schutzstreifen der 110-kV-Kabeleitungen der Leitungsanlagen 0306 und 9223 sind von Orten zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV freizuhalten.</p> <p>Orte zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV sind Orte zum bestimmungsgemäßen Aufenthalt von Personen mit einer möglichen Aufenthaltsdauer von zwei Stunden oder mehr (LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.2). Die tatsächliche Aufenthaltsdauer spielt hierbei keine Rolle.</p> <p>Unter o.g. Definition zählen u.a.: Spielplätze, Sportstätten, Sitzbänke (z.B. in Parkanlagen), LKW-Stellplätze - die für die Ruhezeiten von Fernfahrern genutzt werden können, etc.</p> <p>Nicht unter o.g. Definition fallen beispielsweise: Parkplätze, öffentliche Wege, Straßen und Gehwege, etc.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand sind Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Einer Ausweisung von Gewerbegebietsflächen können wir nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voraussetzung für eine Genehmigung eines Bauvorhabens ist die Neuregelung der einer Dienstbarkeit, in der die Art und das Maß des Baukörpers unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Leitungen und Anlagen sowie evtl. Nutzungsbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück zu regeln sind. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgesetzt.</p>

<p>alle Arbeiten zu gewährleisten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.• Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem parallelen Abstand von 1,60 m um den Sicherheitszaun der 110-kV-Maste nicht bebaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen und Mobilkrane möglich ist.• Einer Darstellung von Baugrenzen können wir nur zustimmen, wenn sich diese außerhalb der Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungen befinden.• Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.• Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden.• Bei einer Parallelführung langer metallener Strukturen (z.B. Zaun, Metaldach) zur 110-kV-Leitung kann es zu Beeinflussungsspannungen auf dieser kommen. Lange metallene Strukturen sind mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden, um die Schleifenwirkung und damit die Induktion zu vermindern.• Wir weisen darauf hin, dass es im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür wir keine Haftung übernehmen.	
--	--

<p>10-kV-Mittelspannungskabel</p> <p>In dem ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 10-kV-Mittelspannungskabel.</p> <p>Sollten durch bebauungsplanmäßige Nutzungsänderungen oder durch den Verkauf eines Straßenbereichs die Mittelspannungskabel betroffen sein, muss zuvor die Leitung durch Eintragung einer dinglichen Sicherung zu Gunsten der Netze BW GmbH im Grundbuch gesichert werden. Zur Übersicht haben wir diesbezüglich ein Übersichtsplan „10-kV-Kabel_Netze_BW.pdf“ beigelegt, in dem die betroffenen Wege/Flurstücke „hellgrün“ hinterlegt sind.</p> <p>Mit Bezug auf den ersten Abstimmungstermin der betroffenen Leitungsträger am 07.07.2020, wurde u.A. der Bedarf der Netze BW an Umspannstationen zur elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes kommuniziert. Können diese zwei Standorte in der weiteren Abstimmung realisiert werden, würde aufgrund der resultierenden Einbindung derer, die betroffenen 10-kV-Mittelspannungskabel seitens der Netze BW entsprechend umgelegt. Im Zuge dessen würde ein Leitungsrecht bzw. eine dingliche Sicherung des aktuellen Trassenverlaufs entfallen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan werden zwei Standorte für Umspannstationen durch entsprechende Flächen und Festsetzungen gesichert. Die 10kV Leitung kann somit in den Straßenkörper der K1269 verlegt werden und muss nicht mehr dinglich (innerhalb der Gewerbegebietsfläche) gesichert werden.</p>
---	---

IV. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss dargestellten Geltungsbereich geringfügig vergrößert. Für die planungsrechtliche Sicherung einer zusätzlichen Bushaltestelle mit entsprechenden Kreuzungsmöglichkeiten für Fußgänger wurden Teilflächen der ansässigen Firma (Flst. 659/7) in Anspruch genommen. Die hier festgesetzten Gewerbeflächen werden in Verkehrsflächen umgewidmet. Weiterhin wurden Anpassungen im nordöstlichen Bereich des Gebiets (Plieninger Straße) vorgenommen. Hier wurde der Geltungsbereich entlang der Plieninger Straße nach Osten ausgeweitet und die Einmündungen in die Hans-Klemm-Straße sowie die Elly-Beinhorn-Straße mitaufgenommen. Dabei handelt es sich städtische Flächen, die auf Grund der Infrastrukturplanungen zum Ausbau der Plieninger Straße und der K1269 in Anspruch genommen werden müssen. Die zum Teil auf städtischen Flächen hergestellten privaten (baurechtlich notwendigen) PKW-Stellplätze entlang der Siemensstraße wurden im Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche (GE 4, Siehe zeichnerischer Teil, Textteil) gesichert. Die privaten Flurstücke 618 und 619 sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Im Bereich der Nagelstraße wurde der Geltungsbereich nach Norden erweitert. Diese Erweiterung resultiert ebenfalls aus der Infrastrukturplanung zu, Ausbau der Plieninger Straße sowie der K1269.

V. Überarbeitung der Planinhalte

Die Planinhalte wurden gemäß der städtebaulichen Essentials, (siehe Vorlage 110/2019 Anlage: städtebauliche Essentials) ausformuliert und vertieft. Die textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung sind den Anlagern dieser Vorlag zu entnehmen.

VI. Abwägung vorgezogener Erschließungsarbeiten § 125 Abs. 2 BauGB

Abwägungsentscheidung über die in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB genannten Belange hinsichtlich der beabsichtigten vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen (Bodenabtragung im Bereich der künftigen Erschließungsstraße):

Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist ein umfangreiches Bodenmanagement vorgesehen. Hierbei soll der gesamte hochwertige Oberboden (65.000 - 70.000 m³) aus dem Gebiet verwertet und durch Auffüllungen minderwertige Böden mit einer Fläche von ca. 29 ha deutliche Bodenverbesserungen erreicht werden.

In Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsarbeiten würden ca. 10.000 m³ Oberboden anfallen. Dieses Bodenmaterial müsste vor Baubeginn der Erschließungsstraße abgetragen werden.

Für vorgezogene Erschließungsmaßnahmen, wozu auch der hier beabsichtigte Bodenabtrag als Vorbereitung zählt, ist § 125 Abs. 2 BauGB einschlägig. Danach dürfen Erschließungsmaßnahmen ohne Bebauungsplan hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 teilweise als bestehende Gewerbegebietsfläche und teilweise als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2-4 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind beachtet.

Bei den Flächen, für die ein vorgezogener Bodenabtrag vorgenommen werden muss, handelt es sich um Erschließungsflächen, welche gegenüber dem Gesamtgebiet eine sehr untergeordnete Rolle einnehmen.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 5) geforderten Artenschutzrechtlichen Vorabmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vergrämung der im Gebiet nistenden Vogelarten (Feldlerche) sowie die Anlage eines Ersatzhabitats auf dem nahegelegenen Flurstück 3749 wurden bereits im Frühjahr 2020 umgesetzt.

Weiterhin ist der Bodenabtrag im Bebauungsplangebiet sowie der darauffolgende Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen nur mit einer längeren vorhergehenden Trockenperiode möglich, um eine

zu starke Verdichtung des Bodens zu vermeiden. Somit muss ein entsprechend großes Zeitfenster schon vor Beginn der Arbeiten eingerechnet werden, um geeignete Bedingungen zu gewährleisten. Bei dem Bodenabtrag handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme der zu erwartenden Eingriffe. Das bedeutet, dass der abgetragene Boden, der eine sehr hohe Wertigkeit aufweist (Bodenzahl > 80) nicht auf einer Deponie eingelagert wird, sondern direkt zur Aufwertung schlechterer Böden genutzt wird. Die Aufwertung der Böden findet ausschließlich auf der Gemarkung Ostfildern statt. Des Weiteren wurden durch die Verwaltung ein Baugrundgutachten, eine Kampfmitteluntersuchung, ein Verkehrsgutachten (gesamstädtische Betrachtung) sowie Untersuchungen und Grabungen zum Denkmalschutz in Auftrag gegeben. Allen Prüfbelangen wurde Rechnung getragen. In keinem der Gutachten bzw. Untersuchungen wurden Gründe festgestellt, die gegen die geplanten Maßnahmen sprechen. Die Ergebnisberichte dazu sind dieser Vorlage angehängt. Den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken und Einwendungen wurden wie unter Ziffer II. und III. dargestellt berücksichtigt bzw. abgewogen.

Der vorgezogene Beginn der Erschließungsarbeiten ist unter Beachtung der vorher genannten Ausführungen zulässig und ist angesichts des zeitnah beabsichtigten Satzungsbeschlusses im März 2021 vertretbar.

Anlagen

1. Lageplan vom 02.10.2020
2. Legende Bebauungsplan "Scharnhausen West"
3. Textteil zum Bebauungsplan "Scharnhausen West" mit örtlichen Bauvorschriften 02.10.2020
4. Begründung des Bebauungsplans "Scharnhausen West" und der örtlichen Bauvorschriften vom 02.10.2020
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Stand September 2015 mit Änderungen Oktober 2020
6. Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten Stand Oktober 2020
7. Fachbeitrag Verkehr, Modus Consult vom 19.07.2019
8. Vergnügungstättenkonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 03.07.2013
9. Einzelhandelskonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 12.10.2012
10. Geologische Gutachten vom 07.02.2019
11. Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung vom 10.12.2019
12. Denkmalschutzgutachten
13. Abschlussbericht Kampfmitteluntersuchung vom 05.12.2017
14. Anschriftenliste (nichtöffentlich)

Finanzielle Auswirkungen