

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN **„Wittumäcker / Drosselweg“**

GEMARKUNG SCHARNHAUSEN

Begründung (ENTWURF)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Erfordernis der Planung

Neben der Unterbringung von Wohnungsnotfällen gehört auch die Unterbringung von Flüchtlingen zu den kommunalen Pflichtaufgaben. In Ostfildern besteht ein erheblicher Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten in Notunterkünften. Besonders die Zahl an Kriegs- und sonstigen Flüchtlingen stieg in den letzten 15 Jahren deutlich an.

Die Zuweisungen in der Anschlussunterbringung werden für Ostfildern in den kommenden Jahren absehbar stark steigen. Aus den bekannten Zugangszahlen und dem festgelegten Verteilschlüssel kann eine Vorhersage für die kommenden Jahre erfolgen. Vom Landkreis wurde für 2024 eine Unterbringungsquote von 243 Personen (177 klassische Flüchtlinge und 66 Ukraineflüchtlinge) festgelegt, für 2025 wird mit Zuweisungen von 140 Personen gerechnet (ohne Überhang Landkreis). Die Unterbringung auf dem Wohnungsmarkt gestaltet sich aufgrund des fehlenden Angebots besonders für einzelne Personengruppen schwierig (insbesondere Familienwohnen und behindertengerechtes Wohnen). Kurzfristig angemietete Wohnungen fallen wegen befristeter Mietverträge, geplantem Abbruch etc. darüber hinaus in absehbarer Zeit weg. Aufgrund des absehbaren Bedarfs soll daher die Zahl der kommunalen Unterbringungskapazitäten erhöht werden. Der geplante Neubau in Scharnhausen leistet hierfür einen wichtigen Beitrag.

Die Unterkunft im Plangebiet soll Wohnraum für Familien und Menschen mit körperlichen Einschränkungen bieten. Derzeit sind im Plangebiet drei Baukörper für ca. 100 Personen vorgesehen. Das Plangebiet ist in städtischem Eigentum.

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 0.5 ha. liegt im Stadtteil Scharnhausen, zwischen dem Gewerbegebiet „Wittumäcker“ und dem Wohngebiet in der Filderstraße. Derzeit wird die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich als Streuobstwiese und in südlichen Bereich als Spielwiese genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets liegt ein öffentlicher Gehweg, der weiter nach Süden in die freie Landschaft führt.

Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Die Darstellungen sind aber generalisiert und nicht parzellenscharf. Die Ausformung erfolgt durch die Bauleitplanung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 ist das Plangebiet als Grünfläche, Spielanlagen dargestellt. Da die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung nicht mehr dem Bedarf (Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) entspricht, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wittumäcker“ (Rechtskraft: 16.03.2006), in dem eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage und Spielanlage festgesetzt wird. Eine Unterkunft für Flüchtlingen wäre hier nicht zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannten Nutzungen geschaffen werden. Es besteht die Möglichkeit, Sondergebiete i.S.v. § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ festzusetzen. Hierbei handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Für das nördliche Baufenster wird Viergeschossigkeit und für das südliche Baufenster Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Damit sollen sich die Gebäude in die Umgebung einfügen, die durch bis zu neugeschossige Wohnhäusern und zweigeschossige Gewerbebauten geprägt ist. Detaillierte Höhenvorgaben in Meter ü. NHN werden im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich an den Fluchtlinien der Gebäude in der Umgebung. Sie gewährleisten einen ausreichenden Abstand von der stark befahrenen Straße und den benachbarten Gebäuden. Der nicht überbaubare Bereich zwischen den Baufenstern dient der Erschließung und Nutzung der Freiflächen.

Erschließung und Versorgung

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Drosselweg, der im Osten gelegene Gehweg wird weiterhin als öffentlicher Geh- und Radweg genutzt.

Die notwendigen Stellplätze für die Anschlussunterbringung können im Plangebiet hergestellt werden. Ausführung und Gestaltung der privaten Erschließung (Zufahrt, Pkw-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze) sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Fachbereich 3 Planung, Baurecht der Stadt Ostfildern abzustimmen.

Das Gebiet hat eine gute Anbindung an die Infrastruktur (z.B. Busverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Schule).

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

Eine extensive Dachbegrünung wird festgesetzt um die versiegelte Fläche zu vermindern, Regenwasser zu puffern und das Lokalklima zu verbessern.

Der Ausschluss von Schottergärten im Plangebiet fördert das Kleinklima.

Erhaltungsgebot

Der bestehende große Wallnussbaum ist erhaltenswert und zwingend zu erhalten. Zwei vorhandene Obstbäume im Norden des Plangebiets, die durch das benötigte Baufenster und die Erschließung nicht beeinträchtigt werden, sollen über ein Erhaltungsgebot gesichert werden.

Lärmschutz

Im Bebauungsplanverfahren sind die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Straßenlärm, Gewerbelärm und Fluglärm zu untersuchen. Die schalltechnische Untersuchung wird derzeit erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen eine Ver-

träglichkeit mit den angrenzenden Gewerbegebieten gegeben ist und dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht im gesamten Baugebiet eingehalten sind.

Umweltbericht und Artenschutz

Der notwendige Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung werden erarbeitet.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 11.04.2024

Fachbereich 3 - Planung