

ESTADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„PARKSIEDLUNG NORD-OST“

GEMARKUNG NELLINGEN

B E G R Ü N D U N G

Gemäß § 9 (8) BauGB

01. Erfordernis der Planaufstellung

01.1 Planerische Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer Brache. Es wird auf die bestehende verkehrliche Erschließung aufgebaut, gleichzeitig können bestehende städtebauliche Defizite im direkten Umfeld behoben werden (Begrünung monofunktionaler Verkehrsflächen, Aufwertung der Stadteingangssituation). Das Gebiet befindet sich in exponierter topografischer Lage und verfügt über eine besondere Aussichtssituation. Mit der Entwicklung des Plangebiets wird die Innenentwicklung Ostfildern weiter vorangebracht, denn bei den sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich dagegen um typische Außenentwicklungen.

Das Plangebiet wird derzeit seiner bedeutenden Rolle als Stadteingang Ostfilderns aus Richtung Esslingen derzeit nicht gerecht. Gebäudeleerstand, gewerbliche Lagerflächen, überdimensionierte und monofunktionale Verkehrsräume etc. prägen das Gebiet derzeit negativ. Die Aufgabe des bisher ansässigen Gartenbaubetriebs hat diesen negative Eindruck verstärkt. Eine gleichartige Nachfolgenutzung ist für dieses Sondergebiet Gartenbau nicht wahrscheinlich und wird aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der schwierigen topografischen Situation künftig auch nicht angestrebt.

Die Grünfläche mit Kinderspielplatz entspricht durch die ungünstige Randlage und die Bevölkerungsstruktur im Einzugsbereich nicht mehr den aktuellen Anforderungen und wird wenig genutzt.

Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden. Die Situation ermöglicht es, an dieser Stelle eine qualitativ hochwertige Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele. Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden.

Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Das derzeitige Planungsrecht ist zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in dieser sensiblen Lage nicht ausreichend.

01.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben.

Durch die Realisierung einer Wohnbaufläche im Bereich des aufgegebenen Gartenbaubetriebs wird eine Brachfläche wiedergenutzt. Damit konnten bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Außenentwicklungsflächen entfallen (siehe Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans).

02. Übergeordnete Planungen und andere Planungsvorgaben

02.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ bzw. als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 war das Plangebiet bisher als Baufläche (Sondergebiet Gartenbau, Wohnbaufläche) und Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Die Reaktivierung bestehender, brachgefallener Flächen entspricht regionalplanerischen Zielen.

Außerdem ist im Regionalplan ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt. Für den Bebauungsplan liegt ein frühzeitig mit dem Landratsamt abgestimmtes Entwässerungskonzept vor, die Entwässerung wird im Einvernehmen mit der Stadt Esslingen geplant. Grundlegende Forderung des LRA war, den künftigen Abfluss aus dem Gebiet im Vergleich zu heute in etwa gleich groß zu halten, dies wird über einen festgelegten maximalen Drosselabfluss der Oberflächenentwässerung erreicht. Der Bebauungsplan sieht zur Pufferung des Regenwassers ein größeres Retentionsbecken im Plangebiet vor. Der Verzicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser kommt dem qualitativen Grundwasserschutz entgegen. Eine im Vergleich zur bisherigen Situation weitergehende Versiegelung des Plangebiets stellt unter Berücksichtigung der nach geologischem Gutachten relativ undurchlässigen Böden, der Altlastenproblematik und der im Bebauungsplan festgesetzten und im Entwässerungskonzept festgelegten Maßnahmen bei etwa gleich großem Abfluss aus dem Gebiet keine wesentliche Beeinträchtigung des Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen dar.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da dies im vorliegenden Fall nicht möglich war, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Die bestehende Sonderbaufläche Gartenbau wurde mittlerweile rechtswirksam in eine geplante Wohnbaufläche geändert. Gleichzeitig wird eine etwa gleichgroße geplante Wohnbaufläche nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung der Änderung des Flächennutzungsplans und des Verfahrens erfolgt in der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Verkehrszunahme auf der Breslauer

Straße ist verhältnismäßig gering im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen von derzeit rund 16.500 Kraftfahrzeugen (DTV).

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um Planungsgrundsätze zu erlangen bzw. zu detaillieren und um aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Lösungsansätze die Sicherheit für weitere konkrete planerische Entscheidungen zu erhalten. Die planerischen Ergebnisse sind Grundlage des Verfahrens.

Nachdem sich zwischenzeitlich städtebauliche Defizite wie z.B. Leerstand entwickelt haben, sich die Rahmenbedingungen durch die Aufgabe bestehender Nutzungen nördlich der Danziger Straße grundlegend geändert haben und eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets erfordern, ist es notwendig, die bisherige Planungskonzeption zu überarbeiten und das bisher geltende Planungsrecht den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die bisherigen Bebauungspläne entsprechen teilweise nicht der bestehenden und der künftig vorgesehenen Nutzung sowie den heutigen planerischen Anforderungen z.B. an eine sparsame Erschließung und an die Umweltbelange.

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

Nach § 245c BauGB können Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall gegeben sind, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Durch ein ergänzenden Verfahren zur Behebung von Fehlern nach § 214 BauGB soll der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

03. Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Parksiedlung, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,44 ha und wird begrenzt durch die Breslauer Straße im Norden, die Danziger Straße im Süden und einen Feldweg (Fl.St. 6016) im Osten. Neben der Fläche des stillgelegten Gartenbaubetriebs werden angrenzende Flächen (öffentliche Grünfläche, Erschließungsflächen) eingeschlossen. Die Danziger Straße wird eingeschlossen um die Parkierungssituation neu zu ordnen, weil sie als Verkehrsfläche überdimensioniert ist und gestalterische Defizite aufweist. Die bestehende Situation entspricht in ihrer Wirkung nicht den städtebaulichen Ansprüchen, die für einen derart wichtigen Stadteingang zu stellen sind. Der Nordhang bietet einen außergewöhnlichen Blick in das Neckartal, im Südosten grenzen ein kleines Waldgebiet und Streuobstwiesen an.

Im Südwesten schließt eine Bestandssiedlung aus den 60-er Jahren an, die durch Reihenhäuser einerseits und relativ hohe Geschosswohnungsbauten in den Randlagen andererseits geprägt wird.

Das Plangebiet wird aktuell durch das mittlerweile brachgefallenen Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebs (z.B. Leerstände) und durch verwilderte, teilweise gerodete Pflanzflächen geprägt. Durch die frühere Nutzung bedingt sind die z.T. erheblichen Veränderungen der Topografie.

03.1 Topografie und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 3,44 ha und liegt auf einem relativ steilen Nordhang zum Neckartal zwischen 378 und 350 m über NN. Der stark überformte Hangbereich ist durch Aufschüttungen, Böschungen und Geländeeinschnitte geprägt. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs wurde das Gelände durch Terrassierungen und Wirtschaftswege stark überformt. Das Gartenbaugelände wird

durch ehemalige Kulturpflanzen geprägt, an den Randbereichen befinden sich ausgeprägte lineare Gehölzstrukturen.

03.2 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1991, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern (rechtsverbindlich seit April 2009), ist das Plangebiet folgendermaßen eingestuft:

- Freilandklimatop mit mittlerer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiet)
- Gewerbeklimatop mit geringer lokalklimatischer Ausgleichsfunktion (Hotel, Autohandel)

03.3 Bodenbelastungen, Altablagerungen und Altlasten, Geologie

Nach dem Altlasten - und Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen liegt ein Altstandort im Plangebiet (Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung). Die ehemalige Tankstelle wurde unter gutachterlicher Begleitung weitestgehend saniert, bis auf kleine Teilbereiche wurde das belastete Erdreich ausgeräumt. Die bereichsweisen Restbelastungen stellen im Moment keine Gefahr dar, aktuell besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich Aushubarbeiten stattfinden, wären diese bei Auffälligkeiten gutachterlich zu begleiten (Entsorgungsrelevanz). Bei Nutzungsänderung können möglicherweise verbliebene Gefahren nach heutigem Stand durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden. Eine Nutzungsänderung ist derzeit jedoch nicht absehbar. Die betroffene und im Plan gekennzeichnete Fläche ist für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Zwei Altablagerungen (Verfüllungen) im Plangebiet werden im Altlasten - und Bodenschutzkataster geführt. Es handelt sich im nördlichen Bereich um Ablagerungen unbekannter Herkunft, die 1992 schon nicht mehr wiedergefunden werden konnten. Im Süden des Plangebiets befinden sich Bauauffüllungen, über die ebenfalls keine weiteren Informationen vorliegen. Die Flächen wurden zwischenzeitlich als A-Fälle geführt und aus dem Altlasten - und Bodenschutzkataster gestrichen, werden derzeit aber wieder im Bodenschutzkataster auf Beweinsniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt. Aktuell besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Die Flächen werden vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu den Altablagerungen wurde zudem ein Gutachten in Auftrag gegeben (Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau Dr. Kolckmann vom 23.06.2014)

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse wurden geologische Gutachten erstellt (Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr. Veas und Partner, 26.02.2010, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH vom 27.02.2014). Diese enthalten grundsätzliche Hinweise, die in die Planung übernommen wurden.

03.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) und der Zerstörung (§ 44 (1) 3 BNatSchG) berührt werden. Zu ihrer Vermeidung müssen geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, ein vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) wurde bereits umgesetzt. Nach dem bisher durchgeführten Monitoring war die Maßnahme erfolgreich, auf die Einhaltung der Vorgaben zur Pflege ist zu achten.

Die geplanten Maßnahmen umfassen bauzeitliche Beschränkungen, eine biologische Baubegleitung mit Kontrollbegehung, Reptiliensperreinrichtungen sowie einen vorgezogenen Funktionsausgleich für die Zauneidechse.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der § 44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen, der vorgezogene Funktionsausgleich ist über einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

04. Städtebauliche Grundzüge der Planung

Der bestehende Gartenbaubetrieb hat seine Nutzung aufgegeben, gleichartige Nachfolgenutzungen sind nicht absehbar und aus heutiger Sicht auch nicht mehr anzustreben. Durch die starke Hanglage mit den dadurch notwendigen Geländeänderungen und der Fernsichtbarkeit wird eine gewerbliche Nutzung in dieser städtebaulich sensiblen Lage zukünftig als grundsätzlich nicht geeignet erachtet, ebenso wenig großflächige Freiflächennutzungen.

Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine an die Topografie angepasste Wohnnutzung.

In einem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren wurden verschiedene Alternativen für eine mögliche Bebauung des Plangebiets vorgeschlagen. Das Preisgericht hat dem Auslober empfohlen, den Entwurf des 1. Preisträgers zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen, der Auslober ist der Empfehlung gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich ebenfalls am Entwurf des 1.Preisträgers.

04.1 Entwurfsidee und Gestaltung

Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine Mischung aus hangparallelen Reihenhauszeilen und Mehrfamilienhäusern als Kopfbauten. Zwischen die Reihenhäuser sind überdachte Stellplätze eingeschoben (sog. Kettenhäuser), der Typus entspricht gereihten Doppel- oder Einzelhäusern. Große Öffnungen zwischen den Gebäuden schaffen Gliederung und ermöglichen vielfältige Durchblicke ins Tal. Großzügige Außenräume und Loggien orientieren sich zu zwei Seiten und ermöglichen helle und ruhige Durchwohnsituationen. Der Durchgang zwischen den Kettenhäusern kann als überdachter Freibereich dienen.

Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser liegen als Kopfbauten und räumlicher Abschluss der Kettenhauszeilen frei im Grünraum und besitzen horizontale Geschößwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und ein Staffelgeschoß mit Dachgarten. Als baulicher Abschluss liegen siebengeschossige Gebäude eingebettet zwischen Bäumen am östlichen Rand des Plangebiets.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich unter Berücksichtigung der Bestandssituation sehr eng an dem im Wettbewerbsverfahren entwickelten städtebaulichen Konzept.

Die interne Erschließung ist aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs als gemischt genutzte Verkehrsfläche konzipiert, eine Separierung der Fußgänger mittels Gehwegen ist nicht erforderlich.

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

Treppenwege verbinden die Vorbereiche der Gebäude und ermöglichen fußläufige Verbindungen untereinander. Der Außenbereich verfügt über bastionsartige Aufenthaltsflächen mit Aussicht, die verschiedenen Ebenen sind über Freitreppen miteinander verbunden. Ein öffentlicher Spielplatz ist im Norden des Gebiets angeordnet, darunter befindet sich die

Regenrückhaltung. Die Danziger Straße wird umgestaltet. Sie wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche angelegt, in der Fläche reduziert und durch begleitende Baumpflanzungen gegliedert.

Aufgrund der Schrumpfeempfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Tonböden sollten im gesamten B-Plangebiet (bis auf die nördlichen und östlichen Randgebiete) kleinwüchsiger Gehölze gepflanzt werden, da großwüchsige Bäume auch bis in größere Tiefen Wasser entziehen und so Schrumpfsetzungen verursachen können. Nach dem Baugrundgutachten sind aufgrund möglicher Schrumpfungssetzungen stark wurzelnde Pflanzen insbesondere im Bereich der Gebäude zu vermeiden (PG1). In Randlage und im Übergang zur freien Landschaft (PG2) können dagegen auch große Bäume zur Einbindung der höheren Gebäude beitragen.

Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen am Ostrand des Plangebiets.

Ein Pflanzgebot setzt mehrere straßenbegleitende Bäume fest. Sie dienen der Verschattung der daneben angeordneten öffentlichen Stellplätze und erfüllen ökologische Funktionen (Staubbindung, Sauerstoffproduktion/CO₂-Aufnahme). Zur Umsetzung der gewünschten Baumwiese (PG2) wird ein flächenbezogenes Pflanzgebot festgesetzt.

Aus funktionalen, baulichen und unterhaltungstechnischen Gründen sind Pflanzungen nur außerhalb der Entwässerungsmulden zulässig.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu mindern, das Kleinklima zu verbessern und um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern (Fernsichtbarkeit in Hanglage). Zusätzlich dienen Gründächer als Puffer für Regenwasser.

Pflanzlisten:

Aufgrund der innerörtlichen Lage im Straßenraum und den dort zu erwartenden Standortbedingungen wird im Bereich der Straßen den Empfehlungen der GALK-Straßenbaumliste gefolgt.

Seitens des Naturschutzes wird empfohlen, möglichst die einheimischen Arten (oder Sorten von einheimischen Arten) zu verwenden, einige Arten werden deshalb ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bevorzugt wurden Bäume, die an tonhaltige Böden angepasst sind. Die Beschränkung der zu pflanzenden Hecken auf nur eine Heckenart erfolgt zur Stärkung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und des Quartierscharakters.

Im Bereich der nach § 30 BNatSchG / § 32 NatSchG besonders geschützten Baum- und Strauchhecke sind Ergänzungspflanzungen auch von großwüchsigen Gehölzen wünschenswert.

04.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß Planeintrag für den größeren Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die im Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist.

Im westlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des gewerblichen Bestandes und der Lagegunst ist dieser Teilbereich des Plangebiets für eine Mischung von Wohnen und ein das Wohnen nicht störendes Gewerbe geeignet.

Einige, nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung im MI allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelhandel im Plangebiet entspricht nicht der gewünschten Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Parksiedlung. Einzelhandel soll nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern für den Stadtteil Parksiedlung auf den zentralen Bereich der Parksiedlung konzentriert werden (Herzog-Philipp-Platz). Der Schutz und die Entwicklung dieses zentralen Bereichs sind im Hinblick auf die Erreichbarkeit insbesondere für die eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen von Bedeutung. (siehe Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern vom 12.10.2012, Dr. Acocella). Der bestehende Autohandel (FISSt.6242/3) bleibt auf den Bestand beschränkt, eine Fremdkörperfestsetzung nach §1 (10) ist städtebaulich nicht gewünscht.

Vergnügungsstätten sollen nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ostfildern (siehe Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern vom 03.07.2013, Dr. Acocella) im Stadtteil Parksiedlung ausgeschlossen werden. Dies wird mit dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen und sozialer Einrichtungen (Kindergarten; Gemeindehaus), dem Wunsch nach Wahrung der Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz des Bodenpreisgefüges begründet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an dieser Stelle in städtebaulich sensibler Lage (Stadteingangsbereich, Fernsichtbarkeit) städtebaulich und stadtgestalterisch nicht gewünscht. Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen würden zudem die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Im Mischgebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. gewerblich genutzte Werbeanlagen für Fremdwerbung, ausgeschlossen. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bleiben zulässig. Dies wird durch die besondere topografische Situation und die städtebauliche Bedeutung des Plangebiets gerechtfertigt: Durch die Stadteingangssituation und die Fernsichtbarkeit besitzt das Plangebiet und insbesondere das topografisch besonders exponierte Mischgebiet große Bedeutung für die Gestaltung des Ortsbilds („Visitenkarte“). Die städtebaulich gewünschte Entwicklung und Aufwertung der vorhandenen Strukturen, die Steigerung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität - auch für die Öffentlichkeit (Aussichtssituation) - wurden hierbei als besondere städtebauliche Gründe berücksichtigt.

04.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf des ersten Preisträgers aus dem zugehörigen Wettbewerbsverfahren. Die topografische Situation macht die Ausbildung von Hanggeschossen erforderlich, die sich auf das Maß der Nutzung auswirken. Der besonderen Aussichtssituation wird durch vereinzelte höhere, mehrgeschossige Baukörper Rechnung getragen, die gleichzeitig den städtebaulichen Abschluss der Kettenhauszeilen bilden. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll sich möglichst nahe am Wettbewerbsergebnis orientieren und legt die Realisierung aus einer Hand nahe. Da die Baumaßnahme durch einen Grundstückseigentümer realisiert werden soll und durch das Wettbewerbsverfahren klare Vorgaben bestehen, ist die Festsetzung einer GRZ bzw. GFZ für das gesamte Plangebiet sinnvoll.

Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden, die z.B. die Aussichtssituation im Plangebiet aber auch im Bestand beeinträchtigen würde. Durch das Vorliegen einer detaillierten Planung ist die Festsetzung des unteren und oberen Bezugspunkts für jedes Baufenster als Höhe über NN möglich.

Um Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern und im Hinblick auf die Fernsichtbarkeit und die Stadteingangssituation wird an vielen Stellen eine unterirdische Parkierung vorgesehen. Durch die topografische Situation sind auch auf den privaten Grundstücken Rampen, verlängerte Zugänge und Zufahrten etc. erforderlich.

Das städtebauliche Konzept besteht aus einer geschlossenen, zeilenartigen Bebauung, die durch einzelne höhere Gebäude (Punkthäuser) abgeschlossen wird. Zur Umsetzung dieses Konzepts wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

04.5 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für die festgesetzten Bereiche auf maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Die beengte Erschließungssituation erfordert eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, dadurch kann das Verkehrsaufkommen auf ein in dieser Situation verträgliches Maß reduziert werden.

04.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Konzept liegt das Wettbewerbsergebnis (1. Preisträger) zugrunde. Von der durchgängigen Realisierung dieses bereits weitgehend konkretisierten Konzepts durch den Auslober des Wettbewerbs ist auszugehen. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich deshalb eng an den geplanten Baukörpern.

Das städtebauliche Konzept sieht mehrere Gebäudezeilen vor (Reihen- bzw. Kettenhäuser), als Zeilenabschluss ein höheres Gebäude (Geschosswohnungsbau). Dadurch wird u.a. eine Mischung der Bau-/Wohnformen und eine soziale Mischung erreicht. Die geschlossene Bauweise ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Reihenhäuser innerhalb der Gebäudezeilen.

Die steile Hanglage mit ihrer ausgeprägten Fernsichtbarkeit erfordert talseits eine relativ strenge, an den unterschiedlichen Höhenlinien ausgerichtete Festlegung der Baufluchten. Über Baulinien wird die städtebaulich gewünschte hangparallele Staffelung der Gebäudezeilen erreicht.

Für das unterste, nur von Baugrenzen umschlossene Geschoss ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Planeintrag größer als für die beiden oberen, mit einer zusätzlichen Baulinie abgegrenzten Geschosse. So wird die in dieser Hanglage städtebaulich gewünschte Festsetzung von Staffageschossen (zurückspringende Obergeschosse) ermöglicht.

04.7 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen

Im Hinblick auf die topografische Situation und das städtebaulich gewünschte Erschließungssystem sind Tiefgaragenzufahrten nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

Nebenanlagen werden in der Zulässigkeit eingeschränkt, um der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets gerecht zu werden (Fernsichtbarkeit, Aussicht) und die Sichtbeziehungen nicht negativ zu beeinflussen. Die gewünschte Gliederung und Zonierung der Zeilenzwischenräume, Straßenräume und Hausvorbereiche erfordert für den gewünschten städtebaulichen Gesamteindruck die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Nebenanlagen für die Solarenergienutzung werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus städtebaulichen Gründen in der Höhe beschränkt. Aufgrund der exponierten Lage und der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets, soll eine nicht gewünschte Höhenentwicklung der Nebenanlagen vermieden werden, wie sie insbesondere

re durch Aufständigung entstünde. Das Plangebiet ist durch die Stadteingangssituation („Visitenkarte“ der Stadt) und durch die relativ steile Hanglage geprägt, was wiederum mit einer besonderen Aussichtssituation und Wahrnehmung des Gebiets verbunden ist. Das städtebauliche Konzept wurde bezüglich der maximalen Gebäudehöhe auf die Aussichtssituation abgestimmt, diese Höhe soll mit den genannten Nebenanlagen nicht überschritten werden.

05. Erschließung und Versorgung

05.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Danziger Straße, sowie über eine weitere Stichstraße von der Breslauer Straße aus. Das Gebiet wird über eine Lärmschutzwand gegenüber der Breslauer Straße abgeschirmt.

Im Bereich der heutigen Betriebszufahrt wird nur noch eine Zufahrt für Wartung und Pflege der Infrastruktureinrichtungen (Abwasser, Regenrückhaltung) vorgesehen.

Die Verkehrserschließung für die nördlichen Zeilen erfolgt auf flächensparende Art und Weise in Form einer neuen Stickerschließung mit Wendehammer. Durch den Anschluss der südlichen Gebäudezeile an die bestehende Danziger Straße ist eine flächensparende, wirtschaftliche Erschließung möglich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Auf baulich abgesetzte Gehwege kann hierbei, aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens verzichtet werden. Die beiden im Plangebiet befindlichen Stickerschließungen sind reine Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr mit begrenztem Verkehrsaufkommen. In den Mischverkehrsflächen werden Baumstandorte angeordnet. Der Straßenraum ist zur Unterbringung einer angemessenen Zahl öffentlicher Parkplätze ausreichend dimensioniert. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die heutige Situation auf den Vorflächen der Garagenzeilen der Danziger Straße ist problematisch, da aufgrund zu kleiner Vorflächen Fahrzeuge vor den Garagen häufig unter Mitbenutzung der öffentlichen Gehwegflächen abgestellt werden. Um diese unklare Situation zukünftig eindeutig zu regeln, werden im Bereich der Garagenvorflächen der Danziger Straße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für private Flächen zum Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Durch die Vergrößerung der Garagenvorflächen um die nicht mehr benötigte bisherige Fahrbahnfläche verbessert sich die bestehende Situation und wird rechtlich eindeutig geregelt.

Das Gebiet ist durch mehrere Fußwegverbindungen an die angrenzenden Landschaftsräume und das dortige Feldwegenetz angebunden. Hangabwärts geführte Fußwege verbinden die Danziger Straße mit der Breslauer Straße.

05.2 Ruhender Verkehr

Es sind für das Plangebiet mehrere Tiefgaragen möglich, die aufgrund der Hanglage ins Gelände eingebunden werden können. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in ausreichender Zahl innerhalb der Baufenster (zwischen und in den Wohngebäuden) und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen herstellbar. Die Vorgärten der Baugrundstücke sollen damit von Parkierung freigehalten werden.

Durch die Umgestaltung der Danziger Straße wird die Dominanz der Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum reduziert. Der Verlust öffentlicher Parkplätze wird durch zusätzliche private Abstellmöglichkeiten abgemildert.

Im Rahmen der planerischen Konzeption wurde dafür gesorgt, dass auch künftig ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Ca. 32 öffentliche Parkplätze können in der Danziger Straße hergestellt werden, ca. 24 weitere Besucherstellplätze sind über die neuherzustellende nördliche Stickerschließung erreichbar. Durch die Verschmälerung der Danziger Straße werden 63 private Abstellmöglichkeiten vor den Garagen in der Danziger Straße durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Bei Reduzierung des öffentlichen Parkplatzangebots wird die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs zunehmen, die Zweckentfremdung bestehender Garagen zurückgehen und zusätzliche Stellplätze werden auf privater Grundstücksfläche errichtet.

05.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien sowohl an die Stadtbahn angeschlossen (Haltestelle Parksiedlung), wie auch mit dem Mittelzentrum Esslingen verbunden.

05.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation, Müllentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit technischer Infrastruktur ist über das vorhandene Netz der umliegenden Siedlungsflächen gesichert, insbesondere bestehen über die Danziger Straße Anschlussmöglichkeiten an das Bestandsnetz. Für das restliche Plangebiet muss die Infrastruktur im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weitgehend neu hergestellt werden.

Die Wasserversorgung und Telekommunikation wird in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt. An die bestehende Entwässerung der Danziger Straße kann angeschlossen werden, die zusätzlich anfallenden Abwassermengen sind durch die Kläranlage Parksiedlung zu bewältigen. Abwässer aus dem Neubaugebiet werden über eine Pumpstation am tiefsten Punkt des Plangebiets gesammelt und in das Kanalsystem Danziger Straße gepumpt.

Die Müllentsorgung ist über das geplante Erschließungssystem gesichert. Zusätzlich wird für FISSt.6242/4 ein direkt anfahrbarer Standort an der Breslauer Straße angeboten.

05.5 Regenwasserbewirtschaftung

Die Zusammenhänge zwischen Flächenversiegelung und der dadurch verursachten überproportionalen Verschärfung des Hochwasserproblems sowie der Verminderung der Grundwasserneubildung sind hinreichend untersucht und erkannt. Allgemein bekannt ist auch, dass kostspielige Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an den Kläranlagen durchgeführt werden müssen, um die schädlichen Auswirkungen dieser Bodenversiegelungen zu verringern.

Die Böden im Plangebiet haben nur eine geringe Durchlässigkeit. Eine Versickerung auf dem Gelände wird aus geotechnischer Sicht kritisch gesehen und wird nicht empfohlen.

Der Abfluss aus dem Plangebiet ist im Vergleich zur heutigen Situation gleich groß zu halten. Da mit einem erhöhten Niederschlagsabfluss aus Dach- und versiegelten Flächen zu rechnen ist, müssen entsprechend große Retentionsbecken mit gedrosseltem Abfluss im Nordosten des Gebiets vorgesehen werden. Anfallendes Regenwasser wird über offene Mulden in das nordöstlich gelegene Rückhaltebecken geleitet. Vom Rückhaltebecken gelangt das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter.

Festgesetzt wird zudem eine Dachbegrünung mit 12cm Substrat, welche die Wasserrückhaltung im Plangebiet unterstützt.

Im Plangebiet besteht ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, welches funktional der Entwässerung der Wohngebiete südlich der Danziger Straße zugeordnet ist und erhalten wird.

05.6 Spielplätze

Öffentliche Spielmöglichkeiten, überwiegend ausgelegt für die Bedürfnisse der im Plangebiet zuziehenden Klein- und Vorschulkinder, werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen bzw. Platzbereiche hergestellt.

Spielmöglichkeiten für größere Kinder bestehen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere auf der großzügigen Spielfläche westlich der Breslauer Straße (Stadtteilspielplatz der Parksiedlung).

05.7 Sonstige Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und weitere öffentliche und private Infrastruktur befinden sich in der Ortsmitte der Parksiedlung und im Stadtteil Scharnhäuser Park. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten.

05.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte sind erforderlich, da die Leitungsführung in Kombination mit der offenen Entwässerung nicht ausschließlich über öffentliche Flächen sichergestellt werden kann. Die Leitungen müssen zum Zweck der Unterhaltung für den Versorgungsträger zugänglich sein. In den Grunderwerbsvereinbarungen mit den Bauherren werden zusätzliche dingliche Sicherungen in Form von Grunddienstbarkeiten und Baulasten vorgesehen. Zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) ist ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Ostfildern notwendig.

Am Ende der Stickerschließungen sind platzartige Flächen angeordnet, die gleichzeitig als Wendeanlage dienen. Der nördliche Platz kann zum Teil mit einer privat genutzten Tiefgarage unterbaut werden. Nur Teilflächen dieses Platzbereichs werden für die eigentliche Wendeanlage und öffentliche Parkplätze genutzt. Der Rest ist privat genutzte Hoffläche, die jedoch mit dem öffentlichen Wegenetz in Verbindung steht und stellenweise besondere Aussichtssituationen aus dem Gebiet ermöglicht. Aus diesem Grund wird ein Teil des Platzes als Allgemeines Wohngebiet mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

06. Energie und Umwelt

06.1 Solaranlagen, Dachbegrünung

Mit der Plankonzeption wird ein Kompromiss zwischen Solarenergiesystemen, Dachbegrünung und der Aussichtssituation erzielt.

Die Nutzung von Solarenergieanlagen ist im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung sinnvoll. Gleichzeitig werden aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation, aus ökologischer Sicht (Kleinklima etc.), im Hinblick auf Niederschlagspufferung und aufgrund des Landschaftsbilds begrünte Dächer empfohlen. Die besondere Aussichtslage ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Solarkollektoren sind deshalb zulässig, jedoch nur senkrecht an den Gebäudefassaden sowie parallel zur Dachhaut bis zur Höhe der Attika.

06.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fluglärm, Freizeitlärm, Sportlärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs Flughafen Stuttgart und nicht im Einwirkungsbereich einer Sport- bzw. Freizeitanlage.

Gewerbelärm

Bei bestehendem Autohandel und der Gaststätte mit Fremdenzimmern ist davon auszugehen, dass es sich um mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen im Bestand handelt. Diese Nutzungen sind der angrenzenden Wohnbebauung zumutbar, so dass ein Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen nicht erforderlich ist. Der durch die genannten Nutzungen bedingte Fahrverkehr geht im Gesamtverkehrsaufkommen auf.

Verkehrslärm

Um zukünftige Bewohner vor Lärm zu schützen, sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (s. Anlage zur Begründung, GN Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, 03.07.2017). In dieser werden die schallimmissionstechnischen Belange für die Erstellung des Bebauungsplans ermittelt.

Aktiver Lärmschutz:

Im Planbereich ist für die Breslauer Straße als aktiver Lärmschutz die Verwendung eines lärmindernden Fahrbahnbelags vorgesehen, dessen dauerhafte Wirkung jedoch nicht gewährleistet ist und der deshalb rechnerisch nicht in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden kann.

Die Geschwindigkeit wird für die Breslauer Straße auf 50km/h beschränkt.

Die Breslauer Straße befindet sich im betroffenen Abschnitt in städtischem Eigentum, die Stadt Ostfildern ist Träger der Straßenbaulast, so dass eine Umsetzung in eigener Zuständigkeit möglich ist.

Zusätzlich wird eine Lärmschutzwand entlang der Breslauer Straße mit bis zu 5m Höhe errichtet. Die konkrete Lage und Dimensionierung in den einzelnen Abschnitten ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die wechselnden Höhen ergeben sich aus der Topografie und dem Straßenverlauf.

Aufgrund der Straßennähe und städtebaulicher Erwägungen, wird die maximale Höhe der Lärmschutzwand auf 5m begrenzt. Die besondere Aussichtslage, die Fernsichtbarkeit des Plangebiets und die prominente Stadteingangssituation sprechen gegen eine größere Wandhöhe.

Im Bereich des Autohandels und der Gaststätte mit Fremdenzimmern wird keine Lärmschutzwand festgesetzt. Bei beiden Nutzungen handelt es sich um gewerbliche Nutzungen im Bestand. Sie sind besonders auf ihre Außenwirkung und Sichtbarkeit gerade von der Breslauer Straße angewiesen und müssen von Kunden und Gästen wahrgenommen werden. Hinzu kommt die Aussichtsituation, die insbesondere für die Gaststätte eine besondere Rolle spielt („Panorama“). Durch die topografische Lage, wären die beiden relativ niedrigen Bestandsgebäude zudem besonders von einer Lärmschutzwand betroffen. Die für eine Lärmschutzwand zur Verfügung stehende Fläche entlang der Breslauer Straße verschmälert sich soweit, dass eine Lärmschutzwand ohne Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche nicht auf der gesamten Länge zu errichten wäre. Mit Rücksicht auf die bestehenden Nutzungen und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation vor Ort wird deshalb im Bereich der F1St. 6242/3 und 6242/4 keine Lärmschutzwand festgesetzt.

Lärmbetrachtung für das Plangebiet:

Für das Plangebiet werden die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 tags und nachts auch unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Einwirkung der Danziger und der Breslauer Straße bereichsweise (vor

allem an den straßenzugewandten Fassaden) überschritten. Am Tag werden im ungünstigsten Fall im Tageszeitraum Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nacht bis zu 64 dB(A) prognostiziert. Im Mischgebiet werden am geplanten Gebäude (Haus 6) die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum knapp überschritten.

Lärmbetrachtung für das Bestandsgebiet:

Für den Gebäudebestand südlich der Danziger Straße werden bereits in der heutigen Bestandssituation die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) im Tages- und Nachtzeitraum teilweise überschritten.

Auch im Planungsfall werden die Beurteilungspegel an der bestehenden Wohnbebauung überschritten. Durch die hinzukommende Lärmschutzwand und durch die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung sind nach Umsetzung des Bebauungsplans jedoch insgesamt geringere Überschreitungen und damit eine Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten. Die Überschreitungen werden als zumutbar erachtet.

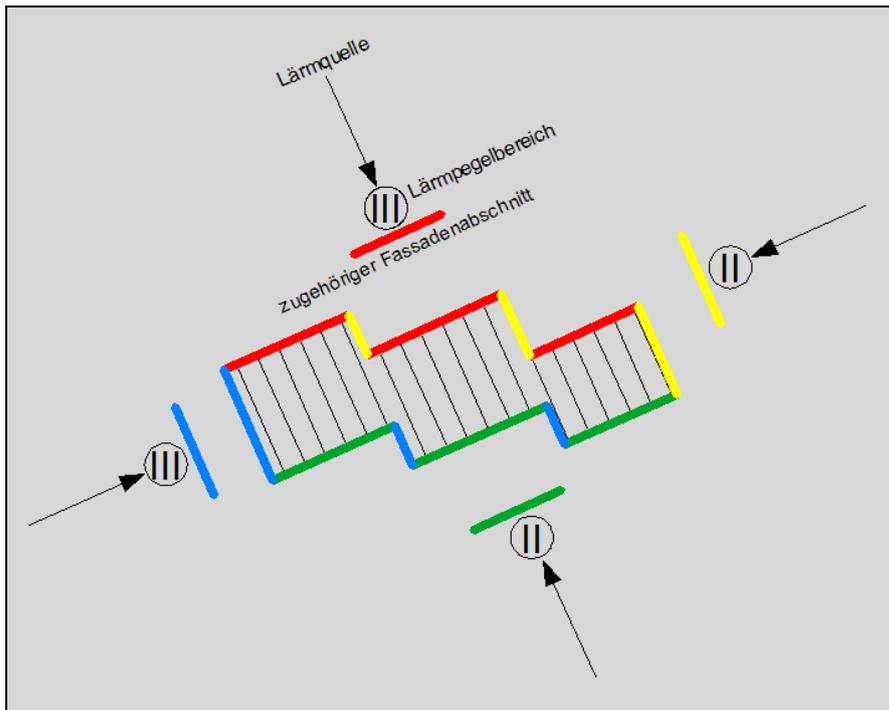
Auch wird der Parkverkehrslärm durch die bestimmungsgemäße Nutzung in dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet verursacht, so dass der hierdurch verursachte Verkehrslärm als zumutbar beurteilt wird.

Die geplanten Abstellmöglichkeiten vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße führen zu Richtwertüberschreitungen an mehreren Immissionspunkten entsprechend der TA Lärm. Dieser Lärm ist jedoch zumutbar, da er durch die ständig vorherrschenden Fremdgeräusche, insbesondere durch den von der stark befahrenen Breslauer Straße verursachten Verkehrslärm, überlagert wird.

Siehe hierzu im Einzelnen: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost, GN Bauphysik vom 03.07.2017.

Passiver Lärmschutz:

Um sicherzustellen, dass der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes wird in Abhängigkeit von den in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgelegt. Die eingetragenen Lärmpegelbereiche stellen den Maximalwert für alle Geschosse dar und sind wie im Plan dargestellt jeweils auf die unterschiedlichen Gebäudeseiten (Baugrenzen) bezogen. Die einzelnen Fassadenabschnitte sind jeweils einer Richtung zugeordnet, für die der festgesetzte Lärmpegelbereich gilt. Bei gleicher Ausrichtung der Fassadenabschnitte werden diese demselben Lärmpegelbereich zugeordnet, siehe untenstehende Skizze:



Aufenthaltsräume – insbesondere Schlafräume, bei welchen im Bereich von Fensteröffnungen Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von über 45 dB vorliegen, dies ist ab Lärmpegelbereich II der Fall, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schalldämmung ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäuden und damit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Die Mindestanforderungen orientieren sich an den im schalltechnischen Gutachten berechneten Außengeräuschpegeln.

Es wurden Festsetzungen getroffen, um bei Überschreitung des maßgeblichen Beurteilungspegels von mehr als 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts auf den lärmempfindlichen Seiten durch bauliche oder technische Maßnahmen wie beispielsweise nicht zu öffnende Fenster, geschlossene Fassaden oder vorgehängte Glasfassaden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch die geplante Form der Bebauung werden die rückwärtigen Flächen der Grundstücke und die südlich anschließenden Grundstücke wirksam abgeschirmt. Die jeweiligen Schallschutznachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens objektspezifisch zu führen.

Da der Lärmpegelbereich I bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung ist und im Allgemeinen keine weiteren Anforderungen nach sich ziehen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen, ist eine Festsetzung von Maßnahmen in diesem Lärmpegelbereich im Bebauungsplan nicht erforderlich, die Plan-darstellung dieser Lärmpegelbereiche dient der Information.

Die städtebauliche Konzeption ermöglicht die beidseitige Orientierung der Wohnbereiche nach Süden und Norden, so dass überwiegend auch zum Wohnen geeignete, ruhigere Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen.

Die Garagenvorflächen vor Gebäude Danziger Straße Nr.68-72 sind in der Regel bereits heute nicht ausreichend, um vor den Garagen Fahrzeuge zu parken. Die Länge der Vorflächen liegt bei ca. 2,3 bis 4m. Daran wird auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nichts geändert. Da aber zumindest das Abstellen von Kleinwagen (z.B. Smart) oder Motorrädern auf diesen Flächen möglich sein soll, wird auch dieser Bereich als Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung – Private Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Selbst bei Berücksichtigung von bis zu sieben Kleinwagen auf den genannten Flächen (Berücksichtigung von Flächen bis ca. 3m Länge) ergeben sich keine gravierenden Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN18005.

Durch das aufschiebend bedingte Baurecht nach §9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt gewisser Umstände unzulässig sind. Im vorliegenden Fall dient diese Festsetzung der planerischen Konfliktbewältigung (Immissionsschutz) und regelt die Reihenfolge der Bebauung, die für den Lärmschutz entscheidend ist.

07. Planungsdaten

07.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

Nettobauland (WA, MI)	18.902 qm	54,9 %
öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich bestehender Verkehrsflächen)	12.373 qm	35,9 %
öffentliche Grünfläche	3.152 qm	9,2 %
<hr/>		
Bruttobauland (Plangebietsfläche gesamt)	34.427 qm	

07.2 Anzahl der Wohneinheiten/ zukünftige Einwohnerzahl

Es sind 35 Reihenhäuser möglich, sowie 6 Mehrfamilienhäuser.
Das ergibt ca. 117 Wohneinheiten

Bruttobaudichte (bei 3,44 ha Plangebietsfläche): ca. 71 EW/ha

08. Planverwirklichung

08.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Beabsichtigt ist, den gesamten Planungsbereich an einen Projektentwickler zu veräußern.

08.2 Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Herstellung des Erschließungssystems einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die grünordnerische Bepflanzung erforderlich. Es entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

1.200.000 €	Innere Erschließung
370.000 €	Äußere Erschließung
430.000 €	Öffentliche Treppen und Stützwände
33.000 €	Öffentliche Grünflächen
110.000 €	Spielplatz, Platzgestaltung
920.000 €	Lärmschutz entlang Breslauer Straße
440.000 €	Schmutzwasserentwässerung
340.000 €	Regenwasserkanal mit Retention und Entwässerungsmulden
170.000 €	Ausgleichsmaßnahmen:
<hr/>	

ca. 4.013.000 € Gesamtkosten

Es befinden sich bereits städtische Flächen im Plangebiet, die zur Refinanzierung der anfallenden Kosten dienen. Die Gesamtkosten werden entsprechend den eingeworfenen Grundstücksanteilen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Stadt aufgeteilt. Die Finanzierung der bei der Stadt verbleibenden Kosten, soweit sie nicht durch Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge gedeckt sind, ist in die Haushaltsplanung bzw. in die mittelfristige Finanzplanung aufzunehmen.

09. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

09.1 Grundsätze, Bestandsaufnahme und Bewertung

Aufgrund von § 1a BauGB sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, konkretisiert durch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - das sind Vermeidungsgebot, Ausgleichs- und Ersatzpflicht - zu berücksichtigen.

Da Gestalt oder Nutzung der vorhandenen Grundflächen durch die beabsichtigte Planung verändert werden und diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, ist der Tatbestand des Eingriffs gegeben. Um die eingriffsrelevanten Sachverhalte ermitteln zu können, wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft durchgeführt, in der Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt werden.

09.2 Vermeidungsgebot

Im Zuge dieser Bewertung des Eingriffs wird unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots geprüft, ob die Planung auch tatsächlich erforderlich ist bzw. ob die Planungsziele auch mit einem quantitativ und qualitativ geringeren Eingriff oder an anderen Standorten verwirklicht werden können. Das Erfordernis der Planung und die Standortentscheidung sind unter der Ziffer 01. dieser Begründung bereits ausführlich dargestellt.

09.3 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die letztendliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Zuordnung von Maßnahmen erfolgt über die Grünordnungsplanung.

Die Bilanzierung wird erarbeitet, um die Notwendigkeit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen festzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope außerhalb des Plangebiets. Für den Ausgleich werden u.a. Flächen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Ostfildern herangezogen und verbindlich zugeordnet.

Es handelt sich hierbei insbesondere um die Maßnahme „Wiederherstellung eines Altarms an der Körsch“, nahe der Kläranlage, Gemarkung Kemnat. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt und ist mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Weitere Einzelheiten zur Bilanzierung und zu den zugeordneten Flächen und Maßnahmen sind der zugehörigen Aufstellung und Flächenbilanzierung zu entnehmen (siehe Umweltbericht, Teil B der Begründung).

09.4 Landschaftsschutzgebiet

Im Bereich des Flst.-Nr. 5887/3 überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“. Mit Ausnahme einer schmalen Grundstückszufahrt wird die Fläche des Land-

schaftsschutzgebiets jedoch nicht in Anspruch genommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bereits auf dem FSt. Nr. 5887/3 bestehende Grundstückszufahrt ist notwendig für Wartung und Pflege des direkt angrenzenden Regenrückhaltebeckens mit seinen zugehörigen Einrichtungen. Die Festsetzung als Grünfläche steht nicht im Widerspruch zu den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung.

09.5 Besonders geschütztes Biotop

Im Osten des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“. Die im Bebauungsplan für diese Biotopfläche getroffene Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen (Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr.25b BauGB) steht nach Aussage der Naturschutzbehörde nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 33 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Eine Bebauung und damit Zerstörung der Biotopfläche ist nicht vorgesehen, ein Ausgleich nicht erforderlich.

10. Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Klärung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6, Nr.7 und § 1a BauGB unmittelbar nach Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist Teil der Bebauungsplanbegründung (siehe Teil B).

Aufgestellt:

Stadt Ostfildern, den 03.07.2017, Fachbereich 3