STADT OSTFILDERN

Vorlage

079/2023

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB3/Sch/Pfe
16.05.2023

Ältestenrat	03.07.2023	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	12.07.2023	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	26.07.2023	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Scharnhausen West", Gemarkung Scharnhausen

- Ergebnisse und Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Überarbeitung der Planinhalte

- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange und über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag

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

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

II. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV. und V. der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.

III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Scharnhausen West“ (Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 11.07.2023), die Begründung zum Bebauungsplan vom 11.07.2023, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Satzungsentwurf überörtliche Bauvorschriften vom 11.07.2023 mit Begründung vom 11.07.2023 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Bolay	gez. Bader	gez. Rothe
Oberbürgermeister	Bürgermeisterin	Fb 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Scharnhausen West“ 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 18.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 öffentlich ausgelegen. Außerdem fand am 10.12.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

In öffentlicher Sitzung am 10.03.2020 hat der Gemeinderat die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beraten und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in die Abwägung miteinbezogen. Der Gemeinderat hat dem Bebauungsplanentwurf „Scharnhausen West “ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom einschließlich 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 beim Fachbereich 3 - Planung der Stadt Ostfildern öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2020 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt sowie um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

In öffentlicher Sitzung am 06.10.2021 hat der Gemeinderat die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beraten und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in die Abwägung miteinbezogen. Der Gemeinderat hat die erneute öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 14.10.2021 in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 41 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom einschließlich 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 beim Fachbereich 3 – Planung der Stadt Ostfildern öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2021 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt sowie um eine Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung von einschließlich 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 ist keine Stellungnahme von Bürgern eingegangen.

III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter

Überlassung der Planunterlagen mit Schreiben vom 21.10.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

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

- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur BW
- Oberfinanzdirektion Karlsruhe
- Polizeipräsidium Reutlingen
- Landesnaturschutzverband BW
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
- GR Filderexpress
- Deutsche Telekom AG
- Industrie- und Handwerkskammer Stuttgart
- Handwerkskammer Stuttgart

B. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habend er Bauleitplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:

- Regierungspräsidium Freiburg (27.10.2021)
- Flughafen Stuttgart GmbH (22.10.2021)
- Bodensee Wasserversorgung (25.10.2021)
- Stadtwerke Esslingen (22.10.2021)
- Landeshauptstadt Stuttgart (18.11.2021)

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

- -Verband Region Stuttgart (25.11.2021)
- Netze BW GmbH (05.11.2021)
- Landratsamt Esslingen (24.11.2021)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 (22.11.2021)

IV. Überarbeitung der Planinhalte

- Änderung der Festsetzung zu Gebäudehöhen (Höhen über NN anstatt EFH mit max. Gebäudehöhe)
- Unterteilung der Gewerbeflächen in Bereiche mit Höhen über NN, die an den natürlichen Geländeverlauf angepasst sind
- Änderung „SO“ in „GE 1 – GGa“ mit Darstellung eines entsprechenden Baufensters für Gemeinschaftsgaragen
- Änderung Baugrenze im nördlichen Bereich des GE 1, um den Mindestabstand von 8,0 m zur Plieninger Straße einzuhalten
- Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe in den GE 1, GE 1 „GGa“, GE 2 und GE 3
- Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen von 4.000 m² auf 3.500 m²
- Änderung der westlichen Ortsrandeingrünung im Bereich des GE 1 von öffentliche in private Pflanzgebotsfläche
- Anpassung der Stellplatzregelungen im Textteil und Entwurf einer Stellplatzsatzung auf Grundlage des Mobilitätskonzepts zum Gewerbegebiet Scharnhausen West
- Im Plan festgehaltenes Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der Plieninger Straße (L1192) und der K1269
- Ergänzung eines Leitungsrechts für eine Wasserstoffleitung

V. Anlagen

1. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2 Lageplan des Bebauungsplanentwurfs „Scharnhausen West“ vom 11.07.2023
3. Legende zum Bebauungsplanentwurf „Scharnhausen West“
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 11.07.2023, Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO und Entwurf der Stellplatzsatzung gem. § 74 Abs. 2 und 7 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vom 11.07.2023
5. „Bepflanzungspläne“ als Anlage zum Textteil vom 12.05.2022 und 15.06.2023
6. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 11.07.2023
7. Anlagen 1 und 2 zur Stellplatzsatzung vom 11.07.2023
8. Umweltbericht vom 11.07.2023
9. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Juli 2023
10. Natura 2000 Vorprüfung
11. Bodenschutzkonzept
12. Baugrundgutachten
13. Bürgerinformationsveranstaltung
14. Denkmalschutz
15. Dachbegrünungsrichtlinie
16. Fassadenbegrünungsrichtlinie
17. Kampfmitteluntersuchung
18. Einzelhandelskonzept
19. Vergnügungsstättenkonzept
20. Verkehrskonzept
21. Tabelle der Bodenauffüllflächen

Finanzielle Auswirkungen

<u>Bitte beachten:</u>
Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☐ Nein ☒