



Vorlage 2006

**Planung, Baurecht**

Nr.11

Geschäftszeichen: FB III Pr/Neu  
10. Januar 2006

---

ATU	25.01.2006	§ 7	nö	Beratung
GR	01.02.2006	§ 11	ö	Beschluss

---

## **Thema**

**Bebauungsplan „Schwarze Breite III“, Planbereich N 12, 17, Gemarkung Nellingen,  
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarze Breite III“  
- Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

## **Beschlussantrag**

- I.** Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vom 15.7.2002 bis 29.7.2002 keine Stellungnahmen von Bürgern eingingen.
  
- II.** Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwarze Breite III“, Planbereich N 12, 17, Gemarkung Nellingen sowie der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird aufgrund von § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), letztmals geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695) i. V. mit § 4 GemO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) letztmals geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (GBl. S. 469) folgende

## **S A T Z U N G**

beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan „Schwarze Breite III“, Planbereich N 12, 17 Gemarkung Nellingen wird entsprechend dem Lageplan vom 03.01.2006 mit Textteil vom 03.01.2006 des Fachbereiches III / Planung der Stadt Ostfildern festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarze Breite III“ vom 03.01.2006 werden festgesetzt.

§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem vom Fachbereich III/Planung der Stadt Ostfildern vom 03.01.2006 gefertigten Lageplan.

§ 3

Als planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes gelten die in dem vom Fachbereich III / Planung der Stadt Ostfildern am 03.01.2006 gefertigten Lageplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

§ 4

Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung vom 03.01.2006 zu dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB liegt als Anlage bei.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an dem Tage in Kraft, an dem sein Beschluss und die Auslegung öffentlich bekanntgemacht werden.

- III. Die dem Bebauungsplan „Schwarze Breite III“, Planbereich N 12, 17, Gemarkung Nellingen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügte Begründung des Fachbereiches III / Planung der Stadt Ostfildern vom 03.01.2006 wird beschlossen.
- IV. Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für den Bebauungsplan „Schwarze Breite III“, kein Anzeigeverfahren oder Genehmigungsverfahren notwendig. Es erfolgt lediglich eine Anzeige als Satzung nach § 4 Abs. 3 GemO.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.

gez.  
Fachbereich III  
Baurecht  
Rothe

gez.  
Fachbereich III  
Planung  
Jansen

gez.  
1. Bürgermeister  
Fahrlaender

## Erläuterungen

### I. Bisheriger Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan „Schwarze Breite III“ hat der Gemeinderat am 23.05.2001 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst: dieser wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 22 am 31.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Flächennutzungsplanverfahren für den Bereich dieses Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wurde zunächst in einem gesonderten Verfahren behandelt.

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2001 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 11.06.2001 sowie die Planauslage beim Fachbereich III / Planung vom 05.06.2001 bis zum 22.06.2001 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2001 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 06.02.2002 wurde der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 25.02.2002 bis zum 25.03.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden in die Abwägung miteinbezogen und bei der Überarbeitung und Weiterentwicklung der Planung umgesetzt. Zu den Zielen und Zwecken der Planung wird auf die dieser Vorlage als Anlage beigefügte Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB verwiesen.

Aufgrund der Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 auf 1,8 wurde der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB in der Zeit vom 15.07.2002 – 29.07.2002 erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt.

Als letzte Verfahrensschritte für den Bebauungsplan „Schwarze Breite III“ sowie für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwarze Breite III“ stehen nun an:

- der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
- die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes zur Herbeiführung der Rechtskraft nach § 10 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für den Bebauungsplan „Schwarze Breite III“ kein Anzeige- oder Genehmigungsverfahren notwendig. Es erfolgt lediglich eine Anzeige der Satzung nach § 4 Abs. 3 GemO.

## **II. Überarbeitung der Planinhalte**

### Änderungen im Textteil

Streichung der Festsetzung zu Verbrennungsbeschränkungen bei Brennstoffen.

### Änderung in der Begründung

Streichung der Erläuterung zu Verbrennungsbeschränkungen bei Brennstoffen.

## **Anlagen:**

1. Lageplanverkleinerung des Bebauungsplanes vom 03.01.2006
2. Planzeichenerklärung
3. Textteil vom 03.01.2006
4. Begründung vom 09.11.2005
5. Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 03.01.2006
6. Begründung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 03.01.2006
7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Büros Gänßle und Partner vom 08.01.2002
8. Netzplan (Planungshorizonte)

Stadt Ostfildern  
Kreis Esslingen

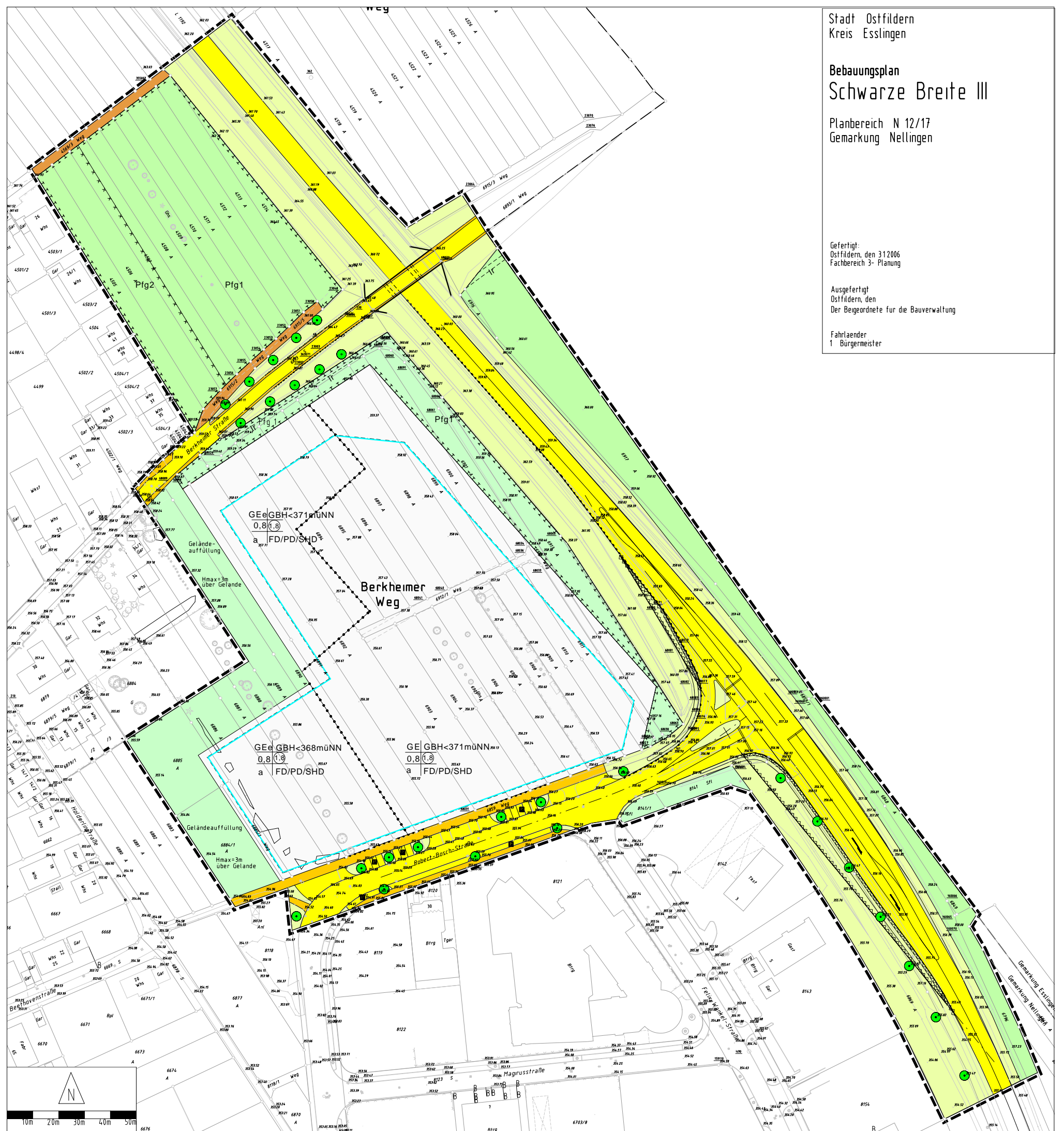
# Bebauungsplan Schwarze Breite III

Planbereich N 12/17  
Gemarkung Nellingen

Gefertigt:  
Ostfildern, den 31.2006  
Fachbereich 3- Planung

Ausgefertigt:  
Ostfildern, den  
Der Beigeordnete für die Bauverwaltung

Fahrlaender  
1 Bürgermeister



## **Bebauungsplan „Schwarze Breite III“**

Planbereich N 12, 17  
Gemarkung Nellingen

### **TEXTTEIL**

#### **A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- \* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I.S.2414),
- \* die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466),
- \* die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 01 S.58),
- \* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (Gbl. S 617) sowie
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

#### **B Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.**

#### **C In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:**

01. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)
  - 01.1 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) bzw. Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereichen des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
  - 01.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungsarten weiter eingeschränkt. Es sind nur Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
  - 01.3 In den Gewerbegebieten ist die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn durch ein lärmschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für diese Nutzung eingehalten werden (§ 1 (6) BauNVO).
02. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)  
Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

03. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB)  
Als abweichende Bauweise (Nutzungsschablone: „a“) wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt:  
Innerhalb der durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Hauptbaukörper) gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ohne Längenbeschränkung.
04. Flächen für Garagen und Stellplätze  
(§9 (1) 4 BauGB)
- 04.1 Das Anlegen von Carports und oberirdischen Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 04.2 Reihenstellplätze sind zu bepflanzen; auf 4 Stellplätze muss ein Baum gepflanzt werden (siehe C I 06.). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 04.3 Ebenerdige Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.
- 04.4 Eine interne Umfahrung des gesamten Gewerbegebiets durch Kraftfahrzeuge ist nur in einem Abstand von mindestens 50m zur Südgrenze der Berkheimer Straße zulässig.
- 04.5 Die Anlage von Stellplätzen in jeder baulichen Form ist nur in einem Abstand von mindestens 50m zur Südgrenze der Berkheimer Straße zulässig.
05. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 05.1 Die Flachdächer und geneigten Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaht zu versehen. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen. Der Überlauf ist in den Mischwasserkanal einzuleiten. Tiefgaragenübergrünungen sind mit mindestens 50 cm Bodenüberdeckung auszuführen und zu bepflanzen.
- 05.2 Eine Versickerung des Dachflächenwassers ist aufgrund der geohydrologischen Verhältnisse generell nicht zulässig.
- 05.3 Im Planbereich nördlich der Berkheimer Straße sowie im Osten des Plangebiets ist jeweils eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier wird durch Pflanzgebote entsprechend dem Grünordnungsplan der Ausgleich des durch die Planung verursachten ökologischen Eingriffs vorgenommen :  
Pfg1 : Wiesen Ansaht mit Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes.  
Pfg2 : Neupflanzung von 20 Obstbäumen in 2 Reihen ; Wiesen Ansaht mit Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes.
06. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)
- 06.1 Auf jedem Baugrundstück GEE/GE muss je angefangener 400 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gepflanzt werden.  
Der Stammumfang muss mindestens 18/20 cm in 1 m Höhe betragen.  
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 06.2 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, sind hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang bei der Pflanzung von mindestens 18/20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu schützen und zu pflegen:
- |                     |          |                  |           |
|---------------------|----------|------------------|-----------|
| Acer in Sorten      | Ahorn    | Prunus in Sorten | Kirsche   |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn | Sorbus in Sorten | Eberesche |
| Fraxinus in Sorten  | Esche    | Tilia in Sorten  | Linde     |
- Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 06.3 Hecken sind ausschließlich geschnitten, zwischen 1,2 m und 2,0 m hoch, in folgenden Arten zulässig:
- |                   |           |            |               |
|-------------------|-----------|------------|---------------|
| Carpinus betulus  | Hainbuche | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster  |            |               |

- 06.4 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung  
 Clematis vitalba            Waldrebe                            Partenozissus-Arten    Wilder Wein  
 Hedera Helix                Efeu
- 06.5 Koniferen (Nadelgehölze) sind in allen Formen von Bepflanzungen ausgeschlossen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)  
 Für den Straßenbau, besonders für den Stützkörper der Rand- oder Abschlusssteine entlang der Straßengrenze, ist die Herstellung von Stützbeton sowie von Erdanschüttungen bzw. Erdabgrabungen auf den Straßenanliegergrundstücken erforderlich.  
 Soweit die Planzeichnung keine weitergehenden Festsetzungen enthält, gelten daher 2 m breite Grundstücksstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) als Flächen im Sinne von § 9 (1) 26 BauGB.

## D Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart in dem Bereich um den Flughafenbezugspunkt, in dem gemäß § 12 (3) 1a LuftVG zustimmungsfreie Bauhöhen von maximal 410 m über NN. festgesetzt sind.  
 Das Plangebiet liegt nach der Fluglärmkonturenkarte des Flughafens Stuttgart im Bereich zwischen 60 und 65 dB(A).

## E Hinweise

01. Bauvorlagen  
 Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein aus dem Grünordnungsplan entwickelter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.
02. Grundwasserschutz, Bodenschutz, Denkmalschutz
- 02.1 Grundwasserschutz  
 Die Grundwasserverhältnisse sind vom Bauherrn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu untersuchen. Auskünfte hierzu erteilt der Fachbereich IV- Tiefbau der Stadt Ostfildern.  
 Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser auch nur vorübergehend freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen.  
 Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Die EFH ist so festzulegen, dass die Kellersohle über den mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt; wo dies in Ausnahmefällen nicht möglich ist, sind zumindest die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.
- 02.2 Bodenschutz  
 Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen.
- 02.3 Denkmalschutz  
 Bei Auffindung von Bodenfunden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Auf § 20 und 27 DSchG wird verwiesen.
03. Lärmschutz  
 An das geplante Gewerbegebiet grenzt im Osten die L 1192 an.  
 Bei der Errichtung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Innengeräuschpegel nach DIN 4109 nicht überschritten werden. Dies ist durch entsprechende bauliche Ausführung der Ge-



bäudefassaden in Abhängigkeit von der Außenlärmbelastung (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109- Schallschutz im Städtebau) oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen bei der Gebäudeplanung zu erreichen (Anordnung der Baukörper, Verortung der Funktionen innerhalb der Gebäude, etc.).

04. Sichtfelder und Bauverbotsstreifen an der L 1192

- 04.1 Die im Lageplan des Bebauungsplanes eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von über 80cm, gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße, freizuhalten. Erschließungsflächen und Parkplätze sind hier nicht zulässig.
- 04.2 Entlang der Landesstraße besteht ein Bauverbotsstreifen von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Von der Landesstraße aus sichtbare Werbeanlagen sind hier ebenfalls nicht zulässig.

05. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

- 05.1 Grünordnungsplan des Büros Gänßle und Partner, Esslingen, vom 8.1.2002.
- 05.2 Verkehrsplanung zum Umbau der Einmündung der Robert- Bosch- Str. in die L 1192 des Büros Gmelin vom 26.11.2001.

Aufgestellt :

Ostfildern, 3.1.2006

Fachbereich 3- Planung

Stadt Ostfildern  
Kreis Esslingen

## **Bebauungsplan „Schwarze Breite III“**

Planbereich N 12, 17  
Gemarkung Nellingen

### **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

01. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 74 (1) 1 LBO)  
Bei den Fassaden ist die Verwendung von grellen Farbtönen unzulässig.
02. Anforderungen an Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)
  - 02.1 Die Flächen der Werbeanlagen dürfen 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 02.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
  - 02.3 Von den Gebäuden losgelöste Werbeanlagen dürfen die Höhe von max. 3 m über Gelände nicht überschreiten.
  - 02.4 An den Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die oberste Außenwandbegrenzung nicht überschreiten.
03. Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)
  - 03.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgärten) sind, soweit sie nicht für konkrete Nutzungen benötigt werden, zu begrünen.
  - 03.2 Die Einfriedigung der Grundstücke ist in jedem Fall mit Hecken vorzunehmen.  
Diese dürfen auf der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Seite mit in Metallfarbe belassenen Drahtzäunen kombiniert werden. Die Höhe von Einfriedigungen darf die Höhe von max. 2,0 m generell nicht überschreiten.
  - 03.3 Müllbehälterstandplätze, die nicht in die Gebäude einbezogen werden, sind durch geeignete Sichtblenden, wie z.B. Holzpalisaden, Holzverschalungen, berankte Pergolen oder Hecken, gegen Einsicht von der Straße abzuschirmen.
04. Freileitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### Aufgestellt :

Ostfildern, 3.1.2006  
Fachbereich 3- Planung

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

**BEBAUUNGSPLAN „SCHWARZE BREITE III“**

PLANBEREICH N 12, 17  
GEMARKUNG NELLINGEN

**BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)**

## **01. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Bereich Ostfildern- Nellingen, Gewerbegebiet „Schwarze Breite“, besteht dringender Bedarf für gewerbliches Bauland. Ursache ist die Notwendigkeit zur Erweiterung bei ortsansässigen Unternehmen; diese kann nur durch Neuausweisung von Bauland im näheren Umfeld ermöglicht werden. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Schwarze Breite“, bestehen keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe mehr, so dass Betriebsverlagerungen und damit Verluste an qualifizierten Arbeitsplätzen zu befürchten sind. Auch gesamtstädtisch betrachtet sind für größere Betriebe keine befriedigenden Alternativen mehr vorhanden.

Besonders auch im Interesse der kommunalpolitisch gewünschten Eigen- und Weiterentwicklung der Stadtteile sowie zur Sicherung und Schaffung wohnnaher Arbeitsplätze ist es daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der ausgewiesene Geltungsbereich eignet sich dafür durch seine an das bestehende Gewerbegebiet direkt angrenzende Lage. Der Planbereich schließt außerdem die Anbindung des Gewerbegebietes an die Ostumfahrung Nellingen ( L 1192 ) mit ein, so dass die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen hervorragend erschlossen sind.

Die Ausweisung des Plangebiets stellt die abschließende Arrondierung des Gewerbegebietes „Schwarze Breite“ nach Norden dar und bildet gleichzeitig den endgültigen Siedlungsrand entlang der Ostumfahrung Nellingen aus.

## **02. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung**

Im geltenden Regionalplan von 1998 ist der Planbereich teilweise als regionale Grünzäsur dargestellt (nordöstlicher Teil).

Der geltende Flächennutzungsplan von 1984 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

## **03. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungsvorgaben**

### **03.1 Rechtsverhältnisse**

Südöstlich des Geltungsbereichs grenzt der seit dem 28.02.1992 rechtskräftige, qualifizierte Bebauungsplan „Schwarze Breite II, 1. Änderung“ an.

Nordöstlich und nördlich grenzt der unbeplante Außenbereich, überwiegend auf Gemarkung Esslingen, an.

Westlich grenzt der unbeplante Innenbereich an. In einem Teilbereich südlich der Berkheimer Straße grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Südliche Hölderlinstraße“ an. In einem Teilbereich greift der Geltungsbereich in diesen Bebauungsplan ein.

### **03.2 Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt nach der Fluglärmkonturenkarte des Flughafens Stuttgart im Bereich des fluglärmbedingten Dauerschallpegels zwischen 60 und 65 dB(A).

Die zustimmungsfreie Bauhöhe laut Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart nach § 12 LuftVG liegt bei 410m ü.NN.

#### **04. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

##### **04.1 Topografie und Landschaft**

Das etwa 6,2 ha große Plangebiet mit einer Nord-Süd- Längsausdehnung von ca. 410 m und einer Ost- West- Längsausdehnung von ca. 300 m liegt südlich oberhalb des Neckartales auf der Filderhochfläche, zwischen 353 m und 362 m über NN. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Südwest weitgehend gleichmäßig ab.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist ein Bestand an Gehölz sowie einzelnen Bäumen vorhanden. Südöstlich befinden sich Kleingartennutzungen mit teilweise jüngerem Obstbaumbestand. Nördlich der Berkheimer Straße befinden sich ebenfalls vereinzelt kleingärtnerische Nutzungen. Die übrigen Flächen sind intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen.

##### **04.2 Baubestand**

In den Bereichen mit Kleingartennutzungen befinden sich teilweise Geschirrhütten und ähnliche bauliche Anlagen. Eine Parzelle ist vollständig, eine teilweise eingefriedigt.

##### **04.3 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse**

Zu den bestehenden Verhältnissen zur Geologie und zur Hydrogeologie wird auf die Behandlung dieses Sachverhalts im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes verwiesen. Im weiteren wird auf die nach geordneten Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

##### **04.4 Klima**

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1991 ist das Plangebiet folgendermaßen eingestuft:

Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität

Dabei ist festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Entstehung des Klimaatlas weder die Ortsumfahrung Nellingen, noch das Gewerbegebiet „Schwarze Breite II“, noch die Gewerbegebietserweiterung auf Esslinger Gemarkung realisiert war.

##### **04.5 Altablagerungen**

Nach der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ vom Büro Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, vom April 1996, die für den ganzen Landkreis Esslingen durchgeführt wurde, besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Verdacht auf Altlasten.

##### **04.6 Umgebung des Geltungsbereichs**

Im Südosten grenzt ein Gewerbegebiet an, das im westlichen Teil eingeschränkt ist.

Östlich sowie nördlich schließt sich die freie Acker- und Wiesenlandschaft der Filderebene an. Im Westen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet .

## **05. Städtebauliche Grundzüge der Planung**

### **05.1 Grundlegende Planungsziele**

Planungsziel ist die Ausweisung von dringend benötigter Gewerbefläche für die ortsansässigen Unternehmen, die siedlungsgeographisch gut in den Bereich des Ortsteils Ostfildern- Nellingen eingepasst und verträglich gegenüber den bestehenden angrenzenden Nutzungen ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb des Bebauungsplans nördlich der Berkheimer Straße realisiert.

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs bietet günstige Voraussetzungen für obige Zielsetzungen, aufgrund der topografischen Gegebenheiten, der verkehrstechnischen Lagegunst und der siedlungsgeographischen Logik der abschließenden Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets.

Neben der Erschließung neuen Gewerbebauands soll durch den Bebauungsplan auch die planungsrechtliche Grundlage für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens an der Einmündung der Robert-Bosch-Straße in die L 1192 geschaffen werden. Vorgesehen ist eine zusätzliche Rechtsabbiegespur aus dem Gewerbegebiet sowie eine zweite Geradeausspur der L 1192 im Bereich des Knotens in Richtung Bundesautobahn A 8 auf ca. 150 m Länge.

### **05.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungsplanung wird bei dem geplanten Gewerbegebiet eine Zonierung zum Schutz des im Westen und im Norden angrenzenden Wohngebietes vorgenommen. Die Nutzung gliedert sich von Westen nach Osten in private Grünfläche, eingeschränktes Gewerbe und Gewerbe. Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbes nur die Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten resultiert aus dem Verkehrsaufkommen und der Fehlnutzung nur noch begrenzt verfügbarer Flächen. Daher sind in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind zum Schutz und zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gesamtstadt, insbesondere im Ortskern von Nellingen, im Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Grundsätzlich wird angestrebt, an diesem hervorragend erschlossenen und siedlungsgeographisch gut in den bestehenden Ortsrand eingebundenen Standort ein hohes Nutzungsmaß zu realisieren. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird dabei unter Berücksichtigung der Wirkung auf das Landschaftsbild und auf die bestehende Randbebauung festgesetzt. In Richtung Westen ist die maximal zulässige Gebäudehöhe herabgesetzt, um den Übergang der geplanten Bebauung zur bestehenden Bebauung räumlich zu gestalten.

## **05.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz / Grünordnung**

### **05.3.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Mit dem Bebauungsplan ist auch ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Planes aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind.

Das Landschaftsplanungsbüro Gänßle + Partner hat im Rahmen des Grünordnungsplanes eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt, die den ökologischen Eingriff durch die Planung in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter darstellt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde nach den „Niedersächsischen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchgeführt.

Die untere Naturschutzbehörde und die Stadt Ostfildern haben sich auf dieses Modell verständigt. Das Modell zeichnet sich im Vergleich mit anderen Modellen dadurch aus, dass es ein Leitfaden zur Beurteilung der ökologischen Eingriffe ist, der in der Praxis leicht und übersichtlich angewendet werden kann. Im Vergleich zu anderen Modellen bietet es aufgrund der Transparenz und der Vermittelbarkeit der Inhalte die größten Vorteile. Außerdem ist die beste Differenzierung der Bewertung der einzelnen Schutzgüter gegeben.

Das Modell orientiert sich an den gesetzlich vorgeschriebenen Einzelschritten der Eingriffsregelung, die das Gerüst für die Standardisierung bilden. Bezeichnend für dieses Modell ist, dass für die Vollständigkeit und die Nachvollziehbarkeit die einzelnen Schutzgüter getrennt für sich ermittelt, bewertet und bezüglich der Folgen durch den zu erwartenden Eingriff betrachtet werden. Dadurch kann die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen nach Untersuchung der Erheblichkeit, Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit transparent und nachvollziehbar vorgenommen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften werden durch Flächenverlust quantifiziert. Die Potentiale Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild sind nicht quantifizierbar und werden qualitativ erfasst.

Im Bundesland Niedersachsen wird das Ziel verfolgt, den verschiedenen Regionen eine einheitliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit zu gewähren. Eine Schaffung unterschiedlicher städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund einer unterschiedlichen Bewertung der Böden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz sieht das Modell nicht vor.

Abweichend vom angewandten Modell werden die begrünten Dachflächen als Wertstufe 3- naturfern- eingestuft. Dadurch wird auf diesen Flächen kein Eingriff angerechnet, da die bestehenden Ackerflächen ebenfalls in Wertstufe 3- naturfern eingestuft sind.

#### Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Als Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz ist ermittelt, dass der Eingriff innerhalb des Plangebiets ausgeglichen ist. Es besteht ein Überschuss bei dem Schutzgut Boden von 0,46 ha. Dieser Überschuss kann bei anderen Verfahren angerechnet werden. Ausgleichsmaßnahmen für andere Schutzgüter sind nicht erforderlich.

### Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs sind im Osten des Plangebiets sowie nördlich der Berkheimer Straße „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Dabei wird entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes durch das Pflanzgebot 1 („Pfg 1“) eine Wiesenansaat mit Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes mit extensiver Nutzung und zweischüriger Mahd, und durch das

Pflanzgebot 2 („Pfg 2“) eine Neupflanzung von 20 Obstbäumen in 2 Reihen zur Eingrünung des Ortsrandes (Qualität : mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm, mit Ballen) sowie eine Wiesenansaat mit Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes mit extensiver Nutzung und 2 schüriger Mahd, festgesetzt.

Die im Rahmen der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen werden in einer Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Stadt Ostfildern vertraglich festgelegt.

Durch Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, durch Festsetzung von Dachbegrünung sowie durch Festsetzung von Baumpflanzungen und Eingrünung der Baugrundstücke durch Hecken sowie Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge bei privaten Stellplätzen wird der ökologische Eingriff der Planung weiter verringert.

### **05.3.2 Grünordnung**

Grundsätzliches Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie die Eingrünung der Siedlungsränder nach Osten und Norden. Die private Grünfläche zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem eingeschränkten Gewerbegebiet dient der Trennung der Nutzungen.

Die ermöglichte Geländeauffüllung dient dem Lärmschutz und ermöglicht gleichzeitig den Erdmassenausgleich bei der Realisierung des geplanten Gewerbegebiets.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist außerdem die Einbindung großer Flächen nördlich der Berkheimer Straße für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung. Zusätzlich wird damit das Ende der baulichen Entwicklung definiert.

Auch im Osten des Plangebiets wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche eine Ortsrandbegrünung erreicht.

### **05.4 Erschließung**

#### **05.4.1 Bestehende Erschließungssituation**

Fahrschließung / Flughafen

Das Plangebiet ist durch die Lage an der L 1192 hervorragend erschlossen. Die nahe gelegene Autobahn A8 und der Flughafen Stuttgart bedeuten eine weitere verkehrstechnische Standortgunst.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 119 liegt in einer Entfernung von ca. 300 m von der Westgrenze des Plangebietes entfernt.



Die Linie 119 stellt die Verbindung nach Denkendorf und Esslingen her. Sie ermöglicht in Richtung Esslingen die Anknüpfung an die Stadtbahnendhaltestelle in Nellingen (Linien U7 und U8 nach Stuttgart- Killesberg und Stuttgart- Vaihingen).  
Radwegeverbindung

In einer Entfernung von ca. 100 m von der Ostgrenze des Geltungsbereiches verläuft ein Hauptradweg (Radwegnetz Filder), welcher Denkendorf mit Esslingen verbindet. Das Plangebiet ist über einen lokalen Radweg entlang der Berkeheimer Straße direkt erschlossen.

## **05.4.2 Geplante Erschließung**

### **05.4.2.1 Fahrerschließung**

Grundsätzliches

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die L 1192 von Norden und Süden und dann über die Robert- Bosch- Straße. Eine weitere Erschließung besteht durch das bestehende Gewerbegebiet. Eine direkte Zufahrt des Plangebiets von der Landesstraße ist aus verkehrsrechtlichen Gründen sowie aus Gründen der Kapazität der L 1192 ausgeschlossen.

In welcher Form die Gewerbegebietserweiterung von der Robert- Bosch- Straße aus durch private Erschließungsflächen intern erschlossen wird, ist im wesentlichen von der Aufteilung der Flächen abhängig.

Umbau der Einmündung der Robert- Bosch- Straße in die L 1192

Die östlich an das Plangebiet angrenzende L1192 ist durch das bestehende Verkehrsaufkommen an der Grenze ihrer Kapazität angelangt.

Zur Vermeidung eines zusätzlichen Widerstandes in der Leistungsfähigkeit durch das zusätzliche Gewerbegebiet wurde der gesamte Verkehrsknoten überplant und aufgeweitet.

Die Inhalte dieser Verkehrsplanung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

An der Einmündung der Robert- Bosch- Straße in die L1192 sind zur Verbesserung der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke festgesetzt, die von Bebauung und Bepflanzung jeder Art über 80cm bezogen auf Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Westlich der Ostumfahrung Nellingen ist außerdem durch die Ostgrenze der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von mindestens 20m zur Landesstraße L 1192 einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind im Lageplan des Bebauungsplanes eingetragen.

### **05.4.2.2 Fußläufige Erschließung**

Die fußläufige Erschließung erfolgt über das bereits bestehende Fußwegenetz, weitere das Gebiet erschließende Fußwege werden bei Bedarf in die Planung integriert.

## **06. Lärmschutz**

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets ist die bestehende L 1192 durch einen Lärmschutzwall in Richtung des geplanten Gewerbegebiets abgegrenzt.

Diese Lärmschutzeinrichtung wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 1192 gebaut, um die bestehenden Wohngebiete vor Lärmimmissionen zu schützen. Durch Messuntersuchungen ist im Rahmen dieses Verfahrens nachgewiesen, dass die Richtwerte der bestehenden Wohngebiete durch die Lärm-

emissionen der L 1192 unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten werden.

Diese Lärmschutzeinrichtung wurde im Rahmen der Bebauung des Gewerbegebietes „Schwarze Breite II“ nach Süden erweitert. Sie wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Der Schutz der zukünftigen Bebauung des Gewerbegebiets vor dem Straßenlärm der L 1192 ist durch passiven Lärmschutz in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden sicherzustellen und im nach geordneten Verfahren nachzuweisen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der erforderlichen Höhe (zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit dem Abstand zur Landesstraße) landschaftsgestalterisch nicht erwünscht.

Aufgrund der bestehenden Zonierung der Baugebiete sowie aufgrund der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets, der aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung übernommen ist, ist keine Beeinträchtigung der westlich und nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbereiche durch die geplante Nutzung zu erwarten, welche die Obergrenzen der DIN 18005 überschreitet.

Zum Schutz der nördlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiete vor Verkehrslärmimmission ist die Befahrbarkeit des Gewerbegebietes durch Kraftfahrzeuge eingeschränkt. Eine interne Umfahrung des gesamten Gewerbegebietes ist nur in einem Abstand von mindestens 50m zur Südgrenze der Berkheimer Straße zulässig.

Außerdem ist die Anlage von Stellplätzen in jeder baulichen Form nur in einem Abstand von mindestens 50m zur Südgrenze der Berkheimer Straße zulässig.

#### **07. Leitungsrechte**

Die zur Versorgung des Geltungsbereiches erforderlichen Leitungstrassen sind im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen.

#### **08. Strom, Wasser, Abwasser**

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist über das Netz des umliegenden Siedlungskörpers sichergestellt.

#### **09. Regenwasserbewirtschaftung**

Grundsätzlich darf in Gewerbegebieten nur das Regenwasser der Dachflächen in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Zur Vermeidung von kostspieligen Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an Kläranlagen ist im Bebauungsplan eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben, um eine Drosselung des Regenwassers zu erreichen.

## 10. Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Bauflächen (Gewerbefläche)		20.315 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	10.280 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	16.435 m <sup>2</sup>	15.425 m <sup>2</sup>
private Grünfläche		6.295 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	35.435 m <sup>2</sup>	10.115 m <sup>2</sup>
Plangebiet	62.150 m <sup>2</sup>	62.150 m <sup>2</sup>

## 11. Kosten

Die Umbaumaßnahmen an dem Verkehrsknoten der Einmündung der Robert-Bosch- Straße in die L 1192 und die Veränderung an der Signalisierung haben geschätzte Bruttokosten von ca. 145.000 Euro.

## 12 Ökologische Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

### 12.1 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004) zur Bewertung des ökologischen Eingriffs und Ausgleichs

Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.3.1999 und dem 20.7.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.7.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.4.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Dies ist im Fall der vorliegenden Planung gegeben.

### 12.2 Auswirkung der Planung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Um den Umweltbelangen gerecht zu werden, wurde die Auswirkung der Planung in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz untersucht.

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

Da Gestalt oder Nutzung der vorhandenen Grundflächen durch die beabsichtigte Planung verändert werden und diese Veränderung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, ist der Tatbestand des Eingriffs gegeben.

Bezüglich des Vermeidungsgebotes ist festzustellen, dass der speziell an diesem Standort bestehende Bedarf an Gewerbeflächen nicht an anderer Stelle in verträglicherer Weise gedeckt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass die Ausweisung dieser Flächen am gewählten Standort durch die bestehende Verkehrserschließungssituation verkehrsvermeidende Auswirkungen hat. Außerdem sind durch die grünen Pufferzonen nach Westen, Osten und Norden Flächen im Gel-

tungsbereich ausgewiesen, auf denen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Minimierungsgebot wird durch mehrere Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes beachtet, durch welche die Bodenversiegelung verringert wird bzw. das Regenwasser zum größtmöglichen Teil einer Verdunstung zugeführt wird (Dachbegrünung).

Die ökologische Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu dem vorliegenden Bebauungsplan als Teil des künftigen Grünordnungsplanes ist in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise“ des Landes Niedersachsen vorgenommen (siehe 05.3.1 dieser Begründung). Die Bilanzierung ermittelt den erforderlichen Kompensationsbedarf.

Sie hat zum Ergebnis, dass der Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen ist. Es besteht ein Überschuss beim Schutzgut Boden von 0,46 ha.

Ausgleichsmaßnahmen für andere Schutzgüter sind nicht erforderlich.

### **12.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weitere EG- Richtlinien ist am 3.8.2001 in Kraft getreten.

Generelles Ziel bei der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, durch die qualifizierte Aufbereitung aller bedeutsamen Umweltaspekte einer Maßnahme oder eines Vorhabens die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, damit Umweltschutzbelange rechtzeitig und angemessen berücksichtigt werden können.

Zweck des Gesetzes ist die frühzeitige und umfassende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt.

Nach Anlage 1 Nr. 185 zum UVPG ist eine Vorprüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen (hier Gewerbegebiet) notwendig, wenn eine zulässige Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO (GRZ) oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> erreicht wird.

Im vorliegenden Fall kann bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 eine Grundfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> erreicht werden. Es ist daher bei der vorliegenden Planung weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

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

Die Forderung des Baugesetzbuches,

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

Aufgestellt :

Ostfildern, 3.1.2006

Fachbereich 3- Planung

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SCHWARZE BREITE III“**

PLANBEREICH N 12, 17  
GEMARKUNG NELLINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 74 LBO)**

## **01. Äußere Gestaltung**

Die Lage des Plangebiets im Einfahrtsbereich des Gewerbegebiets „Schwarze Breite“ sowie in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet in Verbindung mit Einsehbarkeit von der L 1192 erfordert eine Einschränkung der rechtlichen Möglichkeiten zur äußeren Gestaltung. Im Plangebiet wird die äußere Erscheinung des im Süden bestehenden Gewerbegebiets, insbesondere der Bebauung südlich der Robert- Bosch- Straße, fortgesetzt. Deshalb ist im Plangebiet die gestalterische Festsetzung des im Süden des Plangebiets angrenzenden Bebauungsplanes „Schwarze Breite II“ übernommen und die Verwendung von grellen Fassadentönen ausgeschlossen.

## **02. Anforderungen an Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen nehmen ebenso wie die Festsetzung zur äußeren Gestaltung Bezug auf die Situation des südlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiets in Verbindung mit der gestalterischen Sensibilität der Umgebung.

Im Plangebiet sind daher Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Außerdem ist die Gesamtfläche der Werbeanlagen sowie die Höhe freistehender Anlagen und - bei Anlagen an den Gebäuden - die Höhe zur Gebäudeoberkante geregelt.

## **03. Freileitungen**

Die Erstellung von Freileitungen ist in den Neubaugebieten Ostfilderns aus stadtgestalterischen Gründen generell nicht zulässig. Diese Gestaltungsrichtlinie wird in diesem Bebauungsplan übernommen.

## **04. Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen.**

Zur Sicherstellung einer straßenräumlich wirksamen Begrünung des Plangebiets ist eine Begrünung der Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze vorgeschrieben. Außerdem ist eine Einfriedigung der Grundstücke mit Hecken in begrenzter Maximalhöhe und eingeschränkten Pflanzenarten vorgesehen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der vielfältigen Nutzungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

Die bauliche Ausführung der Müllbehälterstandplätze ist bei von den Gebäuden losgelösten Standorten mit der Auflage versehen, dass eine Abschirmung durch Sichtblenden in Richtung des Straßenraumes vorgenommen wird. Auch dadurch soll eine Beeinträchtigung der Sichtwirkung in Richtung des öffentlichen Straßenraumes verhindert werden.

Aufgestellt:

Ostfildern, 3.1.2006

Fachbereich 3, Planung Ja/RB

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

zum **GRÜNORDNUNGSPLAN**

für den **BEBAUUNGSPLAN**  
**„SCHWARZE BREITE III“**  
**OSTFILDERN - NELLINGEN**

erstellt  
im Auftrag der **Stadt Ostfildern**

durch **Gänßle + Partner**  
**Landschaftsarchitekten**

aufgestellt 24.05.2002

# 1 AUSGLEICHSKONZEPT

- Für das Schutzgut Arten und Biotope besteht nach Realisierung der im nachfolgenden aufgeführten geplanten Ausgleichsflächen kein Ausgleichsbedarf mehr.
  - Obstbaumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung
  - Extensivierung der Ackerflächen zu extensivem Grünland nördlich der Berkheimer Straße
  - Extensivierung der Ackerflächen zu extensivem Grünland zwischen dem Baufeld Gewerbe und dem Verkehrsgrün zur L1192
  - Extensivierung der Ackerflächen zu extensivem Grünland zwischen dem Baufeld Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung
  - Baumbestandene Pufferflächen zur angrenzenden WohnbebauungDer vorhandene Überschuß von 9.113 m<sup>2</sup> kann auf das Schutzgut Boden angerechnet werden.
- Für das Schutzgut Boden wird eine Kompensationsfläche von 5112 m<sup>2</sup> benötigt, nachgewiesen sind nach Entsiegelungen von Verkehrsflächen 553 m<sup>2</sup>, es verbleiben 4.559 m<sup>2</sup>.  
Nach Anrechnung der Überschußfläche des Schutzguts Arten und Biotope von 9.113 m<sup>2</sup> auf das Schutzgut Boden, verbleibt ein Überschuss von 4.554 m<sup>2</sup>.
- Die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild benötigen keinen weiteren Ausgleich. Es ist von einer Vorbelastung und somit von einer gleichbleibenden Wertigkeit auszugehen. Eingriffe können durch grünordnerische Maßnahmen im Gebiet vermieden werden.

Dem Gebot der Minimierung des Eingriffes ist mit den unter Kapitel 6 aufgeführten Maßnahmen Rechnung getragen.

Insgesamt besteht ein **Überschuss** an Ausgleichsflächen von **0,46 ha**.



## 2 TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte				
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen
<b>Arten und Lebens- gemein- schaften (Biototypen Pflanzen- und Tierarten)</b>	7.860 m <sup>2</sup> bedingt naturferne Biototypen Obstwiese, Hecken / Siedlungsgehölze, Verkehrsgrün - Hecken (Wertstufe 2)	ERHEBLICH  Versiegelung von 363 m <sup>2</sup> Obstwiesen und Hecken durch Gebäude und Straßen Vorher Wertstufe 2 Nachher Wertstufe 3k	Pflanzgebot: je 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen  Bei Reihenstellplätzen ist auf je 4 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen	Aufwertung von 13.155 m <sup>2</sup> zu Obstwiesen/ extensivem Grünland. Vorher Wertstufe 3nf Nachher Wertstufe 2
	45.440 m <sup>2</sup> naturferne Biototypen intensive Acker- und Grünlandnutzung, Gärten, Verkehrsgrün - Grassäume, Graswege (Wertstufe 3nf)	Nutzungsumwandlungen von 787 m <sup>2</sup> Obstwiesen und Hecken zu privaten Grünflächen und Dachbegrünung Vorher Wertstufe 2 Nachher Wertstufe 3nf	Pflanzung einer Baumreihe entlang der L1192; Ergänzung von Einzelbäumen in vorh. Baumreihen	Aufwertung von 510 m <sup>2</sup> zu Obstwiesen/ extensivem Grünland. Vorher Wertstufe 3k Nachher Wertstufe 2
	8.850 m <sup>2</sup> künstliche Biototypen versiegelte Flächen (Wertstufe 3k)	Versiegelung von 6.885 m <sup>2</sup> Gärten, Acker- und Grünlandflächen, Verkehrsgrün, Graswege Vorher Wertstufe 3 nf Nachher Wertstufe 3k	Extensive Begrünung von Flachdächern; Tiefgaragen sind mit mind. 50cm Erdüberdeckung auszuführen und zu begrünen	Nach Aufwertung einer Fläche der Wertstufe 3k von 81 m <sup>2</sup> zu privaten Grünflächen und Dachbegrünung auf die Wertstufe 3nf, verbleibt ein Defizit von 6.804 m <sup>2</sup> . Dieses Defizit kann mit den o.g. Aufwertungen auf Wertstufe 2 verrechnet werden, indem es halbiert wird, da eine Aufwertung von Wertstufe 3k auf 2 stattfindet.
		UNERHEBLICH  Umbau und Erhalt von Lebensräumen innerhalb der Wertstufen 2, 3nf und 3k	Grundstücksein- friedungen mit Hecken  Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze; Ausschluß von Nadelgehölzen  Verzicht auf starke Lichtquellen mit Lockwirkung für bestimmte Tiergruppen  Reduzierung der Erdmassenbewegung durch Massenausgleich von Bodenauf- und -abtrag	Es verbleibt ein Überschuß von 9.113 m <sup>2</sup> , der auf das Schutzgut Boden angerechnet werden kann.

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
<b>Boden</b>	<p>53.300 m<sup>2</sup> stark überprägter Boden Obstbaumwiese, Hecken, Ackerflächen Grünland, Gärten, Verkehrsgrün, Grasweg (Wertstufe 2)</p> <p>8.850 m<sup>2</sup> vollständig versiegelte Flächen (Wertstufe 3)</p>	<p>ERHEBLICH</p> <p>Versiegelung von 17.040 m<sup>2</sup> vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3</p> <p>erhebliche Beeinträchtigungen Kompensation Faktor 0,3 17.040 m<sup>2</sup> x 0,3 = 5.112 m<sup>2</sup></p> <p>UNERHEBLICH</p> <p>Nutzungsumwandlungen und Erhalt innerhalb der Wertstufe 2</p> <p>Gleichbleibende Versiegelungen innerhalb der Wertstufe 3</p>	<p>Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und sparsame Erschließung, sowie durch weitestmöglichen Verzicht auf zusätzliche Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze</p> <p>Reduzierung der Erdmassenbewegung durch Massenausgleich durch Bodenauf- und -abtrag</p>	<p>Aufwertung von 553 m<sup>2</sup> zu privaten Grünflächen und extensivem Grünland</p> <p>Vorher Wertstufe 3 Nachher Wertstufe 2</p> <p>Verbleibender Bedarf: 3.626 m<sup>2</sup></p> <p>Nach Anrechnung der Überschüsse aus Arten und Biotope verbleibt ein Plus von 4.554,2 m<sup>2</sup></p>
<b>Wasser/ Grundwasser</b>	<p>62.150 m<sup>2</sup> unbefestigte Flächen: Ackerflächen, Gärten, Verkehrsgrün; befestigte Flächen: Straßen, Wege, Schuppen (Wertstufe 2)</p>	<p>26.122 m<sup>2</sup> Versiegelung durch Gebäude und Straßen</p> <p>Reduzierung der Verdunstungsraten</p> <p>Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate</p> <p>Erhöhter Abfluß durch höhere Abflußbeiwerte</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>	<p>Weitestmöglicher Verzicht auf zusätzliche Versiegelung unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze</p> <p>Dachbegrünung von Flachdächern</p> <p>Baumpflanzungen</p> <p>Unzulässigkeit einer ständigen Grundwasserableitung</p>	<p>nicht erforderlich</p>

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
<b>Klima/ Luft</b>	<p>53.300 m<sup>2</sup> unbefestigte Flächen: Ackerflächen, Gärten, Verkehrsgrün (Wertstufe 2)</p> <p>8.850 m<sup>2</sup> befestigte Flächen: Straßen, Wege, Schuppen (Wertstufe 3)</p>	<p>Bebauung, Verhinderung der Kaltluftentstehung durch Verkehrs- und Gebäudeflächen</p> <p>Schadstoffeintrag durch Verkehr und Energieträger</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>	<p>Durch energiesparende Bauweise ist der Jahres- Heizwärmebedarf nach der Wärmeschutz- verordnung um 25% zu unterschreiten</p> <p>Einschränkung luftverunreinigender Stoffe / Verbrennungsverbot</p> <p>Verminderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch Bepflanzungen</p> <p>Extensive Dachbegrünung zur Regenwasserretention und zur Minderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen</p>	nicht erforderlich
<b>Land- schafts- und Ortschafts- bild</b>	62.150 m <sup>2</sup> beeinträchtigte Landschaftsbild- bereiche (Wertstufe 2)	Verlust von ca. 12 landschaftsprägenden Obstbäumen	<p>je 400 m<sup>2</sup> Grund- stücksfläche und auf je 4 Reihenstellplätze ist ein hochstämmiger und heimischer Laubbaum zu pflanzen</p> <p>Dachbegrünung; Tiefgaragen mit mind. 50 cm Erdüberdeckung ausführen und begrünen</p> <p>Grundstücksein- friedungen mit Hecken</p> <p>Verwendung heimischer Gehölze</p> <p>Eingeschränkte Fassaden- und Werbeanlagen- ausbildung</p> <p>Pflanzung einer Baumreihe entlang der L1192; Ergänzung von Einzelbäumen in vorh. Baumreihen</p>	nicht erforderlich