

Vorlage

120/2020

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB3 St/Te
25.08.2020

Ältestenrat	14.09.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	23.09.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	07.10.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte", Gemarkung Kernat / Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heumadener Straße West - Ortsmitte"

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

- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Überarbeitung der Planinhalte

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

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

Beschlussantrag

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

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

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

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

- III. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Lageplan des Fachbereiches 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 04.09.2020 wird beschlossen.
- IV. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer V der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- VI. Dem Bebauungsplanentwurf "Heumadener Straße West - Ortsmitte" vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 sowie dem Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 wird zugestimmt.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes "Heumadener Straße West - Ortsmitte" (Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 04.09.2020), die Begründung zum Bebauungsplan vom 04.09.2020 und den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.


Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Janßen
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" gefasst und beschlossen, eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan zu erlassen. Außerdem hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in gleicher Sitzung dem Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet zugestimmt und 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. 22 vom 29.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben der Bebauungsplanvorentwurf und der Satzungsvorentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründungen von einschließlich 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Außerdem fand am 02.07.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll des Fachbereichs 3 vom 23.07.2019 liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

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

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen von Bürgern sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen:

(Namen und Anschriften der Verfasser werden dem Gemeinderat aus Datenschutzgründen in einer separaten, nicht öffentlichen Anlage zur Kenntnis gegeben.)

Stellungnahme 1

Schreiben vom 04.07.2019

Wir sind Miteigentümer der angrenzenden WEG Birkacherstraße 2 in Kemnat. Nach Vorstellung des Bebauungsplans am 02.07.2019 im Alten Rathaus Kemnat möchten wir unsere größten Bedenken hinsichtlich der Platzierung der vorgesehenen Anlieferung für den Lebensmittelmarkt äußern. Die Liefer-LKWs müssen rückwärts in die Anlieferung einfahren und dazu von der östlichen Fahrbahn quer über die Heumadenerstraße in diese Anlieferung einbiegen. Und das DIREKT nach der unübersichtlichen Kurve von der Hauptstraße in die Heumadenerstraße, die von Fahrzeugführern trotz der beiden hier bestehenden Fußgängerüberwegen oftmals viel zu unüberlegt, risikoreich und gefährlich gefahren wird. Das ist der wesentliche Unterschied zu dem vom Planungsamt angeführten anderen Beispiel des Rewe-Markts in Nellingen, wo es ähnliche Behinderungen des Verkehrs gibt.

In den weiteren Planungen muss überlegt werden, ob es nicht eine etwas problemlosere Anlieferung im weiter nördlich gelegenen Teil des Lebensmittelmarkts-Neubaus geben kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Anlieferung liegt am tiefsten Bereich des Baugrundstücks an der Heumadener Straße, damit das bereits für die Gewerbenutzung erhöhte Erdgeschoss nicht noch weiter erhöht werden muss. Nach Aussage des beauftragten Verkehrsplaners (siehe Anlage 9) werden die Sichtfelder eingehalten. Die Rückwärtsfahrt zur Anlieferung mit LKW kann in den Spitzenzeiten des Verkehrsaufkommens zu Störungen

führen. Für Anlieferungen im Zeitfenster zwischen 10:00 und 15:00 Uhr oder zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr sind jedoch diese Probleme nicht zu erwarten. Auf die empfohlene Beschränkung der Anlieferzeiten wird im Bebauungsplan hingewiesen, dies ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Stellungnahme 2

Schreiben vom 16.07.2019, s. Anlage

Wie heute Ihnen angekündigt erhalten Sie hiermit meine Bedenken zum Bebauungsplankonzept.

Zuerst meine Anerkennung, daß die Stadt Ostfildern endlich die Innenentwicklung von Kernat an der Heumadener Straße aufgreift.

Bereits 2014/2015 habe ich mich intensivst mit dieser Entwicklung beschäftigt.
Beiliegenden Lageplan vom 15.10.2014-19.09.2015 habe ich samt Straßenansicht Haus Nr. 3-15 dem Planungsamt und Herrn OB Christof Bolay vorgetragen.

Mein Ziel war es eine Einkaufsmeile entlang der Heumadener Straße zu entwickeln.
Leider erhielt ich keine Zustimmung. Mein Anstoßeffekt, meine Hilfestellung wurde abgelehnt. Schade!
Mit viel Aufwand und erfolgreichen Grundstücksverhandlungen konnte ich dann die Gebäude Heumadener Str. 13 und Hintergebäude Nr.15 für Fa. Steigerwald entwickeln.
Die Baugenehmigung trägt das Datum 07.November 2016 und Nachtragsgesuch 24.Februar 2017.

Meine Intension war auch hier im Erdgeschoß eine Ladenetage zu haben. Schwerpunkt meiner Idee war die nebenstehende Apotheke dort unterzubringen.
Nein auch diesen Vorschlag hat die Stadt abgelehnt und heute haben wir erdgeschossig Wohnungen!!
Zum Glück habe ich die Stockhöhen im EG so hoch gestalten können, daß eine Umnutzung für Läden, Ing.-Büros, Bürgertreffs möglich ist.

Nun aber zum Bebauungsplan Heumadener Straße West -Ortsmitte.

1. bezweifle ich es ob der neue Standort für einen Supermarkt funktioniert.
Der bisherige Nettomarkt wird bestens von der Bevölkerung angenommen.
Eine Erweiterung könnte auch dort erfolgen. z.B. Erweiterung ins Grundstück Hauptstraße 3 !!
Erweiterung ins Anwesen Heumadener Straße 13/1 !!
2. der Bebauungsplan hat zu viele Baufenster = Kleingliederung entspricht nicht dem erklärten Ziel einer hohen Nachverdichtung in Ortsmitte .
3. Die Erschließung der kleinen Baufenster zB. mit 4 Treppenhäusern und Aufzugsanlagen ist unproduktiv, sehr teuer und nimmt dem Supermarkt viel Fläche weg. Die Zuwegung zu diesen Treppenhäusern bereitet weitere Probleme.
4. Ganz unbrauchbar ist die Tiefgaragenzufahrt und LKW-Andienung mittig zum Supermarkt.
Kunden müssen ohne Angstgefühle einkaufen und sich bewegen können.
Kunden, Kernater Bürger müssen Gehbereiche, Aufenthaltsflächen zur Kommunikation erhalten.
5. Der EG-Ladenbereich zur Straße muß 5-6 m zurückgeplant werden damit dort eine überdachte Nutzfläche entsteht. = Kundenvorzone, Außenverkaufsstände, Fahrradstellplätze und PKW-Stellpl. für Kurzparker ! also ein umfangreiches Kundenangebot.
6. Anzahl PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, Zugänge von dort zum Supermarkt, zu den Treppenhäusern und ins Freie zur Straße sind einzukalkulieren.

8. Ja ich empfehle einen Architekten-Wettbewerb um positive Ergebnisse zu all diese Feinheiten bis hin zur Gebäudestruktur entlang der Heumadener Str. West zu erhalten.

Ich empfehle Ihnen meine Projektentwicklung Ortsmitte Kemnat (PDF-Anlage M=1:100 DIN A2) zu studieren. Supermarkt mit ca. 800 qm . Zufahrt Tiefgarage 2-geschossig und LKW-Andienung Südseite dort wo Haus Nr. 1 ebenfalls schon eine Zufahrt zur rückwärtigen Parkierung hat!!

Also Bündelung von Funktionen .

Nördlich des Supermarktes Zugang zum großzügigen Hinterhaus mit zentralem Treppenhaus !

Die Gebäudestruktur gleicht dem Gebäude Friedrichstraße 1 (Haus Filderblick) Ein Vorbild zum Bauen im Bestand und Nutzung für mehrere Generationen.

Wichtig ist mir auch die Einbindung der baufälligen Hausgruppe Heumadener Straße 9!

Die Stadt muß dem Eigentümer Hilfestellung geben. Kemnat braucht neue Gestaltung.

Gerne erläutere ich meine Bedenken zum Bebauungsplan auch persönlich.

Gerne höre ich von Ihnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat wird eine Erdgeschoßhöhe von mindestens 3,5 m empfohlen, damit kommerzielle Nutzungen im Erdgeschoss möglich sind. Der Gemeinderat hat bereits Ende 2016 beschlossen, die Gestaltungsempfehlungen den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Das erhöhte Erdgeschoss wurde umgesetzt, der Bauherr hat jedoch eine Wohnnutzung realisiert.

Die Erweiterung am jetzigen Standort ist nicht möglich, da die Nachbargrundstücke nicht zur Verfügung stehen und die Fläche für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt nicht ausreicht. Die Verlagerung erfolgt auch auf Wunsch des Betreibers.

Mit einer GRZ von 0,8 wird im Plangebiet eine hohe städtebauliche Dichte erreicht. Die Gliederung über die festgesetzten Baufenster entspricht der gewünschten Städtebaulichen Struktur.

Der Lebensmitteldiscounter verfügt über ausreichende Verkaufsflächen. Die Gebäudeerschließung liegt in der Verantwortung des Bauherrn und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Die Tiefgarageneinfahrt sowie die Anlieferung erfolgen an der tiefsten Stelle des Baugrundstücks, jedoch nicht mittig. Vor dem geplanten Lebensmitteldiscounter stehen ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung (ca. 3 bis 5 m).

Die geplanten Baugrenzen bzw. Baulinien an der Heumadener Straße entsprechen den gewünschten zukünftigen Raumkanten.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Überlassung der Planunterlagen mit Schreiben vom 04.06.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

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

- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB)
- GR Omnibus GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart

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

- Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Abteilung Bundesbau, Schreiben vom 26.06.2019
- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Schreiben vom 06.06.2019
- Stadtwerke Esslingen, Schreiben vom 06.06.2019
- Handwerkskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 11.06.2019

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

Verband Region Stuttgart

Schreiben vom 10.07.2019

der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 10.07.2019 mit dem o.g. Bebauungsplan befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen:

„Dem Bebauungsplan „Heumadener Straße West – Ortsmitte“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“

Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde:

„Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. entsprechende Agglomerationen sind in Ostfildern-Kemnat gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans raumordnerisch nur zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtigungsverbot).

Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich zunächst prinzipiell um Vorhaben der Grundversorgung. Dabei ist zu gewährleisten, dass über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können.

Der Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes kann demnach vollständig aus der örtlichen Kaufkraft des Stadtteils Kemnat erzielt werden. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebots von mindestens 70 % kann damit jedenfalls eingehalten werden. Nachdem durch das geplante Einzelhandelsnutzungen kein Umsatz aus Kaufkraft von außerhalb des Stadtteils prognostiziert wird ergeben sich auch keine hierdurch bedingten relevanten Umsatzumverteilungen.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten. Mit

betrachtet wurde dabei, dass die infolge der Verlagerung freiwerdende Fläche wieder mit Einzelhandel belegt würde. Die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans können damit insgesamt eingehalten werden. Andere Belange des Regionalplans werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Aufgrund der Lage des Standorts innerhalb der Ortsmitte von Ostfildern-Kemnat handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans wird damit erfüllt.“

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Verfahrens und bitten Sie, uns zu gegebener Zeit ein Exemplar des rechtskräftigen Plans in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen. Der gewünschte rechtskräftige Plan wird zur Verfügung gestellt.

Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung, Schreiben vom 09.07.2019

Ein bereits in Kemnat bestehender Lebensmittelmarkt soll verlagert und dabei um ca. 600 qm auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Gleichzeitig ist die Ansiedlung einer Bäckerfiliale mit einer Fläche von rd. 50 qm bis 80 qm geplant.

Die Raumverträglichkeit dieses Vorhabens wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme vom 29.03.2019 des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung unter Heranziehung der maßgeblichen Plansätze im LEP und des Regionalplans Stuttgart untersucht und bejaht. Dies kann im Ergebnis mitgetragen werden.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Denkmalpflege, Schreiben vom 09.07.2019, s. Anlage

Vielen Dank für die fachliche Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB an dem genannten Bebauungsplanverfahren in Ostfildern-Kemnat.

Nach Prüfung der Unterlagen sind dazu im Rahmen der Voranfrage des Planungsbüros Goeg/ Dorothee Groß maßgebliche Hinweise auf die Betroffenheit des Schutzguts der Kultur- und Sachgüter bereits vorab mitgeteilt worden. Nach Prüfung der Planunterlagen sind diese Sachverhalte nachrichtlich in die Planunterlagen eingegangen, sodass bei weiterer Berücksichtigung aus denkmalfachlicher Sicht hier keine Bedenken oder Anregungen zu äußern sind.

Hinsichtlich der innerhalb des Geltungsraums gegebenenfalls umfänglich berührten archäologischen Belange wird eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Abbruch- und Neubaumaßnahmen erforderlich. Ergänzende Angaben zur gegebenenfalls erforderlichen frühzeitigen Beteiligung entnehmen Sie bitte der bereits genannten Äußerung an das Planungsbüro Goeg vom 09.11.2018 die wir hier nochmals im Anhang beifügen.

Sehr geehrte Frau Groß,

Vielen Dank für Ihre Anfrage vom 09.10.2018 für den Untersuchungsbereich Flst.-Nrn.: 127/2 und 130-138 an der Heumadener Straße. Nach Prüfung werden Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege innerhalb des mitgeteilten Geltungsraums nicht berührt.

Betroffene Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind wie folgt mitzuteilen (s. Kartierung):

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich und römische Siedlungsreste (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)

Abgegangener Schafhof (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 9M)

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche von Kemnat ist der Denkmalbestand im Einzelfall bislang nicht bekannt und muss im weiteren Verfahren geprüft werden, um gegebenenfalls eine hinreichende Berücksichtigung zu finden:

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende und historische Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse/Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung zugänglich gemacht werden.

Anhand der Unterlagen ist zunächst der Bestand- und Befundschutz evtl. vorhandener Kulturdenkmale zu prüfen. Dazu können archäologische Prospektionen notwendig werden.

Kann der Erhalt evtl. angetroffener archäologischer Kulturgüter im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Um die hinreichende Berücksichtigung der genannten archäologischen Belange zu erreichen, sollten geplante Maßnahmen daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rp.bwl.de) eingereicht werden.

Für Rückfragen können Sie sich gerne wieder an uns wenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Esslingen

Schreiben vom 12.07.2019, s. Anlage

die Stadt Ostfildern beabsichtigt, im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Ortsmitte Kemnats aufzuwerten. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll verbessert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Mit der Bebauung des Areals soll der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weiterentwickelt und die Nahversorgung des Ortskerns nachhaltig gesichert werden.

Das Landratsamt äußert sich als untere Verwaltungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wie folgt zum Planentwurf:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung:

Nach den rechtlichen Vorgaben darf sich die Abflusssituation (der Anteil der abflusswirksamen Oberflächen) nicht verschlechtern. Aus fachtechnischer Sicht ist daher je Quadratmeter neu versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern herzustellen. Dies kann beispielsweise über Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Mulden-Rigolen-Systeme (bzw. einer Kombination) geschehen.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen. Voraussetzung für eine Versickerung ist, dass dies unter den gegebenen Umständen schadlos möglich ist. In diesem Fall ist auch zu prüfen, ob ein Wasserrechtsverfahren erforderlich wird. Bei Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal, soll diese gedrosselt erfolgen.

Es wird empfohlen ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dieses frühzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

II. Naturschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Bebauungsplan soll der innerörtlichen Nachverdichtung dienen. Dies wird, vor dem Hintergrund der Schonung des Außenbereichs, aus naturschutzfachlicher Sicht positiv beurteilt, obgleich mit der Planung eine dichte Bebauung, in einem Gebiet ermöglicht wird, das bislang zum Großteil aus extensiv genutzten und daher biologisch-ökologisch wertvollen Gartenflächen besteht.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

In der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Biotoptypen anhand des Niedersächsischen Modells erfasst und bewertet. Danach kommen sowohl im Bestand als auch in der Planung nur Biotoptypen mit geringer Wertigkeit (Biotopwertstufen I) vor. Der Umweltbericht geht von einer ausgeglichenen Bilanz bzw. von einer Eingriffsminderung auf ein unerhebliches Maß für das Schutzgut Arten und Biotope aus, weshalb ein Ausgleich laut Planunterlagen nicht erforderlich wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niedersächsische Modell vereinfachte Bewertungsansätze verwendet und Eingriffe unzureichend bewertet werden. Im aktuellen Bestand sind 45% der gesamten Fläche versiegelt. Die derzeitige Planung sieht 80% Vollversiegelung vor. Es werden daher Bedenken erhoben, dass für das Schutzgut Arten und Biotope kein Ausgleich veranschlagt wurde.

Für die Bewertung der Biotoptypen wird der Leitfaden zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (2005) empfohlen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das gewählte Bewertungsverfahren durchgängig anzuwenden ist. In der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zur Anrechnung der Dachbegrünung auf das Baden-Württembergische Modell zurückgegriffen. Laut Planunterlagen reduziert sich somit der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden auf 1.550 m². Die Höhe des Kompensationsbedarfs nach dem Niedersächsischen Modell würde jedoch 2.180 m² betragen.

Laut Planunterlagen sind externe Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden geplant, wobei es sich nach der Begründung um Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto handelt. Bislang fehlen jedoch konkrete Aussagen zu diesen Maßnahmen.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird das Anlegen von Ruderalflächen und Blühstreifen mit heimischen Blütenpflanzen empfohlen.

Artenschutz

Die besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff.

Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 44 Abs. 5 S. 5 Bundesnaturschutzgesetz abzarbeiten. Die in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind verbindlich zu übernehmen und umzusetzen.

Das vorgeschlagene Beleuchtungskonzept mit einem Minimum an notwendigen Beleuchtungsintervallen und Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel wird begrüßt.

III. Gewerbeaufsicht

Der städtebauliche Entwurf sieht ein gemischt genutztes Quartier mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Wohnen vor, welches im Rahmen eines „Urbanen Gebietes (MU)“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung

entwickelt werden soll. Aufgrund der das Plangebiet tangierenden „Heumadener Straße“ wird der östliche Planbereich vermehrt mit Verkehrsimmissionen beaufschlagt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bedarf es daher eines weitergehenden Schallschutzes, der im vorliegenden Fall durch passive Maßnahmen realisiert wird.

Hinsichtlich des geplanten Lebensmitteldiscounters erscheint eine frühzeitige schalltechnische Untersuchung angezeigt, um etwaigen Immissionskonflikten bereits auf planerischen Wege begegnen zu können. Maßgeblich ist hierbei die vorhandene Umgebungsnutzung, die im westlichen Bereich durch eine besonders schutzwürdige Wohnbebauung geprägt ist.

IV. Landwirtschaftsamt

Es bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

V. Gesundheitsamt

1. Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 9 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 9 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

3. Lärm/ Luft

Die im Textteil unter Abschnitt B 8. geforderten passiven (bautechnischen) Lärmschutzmaßnahmen werden begrüßt.

In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten¹. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheits-beeinträchtigungen führen können² (siehe Anlage Merkblatt „Gesundheitliche Bewertung von Lärm in der Bauleitplanung“).

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden

¹ Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

² Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004

gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Die Grundstücke Flurstück-Nummern 135 und 129 sind durch Planzeichen überdeckt.

Bei den Grundstücken Flurstück-Nummern 1750, 1651 und 4 fehlen die Flurstück-Nummern.

Die Gebäude auf den Grundstücken Flurstück-Nummern 148/8 bis /10 und 148/12 bis /14 sind bereits aufgenommen und in das Liegenschaftskataster übernommen. (Veränderungsnachweis 2018/5)

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens Kemnat.

Die Klassifizierung K 1217 (Flurstück-Nummer 1750 und 4) ist anzugeben.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.

VII. Straßenbauamt

Das Plangebiet liegt im Erschließungsbereich (ODE) der Ortsdurchfahrt Ostfildern-Kemnat an der Kreisstraße 1217.

Vom Straßenbauamt werden keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.

Die baurechtliche Prüfung oder Beurteilung obliegt bei Vorhaben innerorts im Zuge von Landes- und Kreisstraßen auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des StrG der Stadtverwaltung Ostfildern.

VIII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Planentwurf sieht keine direkte Zufahrt für die Müllabfuhr vor. Die Müllbehälter sind an der direkt anfahrbaren Heumadener Straße bereit zu stellen, da diese für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein müssen. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein. Dies ist von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht gegeben. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Es wird gebeten, die Belange der Müllentsorgung bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und in den Textteil mit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Retentionsvolumen von 30 Litern je Quadratmeter errechnet sich aus dem Hochwasserschutz. In unserem Fall handelt es sich aber nicht um eine neu versiegelte Erschließungsfläche sondern um eine Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Für bestehendes Gebiet ist der Hochwasserschutz mit den Bauwerken des Hochwasserzweckverbands abgegolten und es muss kein zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen werden. Die Entwässerung kann im Mischsystem an die vorhandene Kanalisation in der Heumadener Straße angeschlossen werden. Laut Kanalnetzplan ist diese Kapazität vorhanden und in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Eine Dachbegrünung ist zum Teil festgesetzt.

Beim niedersächsischen Modell handelt es sich um ein anerkanntes Bewertungssystem. Über die Verwendung eines bestimmten Bilanzierungsmodells entscheidet der Träger der Planungshoheit.

Nach dem niedersächsischen Modell ergibt sich kein Defizit beim Schutzgut Arten/Biotop. (GÖG)
Nach dem Hinweis wurde die Anrechnung der Dachbegrünung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überprüft und der Kompensationsbedarf korrigiert.

Der externe naturschutzrechtliche Ausgleich wurde im Umweltbericht konkretisiert. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in die Hinweise aufgenommen.

Der Anlagenlärm wird in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die überdeckten und fehlenden Flurstücks-Nummern wurden im planerischen Teil korrigiert und ergänzt. Der Gemarkungsname wird im planerischen Teil und im Textteil genannt. Die Quellenangabe sowie der Copyrightvermerk werden in der rechtskräftigen Planfassung enthalten sein.

Die Bebauung an der Heumadener Straße nimmt die bereits vorhandenen Baufluchten in der Ortsmitte Kemnats auf. Der geplante Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung im Stadtteil Kemnat. Lage und Größe werden durch den zentralen Standort, die Grundstücksverfügbarkeit und die aktuellen Anforderungen des Einzelhandels bestimmt.

Anforderungen an Löschwasserversorgung, Feuerwehrflächen sowie Müllabfuhr werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Polizeipräsidium Reutlingen

Schreiben vom 19.06.2019

aus der Planung und später nicht überprüften Umsetzung könnten sich aus Sicht des Polizeipräsidiums Reutlingen verkehrlich kritische Situationen ergeben.

Ziel der Planung soll die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und eine Nachverdichtung im Ortskern Kemnat sein.

Die Erschließung und Anlieferung über die bisweilen stark frequentierte Kreisstraße 1217, Heumadener Straße, im direkt sich nördlich einer 90-Grad-Kurve anschließenden Bereich scheint kritisch. So beispielsweise bei denkbaren Rückstaus anlässlich der Nutzung von Parkraum in der Tiefgarage. Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich aktuell eine Unfallhäufungslinie mit Beteiligung überschreitender Fußgänger. Es dürfte sich im Zuge der geplanten Weiterentwicklung der Querungsbedarf der Fußgänger erhöhen. Problematisch scheint die erwartete, weiterhin fehlende Bündelung an sicheren Querungsstellen mit hinreichenden Sichtbeziehungen.

Konkrete Planungen zur Zufahrtssituation Tiefgarage, zur Abwicklung des Lieferverkehrs oder die Lage einzurichtender Parkstände scheinen noch offen.

Auch die sichere Führung des im Plan erwähnten Radverkehrs scheint noch offen.

Ganz allgemein weisen wir bereits jetzt auf hinreichende Sichtbeziehungen, die Regelungen des ruhenden Verkehrs, die ausreichende Dimensionierung des Straßenraums, die Gestaltung des Straßenraums im Hinblick auf klare Vorfahrt – und Vorrangverhältnisse, die sichere Nutzung der Tiefgarage ohne Rückstauproblematik auf der K 1217, die Planung und sichere Nutzung separierter Fußgängerflächen, oder auch die regelkonforme Gestaltung und Beschilderung des öffentlichen Raums hin. Im Übrigen verweisen wir auf einschlägiges Regelwerk und verkehrsrechtliche und baurechtliche Standards hin.

Gerne beteiligen wir uns an einer ersten Vorstellung der Detailplanungen und Erarbeitung verkehrlich sicherer Straßenräume.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Auftrag der Stadt Ostfildern wurden die Anregungen durch einen Verkehrsplaner geprüft (s. Anlage).

In dieser Stellungnahme wurde die Lage der Tiefgaragenausfahrt an der Heumadener Straße grundsätzlich als unkritisch beurteilt, da die Verkehrsbelastung auch in den Spitzenstunden einen leistungsfähigen Betrieb ermöglichen wird. Die Qualität des Verkehrsablaufs an der Einmündung in die Tiefgarage in der maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag wurde als gut bewertet (Qualitätsstufe B). Dies bedeutet, dass

die Wartezeiten sehr kurz sind, Ein- und Ausfahren in die bzw. aus der Tiefgarage problemlos möglich ist und die Fahrzeuge sich gut in den fließenden Verkehr einordnen können, ohne Störungen hervor zu rufen.

Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Fußgängerüberweg. Nördlich angrenzend vor der Einmündung Rosenstraße liegt eine Fußgängerfurt (Fußgängerampel).

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Bauvorhabens ist dies für eine sichere Querung als angemessen und ortsüblich anzusehen.

Die Sichtfelder werden eingehalten. Für den Radverkehr ergeben sich keine zusätzlichen Gefährdungssituationen, da der Radverkehr aufgrund der faktischen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Straße und nicht auf einem straßenbegleitenden Radweg geführt wird und somit besser gesehen wird.

Konkrete Planungen zur Parkierung und zur Lage der Tiefgarageneinfahrt werden im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt. Der Anlieferung ist mit Beschränkung der Belieferungszeiten im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln. (siehe Stellungnahme 1).

Flughafen Stuttgart GmbH

Schreiben vom 13.06.2019

mit der o.g. E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über das Bebauungsplanverfahren „Heumadener Straße West -Ortsmitte“ in Ostfildern, Gemarkung Kemnat. Die Flughafen Stuttgart GmbH gibt zum Bebauungsplan folgende Stellungnahme ab:

1. Bauschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart. Wir bitten Sie, das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Luftfahrtbehörde im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

2. Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt. Nach den Bebauungsplanfestsetzungen werden umgebungstypische Gebäudehöhen nicht überschritten (maximale Gebäudehöhen von 412,70 m NHN).

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Ein Hinweis auf mögliche Überflüge wird daher nicht als notwendig erachtet.

Netze BW GmbH

Schreiben vom 21.06.2019

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Hauanschlüsse für Strom und Gas. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude oder eines Gebäudeteils müssen diese vom Netz getrennt werden. Dazu ist unmittelbar vor Baubeginn Herr Fay vom Betriebsservice in Neuhausen über die Auftragsannahme (Tel.: 07158 9019-58543, E-Mail: c.fay@netze-bw.de) zu informieren. Neu geplante Gebäude können bei entsprechendem Interesse des Bauherrn an das vorhandene Erdgasnetz angeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Netze BW GmbH weiter keine Bedenken. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

IV. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein wenig vergrößert. Um die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege) zu sichern, wird der vorhandene Gehwegbereich der Heumadener Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen.

V. Überarbeitung der Planinhalte

Der räumliche Geltungsbereich wurde in östlicher Richtung vergrößert und die Verkehrsfläche der Heumadener Straße eingeschlossen.

Lageplan

- Die Straßenverkehrsfläche (s.o.) sowie die Straßenbegrenzungslinie wurden festgesetzt.
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung im MU 1 wurde durch Baugrenzen und Baulinien ersetzt.
- Die Baufenster an den westlichen Gebäudeseiten im MU2 und MU3 wurden ergänzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird im MU3 als Höchstmaß festgesetzt.
- Die geschlossene Bauweise wurde im MU2 und MU3 festgesetzt.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen im MU2 und MU3 zulässig.
- Nach der Schallimmissionsprognose wurden Lärmpegelbereiche an den vom Verkehr- und Anlagenlärm besonders betroffenen Bereichen festgesetzt.

Textteil

- Die extensive Dachbegrünung ist auch für Garagen und Flachdächer im MU2 und MU3 auszuführen.
- Gemäß Schallimmissionsprognose wurden passive Lärmschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung sowie Belüftung von Schlafräumen festgesetzt.
- Die Hinweise wurden ergänzt (Lärmaufkommen, Planungshinweise Lebensmitteldiscounter).
- Nach der Schallimmissionsprognose wird auf die schützenswerten Freibereiche hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

- Die Flachdächer sind außer im MU1 extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- Thermische und photovoltaische Solaranlagen sind mit Ausnahme der genutzten Freibereiche zulässig.

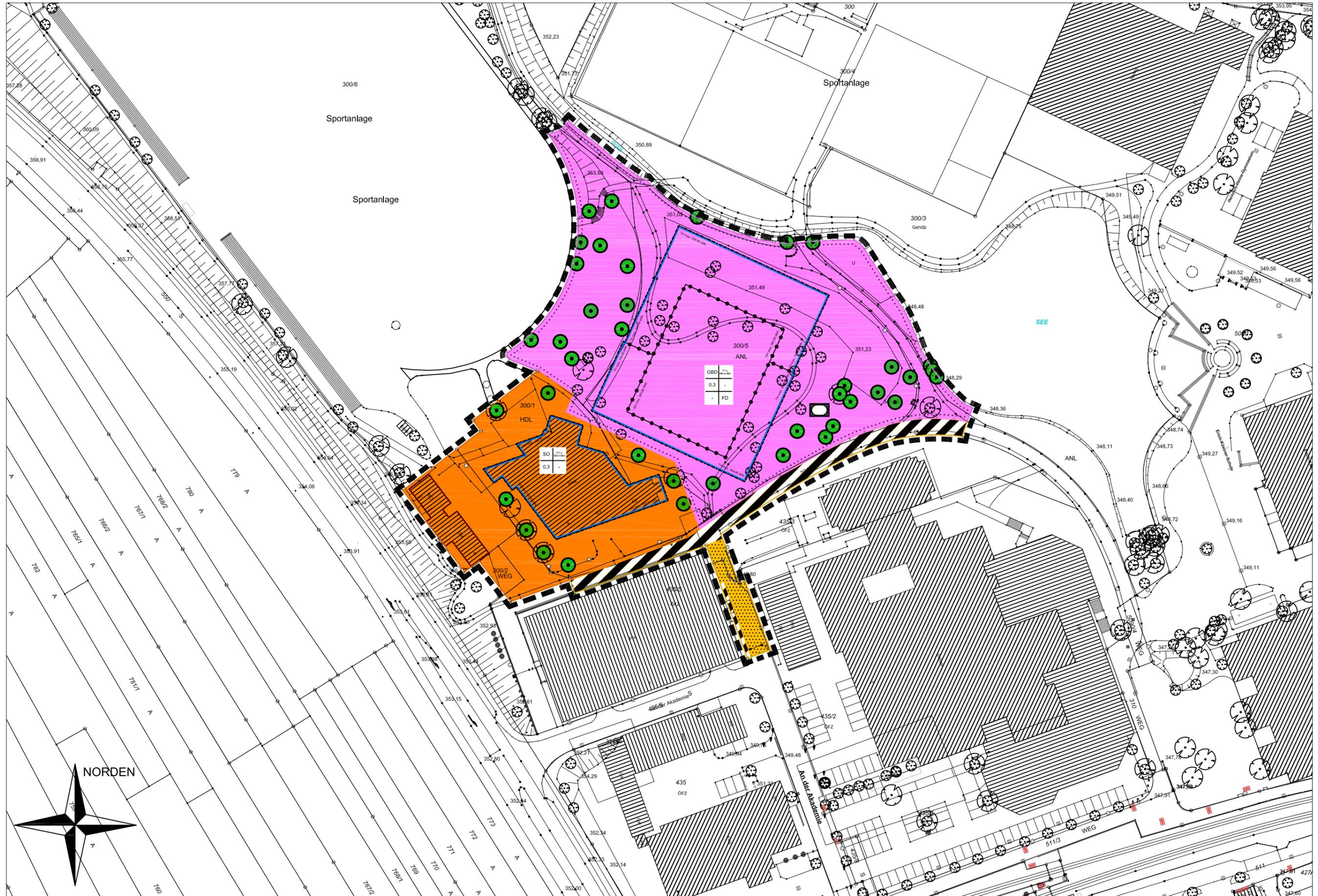
Begründung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wurde aktualisiert.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde fortgeschrieben.

Anlagen:

1. Lageplan mit der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfs vom 04.09.2020
2. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 04.09.2020
3. Satzungsentwurf über örtlichen Bauvorschriften vom 04.09.2020
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2020
5. Begründung zum Satzungsentwurf über örtlichen Bauvorschriften vom 04.09.2020
6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juni 2018 (GÖG, Stuttgart)
7. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2020 (GÖG, Stuttgart)
8. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Ostfildern-Kemnat vom 29.03.2019 (Dr. Acocella, Lörrach / Nürnberg)
9. Stellungnahme Modus Consult, Karlsruhe, vom 02.03.2020 zur Anregung des Polizeipräsidium Reutlingen vom 16.07.2019
10. Schallimmissionsprognose vom 04.09.2020 (Kurz und Fischer, Winnenden)
11. Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019 vom 23.07.2019
12. Anlagen zu den Stellungnahmen
13. Anschriftenliste eingegangener Stellungnahmen (nicht öffentlich)

Finanzielle Auswirkungen

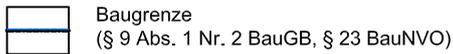


Bebauungsplan "NEUBAU SPORTHALLE AM ANLAGENSEE", Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, M 1:1.000
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 18.08.2020

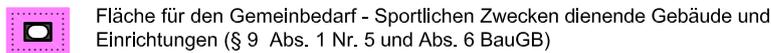
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



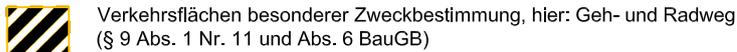
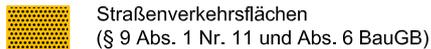
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



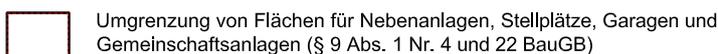
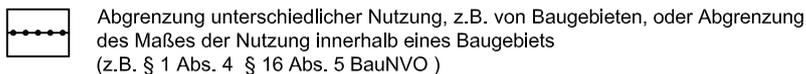
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



7. Sonstige Planzeichen



STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU SPORTHALLE AM ANLAGENSEE“:

TEXTTEIL (ENTWURF)

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- * Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- * die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- * die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- * die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- * die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B. Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „In den Anlagen West“, rechtskräftig seit dem 10.12.1982 sowie einen Teilbereich des Planabschnitts 20 der Planfeststellung „Stadtbahnverlängerung Ostfildern“, rechtskräftig seit 18.03.1999.

C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
 - 01.1 In dem gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Vereinsplatz sind gemäß § 11 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Räume für die Ausübung sportlicher Aktivitäten, einschließlich zugehöriger Nebenräume
 - Büro- und Verwaltungsräume des Sportvereins, einschließlich zugehöriger Lager- und Nebenflächen
 - Räume für Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft), einschließlich zugehöriger Lager- und Nebenflächen und zugehöriger Flächen für eine Außenbewirtschaftung
 - Flächen für vereins-/ betriebsbezogenes Wohnen
02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO):
 - 02.1 In dem Sondergebiet (SO) und der gemäß § 9 (1) Nr. 5 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (GBD) - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - wird gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 der maßgeb-

- lichen Grundstücksfläche (Abgrenzung entsprechend der flächenhaften Festsetzung im Lageplan des Bebauungsplans) festgesetzt.
- 02.2 Die als Höhen über NN in die Baufenster im Lageplan des Bebauungsplans eingeschriebenen Gebäude- und Traufhöhen sind gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO als Obergrenzen festgesetzt.
03. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO)
- 03.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 03.2 Nebenanlagen zur Solarenergienutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind parallel zu den Gebäudeaußenkanten der Hauptbaukörper zu errichten.
04. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen (§ 9 (1) 20. BauGB)
- 04.1 Das Regenwasser, auch das auf Straßen, Wegen oder Plätzen anfallende, ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen und darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden.
Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z. B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts, z. B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss, ist zu sorgen, so dass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht.
Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers erteilen die Stadtwerke Ostfildern, Abteilung Entwässerung, beim Fachbereich 4 - Freiflächenmanagement der Stadtverwaltung.
- 04.2 Die Gebäudedächer sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken, sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen.
- 04.3 Der Gebäudeerschließung (Fahr- und Fußerschließung) dienende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen.
05. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. In Verbindung mit § 9 (1) 20. BauGB)
- 05.1 Der Laubgehölzbestand (Bäume und Sträucher), soweit er nicht im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen entfernt werden muss, ist grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Besonders bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Bauzaun) eine Beeinträchtigung zu vermeiden.
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch mindestens gleichwertige standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Folgende Baumarten sind zulässig:
- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| - Spitzahorn (acer platanoides) | - Hainbuche (carpinus betulus) |
| - Feldahorn (acer campestre) | - Vogelkirsche (prunus avium) |
| - Winterlinde (tilia cordata) | - Eberesche (sorbus aucuparia) |
| - Sommerlinde (tilia platyphyllos) | |
- 05.2 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. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (Zulässige Baumarten s. Ziff. 05.1)

D. Hinweise

01. Bauvorlagen

Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen (BauVorlVO v. 02.04.1984, GBI S. 262). In diesem Plan sind vorhandene und geplante Geländehöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, sowie die geplante Nutzung der Freiflächen, einschließlich Pflanzliste und Materialangaben darzustellen (zulässige Gehölzarten s. Ziff. 05.1). Die Ausführung gemäß der in diesem Plan gemachten Angaben ist der Baurechtsbehörde im Zuge der Schlussabnahme nachzuweisen.

02. Grundwasserschutz und Bodenschutz

02.1 Grundwasserschutz:

Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen, die gemäß § 37 Wassergesetz von Baden Württemberg dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen ist. Bauwerke oder Bauwerksteile, die im Grundwasser zu liegen kommen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

02.2 Bodenschutz

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb entsprechend gekennzeichneten Flächen lokal Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aus diesem Grunde werden insbesondere bei sensiblen Nachnutzungen (notwendige Kinderspielflächen nach Landesbauordnung, Haus- und Nutzgärten usw.) zusätzliche Untersuchungen angeregt, die rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden sollen.

03. Müllanlagen

Müllbehälterstandorte sind in die Bauwerke integriert oder als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

04. Straßenbeleuchtung

Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

05. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

06. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Grünordnungsplan der Gruppe für ökologische Gutachten (GöG), Stuttgart vom
- Schalltechnischer Bericht des Ingenieurbüros Kurz u. Fischer, Winnenden, vom

18.08.2020

Stadt Ostfildern

Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

Bebauungsplan

„NEUBAU SPORTHALLE AM ANLAGENSEE“

Gemarkung Nellingen

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

01. Erfordernis der Planaufstellung, geplantes Vorhaben

Die Sporthalle 1, Baujahr 1974, ist bereits seit vielen Jahren Thema verschiedenster Diskussionen. Bereits im Jahr 2010 wurden Überlegungen angestellt, den Bestand in mehreren Bauabschnitten in Form einer Generalsanierung mit Ergänzungen und Anbauten zukunftsfähig zu gestalten. Auch die Senkung des derzeit sehr hohen Energieverbrauchs stand dabei im Fokus. Im Jahr 2011 wurden im Rahmen einer Brandverhütungsschau große Mängel im Bereich des Brandschutzes im Zusammenhang mit der Nutzung als Versammlungsstätte festgestellt. Diese Mängel werden seither mit einem Maßnahmenkatalog, zusätzlichen Investitionen als Kompensationsmaßnahmen für eine vorübergehende Nutzung geduldet.

Die ersten Planungen zum Neubau der Sporthalle 1 wurden bereits im Herbst 2014 begonnen. In einem ersten Schritt wurden die Vorteile eines Ersatzneubaus gegenüber einer Generalsanierung der Halle herausgearbeitet und dargestellt. Eine intensive Nutzerbeteiligung mit Workshops wurde im Vorfeld ausgearbeitet. Eine wirtschaftliche Gegenüberstellung Sanierung / Ersatzneubau fällt im Gemeinderat vom 9. Dezember 2015 zugunsten des Ersatzneubaus aus.

Anschließend hat sich der Gemeinderat mit der Standortfrage befasst und aufgrund nicht gegebener, zeitnah zu entwickelnder Alternativen den Standort „Campus West“ (an das städtische Stadion und den Vereinssitz des Turnvereins Nellingen angrenzend) als zukünftigen Hallenstandort festgelegt.

In der Gemeinderatssitzung vom 27. Februar 2019 wurden unterschiedliche Hallenvarianten vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss hierauf, eine 3-teilige Großsporthalle mit einer Zuschauerkapazität von 950 Zuschauern (750 Sitz- und 200 Stehplätzen) zu verwirklichen. Zusätzlich soll ein teilbarer, multifunktionaler Mehrzweck- und Gymnastikraum mit mind. 100 m² nutzbarer Größe entstehen. Um die Bewirtung der Zuschauer sicherzustellen, soll die Halle über alle notwendigen Räume zur Versorgung der Besucher verfügen (Küche, Ausgabe, Foyer, Garderoben, Sanitär- und Nebenräume, etc.).

Die Erschließung des Hallenstandorts einschließlich erforderlicher Rettungswege ist über das vorhandene Wegenetz gesichert, die für die Hallennutzung erforderlichen PKW-Stellplätze können in dem südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt angrenzenden öffentlichen Parkhaus nachgewiesen werden.

Außerdem ist der Standort durch zwei Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, die in fußläufiger Entfernung liegen, einschließlich Busverknüpfung an der Haltestelle „Nellingen“ (2 Linien) hervorragend angebunden.

02. Lage des Gebiets, bisher geltendes Planungsrecht, bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des sog. „Campus-Areals Nellingen“, das aufgrund der dort vorhandenen Einrichtungen auch als Schul- und Sportzentrum bezeichnet wird. Der Bereich liegt westlich des Anlagensees und ist nach derzeit geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan „In den Anlagen West“, rechtskräftig seit 10.12.1982) teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ konnten nach Ziffer 5.1 des Textteils zum Bebauungsplan „zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Umkleideräume, Vereins-

heim mit Gaststätte und Cafeteria, Platzwart- oder Pächterwohnung, Maschinen- und Geräteräume für die gärtnerische Unterhaltung sowie Nebenräume“ zulässigerweise errichtet werden.

Auf dieser Rechtsgrundlage wurde im Jahr 1988 die Baugenehmigung für den Vereinssitz des Turnvereins Nellingen (TVN) als Multifunktionsgebäude erteilt. Allerdings ragte die Bebauung teilweise in die angrenzende öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ hinein. Aus diesem Grund wird der Vereinssitz des TV Nellingen mit seinem unmittelbaren baulichen Umgriff in den Geltungsbereich des nun neu aufzustellenden Bebauungsplans mit einbezogen.

03. Geplante Festsetzungen / Gebietstyp; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Ausnutzung

Der vom Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasste Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zulässigkeit von „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ entwickelt, für den Vereinsstandort des TV Nellingen wird gemäß § 11 (1) BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinssitz“ festgesetzt. Die in dem Gebäude enthaltenen Nutzungen sind im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche als Grundflächenzahl und durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Gebäudehöhen als Höhen über NN definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils durch Baugrenzen definiert, die sich an den Außenabmessungen des Bestandes (Vereinsgebäude), bzw. des geplanten Sporthallenneubaus orientieren.

04. Berücksichtigung der Schallemissionen und -immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die durch die geplante Nutzung entstehenden Geräuschemissionen, einschließlich der durch Besucher- und Lieferverkehre bedingten Emissionen, zu erfassen und zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf zu schützende Wohnnutzungen. In der Umgebung des geplanten Hallenstandorts bereits vorliegende Geräuschemissionen sind hierbei gemäß 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung mit zu berücksichtigen.

Um diesen sehr wesentlichen Belang in die Abwägung des Gemeinderats einfließen lassen zu können, wurde ein Auftrag zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung an ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro vergeben.

05. Auswirkungen der Planung, Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Untersuchung der Artenschutzbelange

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, ergänzt um die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Naturschutzrecht, sowie die Würdigung artenschutzrechtlicher Belange wird Teil der Bebauungsplanbegründung.

Der Auftrag an ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro wurde bereits vergeben.

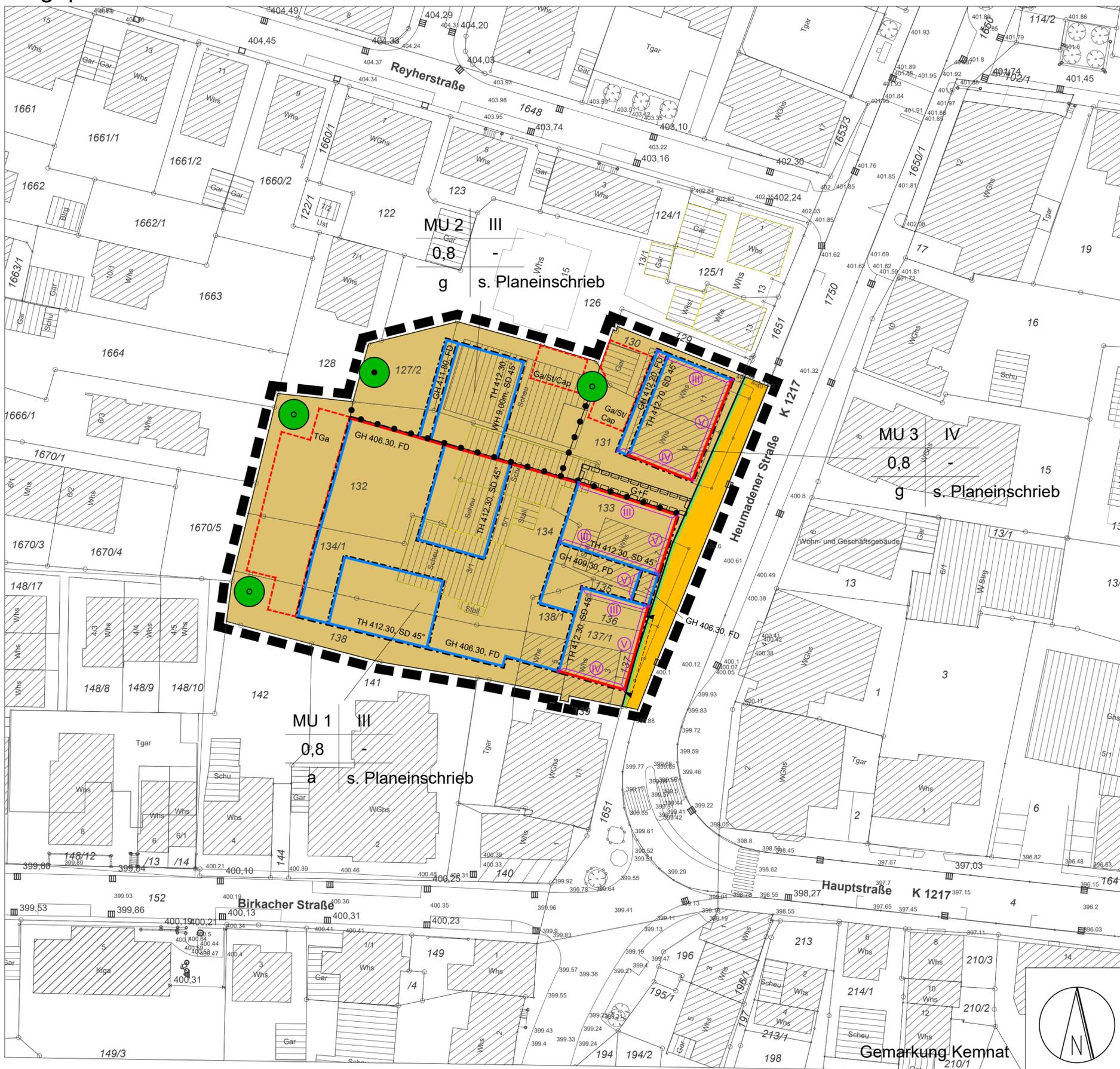
Aufgestellt:

Ostfildern, den 18.08.2020

Fachbereich 3 – Planung

Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte"

Lageplanentwurf M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Urbane Gebiete mit Gebietsnummer (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 Abs.2, §§ 18 Abs.1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeinschrieb)
 TH 412.30 = maximale Traufhöhe in m über NHN bezogen auf Meereshöhe
 GH 406.10 = maximale Gebäudehöhe in m über NHN bezogen auf Meereshöhe
 WH 9,00m = maximale Wandhöhe, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baulinie
 Baugrenze

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Nr.4 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrtbereich

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 Ga / St / Cap Garagen / Stellplätze / Carports
 TGA Tiefgaragen

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Lärmpegelbereiche gemäß Schallimmissionsprognose
(siehe Textteil, Ziff. 8)

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

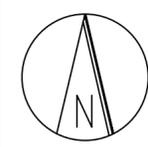
Baum anpflanzen
 Baum erhalten

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs.1 Nr. 21)
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung SD = Satteldach, FD = Flachdach



STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "Heumadener Straße West - Ortsmitte"

GEMARKUNG KEMNAT

TEXTTEIL

A.

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 In den urbanen Gebieten (MU) sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
 - 1.2 In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig.
 - 1.3 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig: Arzneimittel, (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Zooartikel / Tiernahrung und -zubehör. Mindestens 90% der Verkaufsfläche müssen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 In den urbanen Gebieten sind die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO im Plan eingetragene zulässige Traufhöhe TH auf Meereshöhe (über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhen GH sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO definiert als die maximale Gebäudehöhe einschließlich der Attika, bezogen auf Meereshöhe (über NHN).
- 2.3 Die festgesetzte Wandhöhe WH ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO definiert als die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im MU 1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird für Baufenster nach Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt.
Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen und der rückwärtigen Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Terrassen sind darüber hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m und für die Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, jeweils ist einer Breite von maximaler der Hälfte der Fassadenbreite des Gebäudekörpers.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (im Lageplan mit „TGa“ gekennzeichnete Fläche) zulässig.
- 5.3 Abstellräume für Fahrräder sowie Müllboxen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 5 m³ zulässig.
- 5.4 Abstellräume für Fahrräder sowie Müllboxen sind Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den flachen Gebäudedächern bis zu einer Größe von 5 m³ zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Die flachen Gebäudedächer im MU1, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge sowie notwendige Spielplätze überdeckt werden, sind mit einer intensiven Dachbegrünung (z.B. Rasen, Sträucher, Stauden) und einer Substratschicht von mindestens 40 cm auszuführen. Die Begrünung muss in der Fläche mindestens von 1/3 der Gesamtdachfläche betragen.
- 6.2 Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, sowie Flächen, die nicht durch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Zufahrten sowie Zugänge überdeckt werden, sind mit mindestens 50 cm Bodendeckung auszuführen und zu bepflanzen.
- 6.3 Garagen, Carports und die flachen Gebäudedächer im MU 2 und MU 3 sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dafür sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken.
- 6.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster oder ähnlichen geeigneten Belägen herzustellen.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 7.1 Die im Plan dargestellten, zu pflanzenden Bäume (Pflanzgebot) sind als hochstämmige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Standortabweichung von bis zu 5,0 m zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten ist möglich.
- 7.2 Der im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Ein abgängiger Baum ist durch einen standortgerechten Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang bei Pflanzung von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu ersetzen.
- 7.3 Im urbanen Gebiet MU1 sind alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände im Erdgeschoss mit Kletter- / Klimm- oder Rankpflanzen nach Pflanzliste 2 zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m zu pflanzen.
- 7.4 Pflanzliste 1: Einzelbäume
- Spitzahorn (*Acer Platanoides*)
 - Winterlinde (*Tilla Cordata*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia 'Raywood'*)
 - Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
 - Zierapfel (*Malusdomestica*)
 - Zierkirsche (*Prunus hybriden*)
- Pflanzliste 2: Fassadenbegrünung
- Akebie (*Akebia quinata*)
 - Amerikanische Klettertrompete (*Campsis radicans*)
 - Waldrebe (*Clematis in Sorten*)
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Geißblatt (*Lonicera in Sorten*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissuss in Sorten*)
 - Blauregen (*Wisteria Sinensis*)
- 7.5 Koniferen (Nadelgehölze) sind in jeder Form von Bepflanzung ausgeschlossen.
- 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016) auszubilden, sofern die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den

Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundrissorientierung

An den von Überschreitungen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts betroffenen Fassaden (vgl. Abb. 1) sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen, an den von Überschreitungen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts betroffenen Fassaden (vgl. Abb. 1) sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

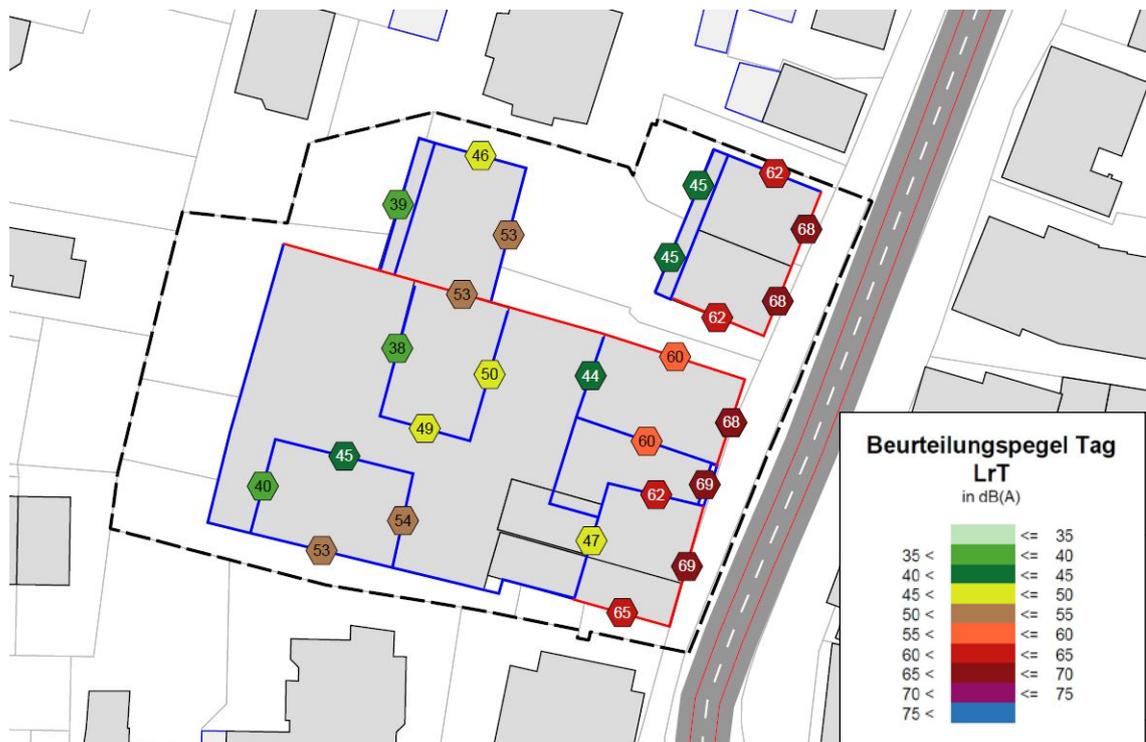


Abb. 1: Gebäudelärmkarte, Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel Beurteilungspegel Tag (Schallimmissionsprognose, Kurz und Fisher, 04. September 2020)



Abb. 2: Gebäudelärmkarte, Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel Beurteilungspegel Nacht (Schallimmissionsprognose, Kurz und Fisher, 04. September 2020)

Belüftung von Schlafräumen

Bei den Schlaf- und Kinderzimmern, an den dem Straßenverkehr der Heumadener Straße zugewandten Fassadeseiten ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987), Abschnitt 10.2 zu beachten.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

C. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz

Für den Geltungsbereich liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Hierauf basierend ergeben sich folgende Regelungen:

1. Die Zeiten der Entnahme von Gehölzen werden nach den Regelungen des § 39 BNatSchG und unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.
2. Der Abriss der Gebäude wird auf die Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar beschränkt, um die Vogelbrutzeiten und die sommerliche Aktivitätsperiode der Fledermäuse zu berücksichtigen. Zusätzlich ist vor dem Abriss eine Kontrollbegehung erforderlich, um sicherzustellen, dass die Gebäude nicht als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

3. Falls die Entnahme der großen Bäume vorgesehen ist, müssen diese auf Baumhöhlen untersucht und vorgefundene Höhlen auf Besatz kontrolliert werden. Bei einem Positivnachweis von Fledermäusen ist der Baum zu erhalten und das weitere Vorgehen mit der entsprechenden Behörde abzustimmen.

2. Grundwasserschutz
Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen, die gemäß § 43 WG bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen) anzuzeigen ist. Wenn die Aufschlüsse ins Grundwasser reichen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei größerem Zutritt von Sickerwasser in Baugruben ist die wasserrechtliche Behörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen) zu informieren.

3. Bodenschutz
Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

4. Baumpflege/-schutz
Zur Pflege von Bäumen und Sträuchern wird auf die anerkannten Regeln der Bautechnik, insb. auf die ZTV Baumpflege verwiesen.
Besonders bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sowie bei der Lagerung der Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Bauzäune) eine Beeinträchtigung zu vermeiden.

5. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege
Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche (Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich und römische Siedlungsreste, Prüffall Nr. 1M und abgegangener Schafhof, Prüffall Nr. 9M) nach § 2 Denkmalschutzgesetz.
Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
Um die hinreichende Berücksichtigung der archäologischen Belange zu erreichen, sollten geplante Maßnahmen daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege) eingereicht werden.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

6. Hinweise für die Planung des Lebensmitteldiscounters
Die Geräuscheinwirkungen von Lüftungs- und Kälteanlagen der Einzelhandelsbetriebe in der umliegenden schützenswerten Nachbarschaft sind durch eine entsprechende Lage bzw. Abstrahlrichtung oder technische Maßnahmen so weit zu mindern, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Der Nachweis ist im nachrangigen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Anlieferungszeiten des geplanten Lebensmitteldiscounters sind nach der verkehrlichen Stellungnahme (Modus Consult, Februar 2020) und dem schalltechnischen Gutachten (Kurz und Fischer, Juni 2020) auf den Tagzeitraum 10:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Die Öffnungszeiten sind bis 21:30 Uhr zu beschränken, um sicherstellen, dass keine oder nur vereinzelt Abfahrten von Kunden nach 22:00 Uhr stattfinden.

Während der Be- und Entladevorgänge ist zu empfehlen, das Rolltor der Anlieferung zu schließen.

7. Schützenswerte Freibereiche

In den Bereichen mit Überschreitung von 65 dB(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen (Bereiche entlang der Heumadener Straße) sollte ungeschützte schützenswerte Freibereiche (Balkon, Terrassen) vermieden werden.

8. Kampfmittelverdachtsfläche

Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombenrichtern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges) stellt den Bereich der Ortsmitte Kemnats als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar. Im Geltungsbereich ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

9. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

10. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

11. Grundstücksgrenzen

Die Darstellung von Grundstücksgrenzen hat keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

12. Die DIN 4109, DIN 18005, VDI 2719 und TA Lärm werden im technischen Rathaus der Stadt Ostfildern, Otto-Vatter-Straße 12 zur Einsichtnahme während der allgemeinen Sprechzeiten für Jedermann bereitgehalten.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.09.2020

Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"Heumadener Straße West - Ortsmitte"

GEMARKUNG KEMNAT

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 74 LBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

A. Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Die räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung und des Bebauungsplans „Heumadener Straße West - Ortsmitte“ sind identisch.

B. Festsetzungen

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

In den urbanen Gebieten sind entsprechend Planeintrag im Baufenster Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 45 Grad und flache Gebäudedächer (FD) zulässig.

Satteldächer sind mit Dachziegeln in Rot oder Anthrazit zu bedecken.

Flachdächer von Garagen, Carports und die flachen Gebäudedächer im MU 2 und MU 3 sind extensiv zu begrünen.

1.2 Dachfenster, Dachaufbauten und Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachfenster sind maximal in zwei Reihen zulässig, wobei Dachgauben nur in der unteren Reihe zulässig sind.

Dachfenster sind pro Dachfläche maximal in zwei Formaten und Größen anzubringen.

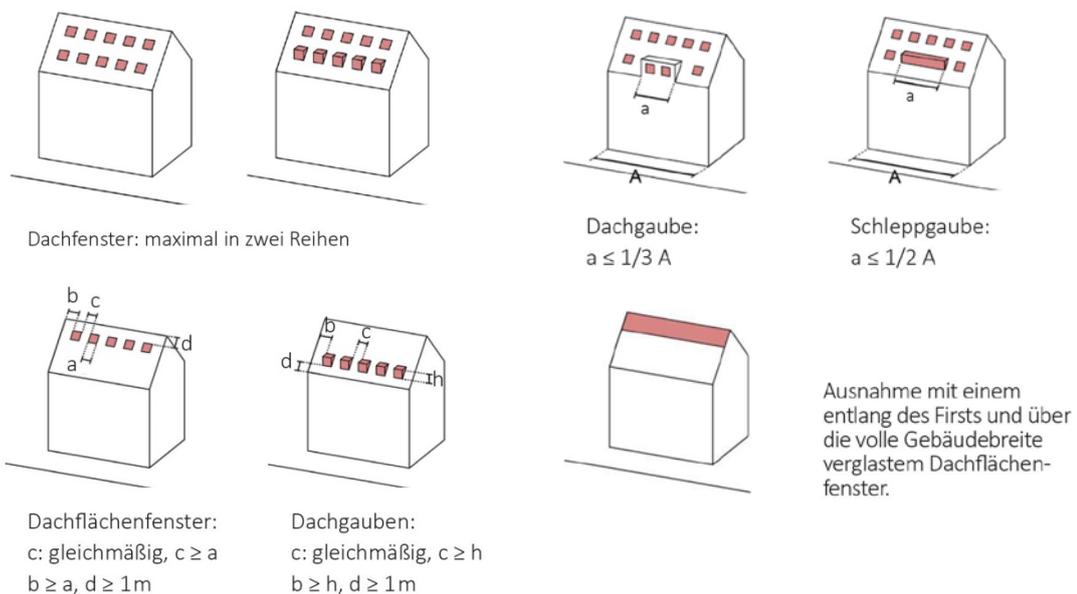
Die maximal zulässige Breite einer Dachgaube ist 1/3 der Trauflänge. Eine Ausnahme sind Schleppgauben, deren Breite bis zur Hälfte der Trauflänge betragen darf.

Die oberste Kante der jeweiligen Dachfenster muss mindestens 1,0 m unter dem First der Hauptdächer liegen. Eine Ausnahme ist ein entlang des Firsts und über die volle Gebäudebreite verglastes Dachflächenfenster. Jedoch darf die Ansichtshöhe der verglasten Dachfläche 1/3 der Ansichtshöhe einer Dachseite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Die unterste Kante der jeweiligen Dachfenster muss mindestens 1,0 m Abstand von der traufseitigen Dachkante aufweisen.

Dachfenster in einer Reihe müssen die gleiche Form und Größe aufweisen. Ausnahmen sind Dachgauben in Kombination mit Dachflächenfenstern in der unteren Reihe. Jedoch müssen sie symmetrisch angeordnet sein.

Mehrere Dachfenster in einer Reihe sind mit einem gleichmäßigen Abstand anzubringen. Bei Satteldachgauben muss der Abstand untereinander und zum Ortgang größer als die Traufhöhe der Gaube sein. Bei Dachflächenfenstern muss der Abstand untereinander und zum Ortgang größer als die Breite der Dachflächenfenster sein.



Bei der Errichtung von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen sind diese parallel zur Ebene der Dachhaut anzubringen. Solaranlagen sind auf dem Flachdach im MU1 unzulässig.

Absturzsicherungen für die flachen Gebäudedächer sind offen mit Metall- oder Holzstaketen herzustellen.

1.3 Gebäudefassade

Für die Außenwände der Hauptgebäude sind hochglänzende, polierten, reflektierenden Materialien und Farbe sind nicht zulässig. Die Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und Baustoffimitation sind nicht zulässig.

Die Gebäudefassaden sind grundsätzlich als sogenannten „Lochfassaden“ auszubilden. Ausnahmen sind ein Eckfenster pro Fassade oder ein Bandfenster über die volle Wandbreite direkt unter der Traufe. Garagentore sind auch als Teil der Fassade fassadenbündig zu gestalten.

Eine Loggia an der Gebäudeecke ist nur an der Seitenfassaden und der rückwärtigen Fassade zulässig. Jedoch muss eine Loggia um die Ecke durch ein vertikales Element, z.B. durch eine Stütze die Gebäudekante abschließen. Die Brüstung der Loggia ist als Attika in derselben Oberfläche wie die darunter stehende Wandfläche auszuführen.

Fenster sind nur als Rechteckformat zulässig.

Geschossübergreifende Fenster sind nicht zulässig. Eine Ausnahme ist ein Eckfenster, welches maximal vom Erdgeschoss bis zur Deckenunterkante des ersten Obergeschosses reicht und um die Gebäudeecke übergreifen darf.

Übereinander liegende Fenster müssen sich auf eine Achse beziehen.

Beim Traufgebäude muss die horizontale Gliederung dominanter als die vertikale Gliederung sein.

Das Erdgeschoss der Straßenseite ist ebenerdig, ohne Sockel zu gestalten. Arkaden sind nicht zulässig.

2. Anforderung an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

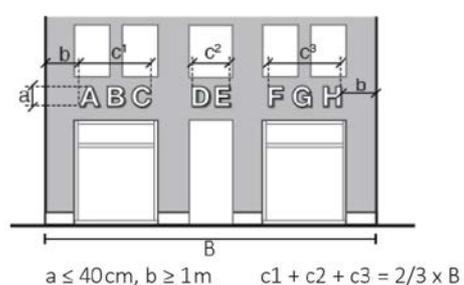
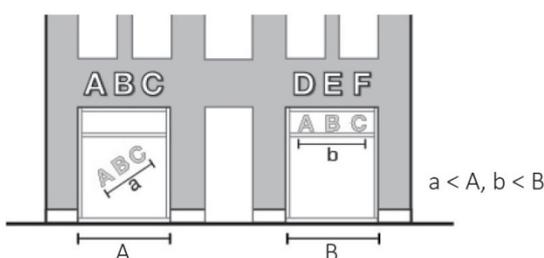
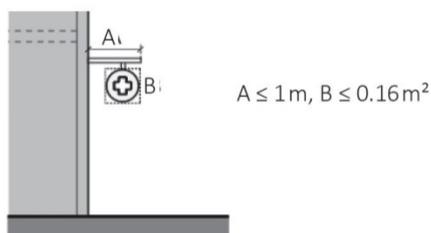
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unterhalb der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses und in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig. Sie sind an die Fassaden oder an die Fensterflächen anzubringen. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf nicht höher als 40 cm sein.

Werbeanlagen müssen von der seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m Abstand aufweisen. Ausnahmen sind die auskragenden Steckschilder, wobei das Schild nicht größer als 0.16 m² und die Auskragung nicht länger als 1,0 m sein darf.

Die gesamte Länge der an die Wandfläche angebrachten Werbeanlagen pro Fassade darf 2/3 der betroffenen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die gesamte Länge der an die Fensterfläche angebrachten Werbeanlagen darf die jeweilige Fensterbreite nicht überschreiten.



Werbeanlagen dürfen beleuchtet oder hinterleuchtet werden. Jedoch sind neonfarbene oder blinkende Leuchtreklamen mit wechselnden und bewegten nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind bezogen auf die Fensterachse der oberen Geschosse zu gestalten.

3. Anforderung an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als seitliche Grundstückseinfriedungen sind nur Schnitthecken zulässig, diese können jedoch mit Mauern, offenen Holzlattenzäune und Drahtzäunen kombiniert werden. Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Einfriedungen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahme sind Schnitthecken, die als Abschirmung für Wohnungen im Erdgeschoss dienen.

Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu verwenden.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Die Anbringung von Außenantennen (z.B. Satellitenempfangsanlagen, Parabolantennen) sind ausschließlich auf den öffentlichen Straßenraum abgewandte Seiten der Gebäudefassaden und Gebäudedächern zulässig.

5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufgestellt:
Ostfildern, den 04.09.2020
Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"Heumadener Straße West - Ortsmitte"

GEMARKUNG KEMNAT

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Planerische Ausgangslage, Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt, im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Ortsmitte Kemnats aufzuwerten. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll verbessert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Die Stärkung und der Erhalt der Versorgungsinfrastruktur ist ebenfalls ein wichtiges Ziel.

In der Ortsmitte Kemnats befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Nutzung wurde erst vor kurzem weitgehend aufgegeben, so dass eine städtebauliche Neuordnung des Areals erforderlich wird.

In Kemnat wurde im Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern (2012, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) insgesamt eine schwächere Einzelhandelsstruktur als in anderen Stadtteilen Ostfilderns festgestellt. Der ansässige Lebensmitteldiscounter hat für das Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte eine große Bedeutung. Der Lebensmitteldiscounter verfügt derzeit jedoch nur über eine geringe Verkaufsfläche und kaum über Parkmöglichkeiten für Kunden. Es existieren praktisch keine Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort.

Durch die Schaffung eines neuen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Einzelhandelsstandorts, soll die künftige Einzelhandelssituation in der Ortsmitte Kemnat verbessert und stabilisiert werden. Die in diesem Zuge ebenfalls geplanten Wohnbauflächen in der Ortsmitte fördern die Innenentwicklung Kemnats als attraktiven Wohnstandort.

Um diese gewünschte städtebauliche Entwicklung umzusetzen, ist derzeitiges Planungsrecht nicht ausreichend. Zur verbindlichen Umsetzung dieser Planungsziele müssen Festsetzungen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen werden.

Bereits am 23.05.2012 hat der Gemeinderat den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs.1 BauGB beschlossen, um die Notwendigkeit einer Sanierung zu prüfen. Gleichzeitig wurde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen.

Im Jahr 2018 wurde die Kemnater Ortsmitte in das Sanierungsprogramm aufgenommen. Federführend für das Verfahren ist die Sanierung- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH (SEG), die bereits einige für die städtebauliche Entwicklung wesentliche Grundstücke in der Heumadener Straße erwerben konnte.

1.2 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 von Wohnraum im Zentrum Kemnats durch Wiedernutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Flächen wird diesem Ziel Rechnung getragen. Durch verstärkte Innenentwicklung konnte bisher auf die vollständige Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen verzichtet werden.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung, andere Planvorgaben

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Fläche als „Gemischte Bauflächen Bestand“ dargestellt.

Bisher gibt es für den Planbereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen eines nicht qualifizierten Bebauungsplanes (Baulinienplan) und nach § 34 BauGB.

Bereits im städtebaulichen Rahmenplan für Kemnat (1999) wurde eine Neuordnung des Areals dargestellt und eine Bebauung in zweiter Reihe vorgeschlagen. Seit den 90-er Jahren hat sich zudem die Situation im Einzelhandel weiter zugespitzt, deswegen ist neben einer Wohnbebauung eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der vorbereitenden Untersuchung wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) entwickelt, das grundsätzliche städtebauliche Ziele darstellt. Um durch die geplante Sanierung städtebauliche Maßnahmen zu steuern, hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern am 24.07.2013 den Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan „Heumadener Straße / Hauptstraße“ beschlossen. Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heumadener Straße / Hauptstraße“ wird geteilt, der östliche Teil bleibt erhalten, der westliche Teil wird mit diesem Bebauungsplan geringfügig verkleinert.

3. Das Plangebiet und seine Umgebung

3.1 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Kemnat, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha und wird durch die Heumadener Straße im Osten begrenzt. Die Heumadener Straße ist Kreisstraße und eine Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung. Im Bereich der Heumadener Straße sowie in der anschließenden Hauptstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Kemnats. An diesen Straßen konzentrieren sich der verbliebene Einzelhandel und Dienstleistungen in Kemnat. Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte, die von Wohnbebauung geprägt ist. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich noch eine großzügige private Grünfläche im Blockinnenbereich.

3.2 Topografie

Das Plangebiet stellt sich topografisch als leicht nach Westen und Norden ansteigende Fläche dar. Die Höhen liegen zwischen ca. 400 und 403,5 m über NN.

3.3 Bestehende städtebauliche Struktur

Das Plangebiet liegt in der historischen Ortsmitte. In der Heumadener Straße, auf Höhe der jetzigen Gebäude Heumadener Straße 7 bis 11, gab es bis 1824 den herrschaftlich-württembergischen Schafhof. In diesem Bereich bestand noch bis vor kurzem ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen mit großem Scheunengebäude in zweiter Reihe. Wegen des baulichen Zustands wurden große Teile der Scheunen abgerissen, es verblieb nur ein einziges Scheunengebäude. Das Bestandsgebäude an der Heumadener Straße wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Im nördlichen Gebäude wird im Erdgeschoss eine Apotheke betrieben. Die Einzelhandelsstruktur wird im weiteren Verlauf durch mehrere Wohnnutzungen unterbrochen.

Alle Hauptgebäude im Geltungsbereich haben Satteldächer mit zwei Geschossen. Die Baustruktur in der Umgebung ist jedoch durch vielfältige Baukörper geprägt. Es gibt verschiedene Dachformen, Geschossigkeiten und Gebäudegrößen.

3.4 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1991, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern (rechtsverbindlich seit April 2009), ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop mit geringer klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Versiegelung minimal zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen ist.

3.5 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Juni 2018, Gruppe für Ökologische Gutachten) Aus dieser Voruntersuchung hat sich ergeben, dass für Fledermäuse sowie Zweig-, Höhlen- und Gebäudebrüter artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können. Diese sind jedoch bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Beschränkung der Zeiten für Gehölzentnahme auf Anfang Oktober bis Ende Februar), V2 (Beschränkung der Zeiten für Gebäudeabriss auf Anfang November bis Ende Februar inklusive Kontrollbegehung) und V3 (Kontrolle auf Baumhöhlen vor Entnahme der Bäume) vermeidbar. Auf diese Maßnahmen wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

4. Städtebauliche Grundzüge der Planung

4.1 Einzelhandel

Mit der Bebauung des Areals verfolgt die Stadt Ostfildern das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Kemnat weiter zu entwickeln und zu stärken um die Nahversorgung des Ortskerns nachhaltig zu sichern. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern und ist damit als integrierter Standort für zentralrelevanten Einzelhandel geeignet. Ein funktionierender Lebensmittelbetrieb ist im Hinblick auf die

Nahversorgungsfunktion sowie wegen seiner Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion für den ortsansässigen Einzelhandel und Dienstleistungen und damit für den Stadtteil Kemnat von sehr großer Bedeutung.

Mit einer Fläche von ca. 1.400 m² Bruttogeschossfläche (BGF) entspricht der vorgesehene Lebensmittelmarkt den heutigen Flächenanforderungen für einen modernen, zeitgemäßen und marktgerechten Lebensmittelmarkt. Aus dieser Fläche ergibt sich abgeleitet eine Verkaufsfläche von rund 1.000 m² zzgl. einer kleineren Verkaufsfläche (z.B. für einen Bäcker mit Sitzplätzen) in der Vorkassenzone von ca. 50 bis 80 m².

Die räumliche Einzelhandelsstruktur, die derzeit durch Wohnnutzungen unterbrochen ist, soll durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels im Plangebiet stabilisiert und gefördert werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet MU 1 sieht ein gemischt genutztes Quartier mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Wohnen vor. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen einerseits und der Notwendigkeit zur Sicherung der Nahversorgung andererseits, soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. In den Obergeschossen sind aufgesetzte einzelne Baukörper bis zu drei Geschossen mit unterschiedlichen Wohnformen geplant.

Diese bauliche Ausnutzung ist im Hinblick auf die zentrale Lage und im Vergleich zu den Umgebungsbauten städtebaulich angemessen. Der rückwärtige Bereich wird mit einer Tiefgarage unterbaut und begrünt. Die Erschließung und die Anlieferung erfolgt über die vorhandene Heumadener Straße.

Die Baumöglichkeit orientiert sich in der Größe an den für diese Nutzung notwendigen Parkierungs- und Verkaufsflächen für den zukünftigen Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Kemnat. Zur Sicherung einer adäquaten Nahversorgung ist aktuell von Flächenanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels von 800 - 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter auszugehen. Dieses Flächenangebot kann trotz platzsparender Unterbringung der Parkierung in einer Tiefgarage nur bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und bei teilweiser Grenzbebauung ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept, die Gestaltung der Baukörper, Gebäudeformen und Höhen haben sich an den bereits im Vorfeld erarbeiteten „Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat“ (2016, Internationales Stadtbauatelier) zu orientieren.

Für die Baufläche im Baugebiet MU 3 ist an der Heumadener Straße ein Baufenster vorgesehen, das eine umgebungsgemäße Bebauung ermöglicht. Seine maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Straßenabwicklung und den Nachbargebäuden.

Eine Nachverdichtung in der Ortsmitte wird im rückwärtigen Bereich (MU 2) durch eine Bebauungsmöglichkeit „in der zweiten Reihe“ geschaffen. Die Dimension dieser Bebauung wird ebenfalls an die Umgebungsbebauung angepasst und orientiert sich an den Gestaltungsempfehlungen des Stadtteils. Die Lage des Baufensters ermöglicht künftig die optimale Orientierung der Wohnbebauung nach Westen. Im Hinblick auf die direkte Nachbarbebauung ist bei Berücksichtigung von Topografie und geplanter Wohnbebauung über dem Einzelhandel eine höhere Bebauung möglich als ohne Bebauungsplan. Wohnen und Erwerbstätigkeit in den Bestandsgebäuden des MU2 und MU3 sind weiterhin ohne Einschränkungen möglich, die Zufahrtssituation von der Heumadener Straße verbessert sich durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht. Demgegenüber steht die teilweise Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Neubebauung, die abriegelnde Wirkung der Grenzbebauung

und der Verlust bisher genutzter Freiflächen. Diese waren jedoch auch bisher bereits nicht selbstständig baulich nutzbar und lediglich gärtnerisch genutzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, um eine verdichtete Mischung von Wohnen, Gewerbe und den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a BauNVO in der Ortsmitte zu verwirklichen.

Die nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zuglässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Stadtteil Kemnat sind Vergnügungsstätten nach dem „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern“ (2013, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) ausgeschlossen. Für Tankstellen ist die Lage im historischen Ortskern mit seiner verdichteten Wohnbebauung nicht geeignet und verkehrlich ungünstig. Um die dauerhafte und stabile Nahversorgungsfunktion zu gewährleisten, soll an der Heumadener Straße im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandel verwirklicht werden. Für einen attraktiven und einfach zugänglichen Einzelhandel ist die Besetzung der Erdgeschosszonen von besonderer Bedeutung. Daher wird in urbanen Gebieten MU1 und MU3 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Planstandort soll als MU nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden, so dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur dann zulässig ist, sofern es sich um eine atypische Fallkonstellation im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.

Aus gutachterlicher Sicht ist das Planvorhaben als atypisch zu bewerten, so dass eine Ansiedlung in einem MU gemäß § 6a BauNVO möglich ist, sofern keine wesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist hier der Fall. (s. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Ostfildern-Kemnat, Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, 2019)

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsstandorte ist nicht auszugehen. Unter dem Aspekt der Kaufkraftrückholung und unter Berücksichtigung von Kaufkraftwerten und derzeitigen Bindungsquoten ist das Planvorhaben mit dem Verbot der Beeinträchtigung umliegender Versorgungsbereiche vereinbar. Das Planvorhaben erfüllt auf Grund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat die wesentliche Anforderung des Integrationsgebots. Dies gilt auch im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die auf Grund ihrer Sortimentsstruktur ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, besteht gemäß Regionalplan eine Ausnahmeregelung für ihre Zulässigkeit in einem Stadtteil wie Kemnat. Voraussetzung ist, dass mindestens 90% der Verkaufsfläche für die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie in Anspruch genommen werden. Um die notwendige Sortimentsstruktur zu gewährleisten und um die Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Kemnat zu schützen, wird das Sortiment des Einzelhandels im MU 1 eingeschränkt.

Für den Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters sind insbesondere nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig, die aus der „Ostfilderner Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern (2012, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) übernommen wurden. Außerdem wird der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel auf 90% festgesetzt. Damit dient der geplante Lebensmitteldiscounter

ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner des Stadtteils. Diese Sortimentsbeschränkung gilt nur im Baugebiet MU 1 aufgrund der zu erwartenden Großflächigkeit des Einzelhandels.

Im MU 2 und MU 3 ist eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels einschließlich der notwendigen Parkierung aufgrund von Grundstücksgröße und Flächenzuschnitt praktisch nicht möglich. Um die Entwicklung des Einzelhandels im MU 2 und MU 3 nicht einzuschränken werden die Sortimente dort deshalb nicht begrenzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung um eine angemessene städtebauliche Dichte in der Ortsmitte zu erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird im MU 1 und MU 2 auf drei Vollgeschosse und im MU3 auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In den Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern Kemnat (2016, Internationales Stadtbauatelier) wird eine Geschosshöhe von zwei bis drei Vollgeschossen als Ortstypisch analysiert und maximal drei Vollgeschosse empfohlen. Die konkret erreichbaren Höhen sind jedoch der tatsächlichen Umgebungsbebauung entsprechend anzupassen. Daher wird das Maß der Nutzung nicht nur durch die Zahl der Vollgeschosse sondern auch durch die genaue Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Insbesondere die straßenseitige Höhenentwicklung hat eine große Bedeutung für das Stadtbild.

Die Höhe des geplanten Lebensmitteldiscounters ergibt sich aus den Anforderungen für Lebensmitteleinzelhandel. Die geplanten Wohngebäude entsprechen den Vorgaben der Gestaltungsempfehlungen. Die Höhe des straßenseitigen Baukörpers im MU 3 ergibt sich durch Abstufung des nördlich angrenzenden Gebäudes (Heumadener Straße 13) zum geplanten Lebensmitteldiscounter mit den darüber liegenden Wohnhäusern. So wird eine verträgliche, dem Straßenverlauf angepasste Höhenentwicklung erreicht.

Für den Baukörper in zweiter Reihe im Baugebiet MU 2 wird zusätzlich eine Wandhöhe (WH) festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Höhenabstufung zwischen Bebauung an der Straße und rückwärtigem Bereich zu erreichen.

4.5 Bauweise

Um die spezielle, städtebaulich gewünschte Bauform verwirklichen zu können, wird eine abweichende Bauweise für das Baugebiet MU 1 festgesetzt. Dies wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen) erreicht.

Die großflächige Bebauungsmöglichkeit im Erdgeschoss mit Anbaumöglichkeit im Norden ist Voraussetzung für einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Lebensmitteldiscounter auf der in der Ortsmitte nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.

Die darüber liegenden Gebäude sind der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprechend wesentlich kleinteiliger und besetzen die städtebaulich bedeutenden Raumkanten an der Heumadener Straße. Mit der geplanten Bebauung wird somit einerseits die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters in der verdichteten Ortsmitte möglich. Andererseits wird darüber eine kleinteilige Wohnbebauung mit Abständen und privaten Freiräumen ermöglicht.

Im MU 2 werden die Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze angebaut, damit eine ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Baugebiet besteht, die zur Bildung der ortstypischen, relativ geschlossenen Hofsituation beiträgt.

Im MU 3 wird die bestehende Situation mit einer Doppelhausbebauung aufgenommen.

4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baulinien an der Straßenseite werden festgesetzt, um durch die Gebäude die städtebaulich gewünschte klare Raumkante an der Straßenseite bzw. an der Ecksituation zu bilden. Aus diesem Grund wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen auch nur für die rückwärtige Fassade zugelassen. Die nördliche Baulinie im MU 1 wird festgesetzt, um die gewünschte Nutzung als Einzelhandel zu ermöglichen und um klare Raumkanten für die gewünschte städtebauliche Situation (Hofraum) zu bilden.

Die Tiefgarage muss ausreichend groß dimensioniert werden, um zwei Nutzungen (Handel und Wohnen) gerecht zu werden und um ausreichend Stellplätze für einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Einzelhandel zu ermöglichen.

Im MU 1 ist eine Wohnnutzung auf dem darunterliegenden Einzelhandel vorgesehen. Hierfür werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die unterschiedlichen Bauformen wird die gewünschte Nutzungsmischung im Plangebiet gefördert. Die rückwärtigen Baugrenzen wurden im Hinblick auf optimale Besonnung und für Kernnat typische Gebäudestellungen und -größen festgelegt (s. Gestaltungsempfehlungen).

4.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Garagen, offene Stellplätze und Carports werden in den Baugebieten MU 2 und MU 3 festgesetzt. Der ruhende Verkehr wird so angeordnet, dass die städtebaulich für Kernnat typischen Hofräume erhalten und im Sinne eines qualitativ hochwertigen Wohnumfelds genutzt werden können. Aus gleichem Grund werden Größe und Standorte für Fahrradabstellräume sowie Müllboxen beschränkt.

Um bei der erwünschten Bebauungsdichte ausreichende Kunden- und Einwohnerparkplätze unterbringen zu können, ist eine unterirdische Parkierung sinnvoll. (s. auch 5.2, Anlieferung, Ruhender Verkehr).

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

Das Flachdach soll, soweit nicht für Wohngebäude, Terrassen, Zuwege etc. benötigt, frei gehalten und mit einer intensiven Begrünung überdeckt werden, um den Eingriff zu minimieren. Für Garagen, Carports und flache Gebäudedächer im MU 2 und MU 3 wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um versiegelte Fläche zu vermindern, Regenwasser zu puffern und das Kleinklima zu verbessern.

Durch die Bodenüberdeckung und Bepflanzung über der Tiefgaragenfläche wird der Eingriff in die Umweltbelange Boden und Biotope minimiert. Die Pufferung von Niederschlägen und die Bepflanzung haben eine klimatische ausgleichende Wirkung.

4.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich Gehölzbewuchs und einige Laubbäume. Ein wertvoller und erhaltenswerter Nussbaum wird über ein Erhaltungsgebot gesichert.

Durch Pflanzgebote wird eine Begrünung des rückwärtigen Blockinnenbereichs gewährleistet. Die Pflanzliste für Einzelbäume setzt sich aus einheimischen Arten zusammen.

Für die Wandflächen des geplanten Lebensmitteldiscounters wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Dies hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie die Luftqualität in der dicht bebauten Ortsmitte mit ihrem hohen Verkehrsanteil. Außerdem werden Lebensräume für Tiere geschaffen.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet benötigt keine neue Erschließung, diese erfolgt über die bestehende Heumadener Straße. Es bestehen enge Verflechtungen mit den restlichen Geschäften und Dienstleistungen des Kemnater Ortskerns in unmittelbarer Nähe. Kemnat ist an das Radwegenetz Ostfilderns angeschlossen, der Radverkehr ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens besonders zu berücksichtigen.

Zu dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen und zur Verkehrssicherheit wurde eine verkehrliche Stellungnahme vorgelegt. (Modus Consult, März 2020)

Darin wurde bis 2030 ein erhöhtes Verkehrsaufkommen prognostiziert, das durch die geplante Nutzung zwar zusätzlich erhöht wird, jedoch vor dem Hintergrund der vorhandenen Belastungen nicht in erheblichem Umfang. Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen als leistungsfähig bewertet. In den maßgeblichen Spitzenstunden sind die Wartezeiten kurz und die Ein- und Ausfahrt ist problemlos möglich.

Die Sichtfelder werden eingehalten und für den Radverkehr ergibt sich keine zusätzliche Gefährdungssituation.

5.2 Anlieferung, Ruhender Verkehr

Der Anlieferverkehr soll von der Heumadener Straße her auf der Süd-Ost-Seite des Areals erfolgen. Da die geplante LKW-Andienung mit einer Rückwärtsfahrt in den Spitzenstunden zu Störungen und Risiken führen kann, soll die Anlieferung im Baugenehmigungsverfahren auf Zeiten mit weniger Verkehr beschränkt werden. Alternativ kann mit kleineren Fahrzeugen ein anderer Abbiegevorgang geplant werden.

Eine Einhausung des Anlieferbereiches (Emissionen/ Erscheinungsbild) ist vorgesehen. Nach Lärmgutachten wird empfohlen, das Rolltor während der Be- und Entladevorgänge zu schließen.

Die geplante Tiefgarage enthält sowohl Parkplätze für die Handelsnutzung (Lebensmitteldiscounter) im Erdgeschoss als auch Stellplätze für die darüberliegende Wohnnutzung. Durch die gemeinsame Nutzung von Einzelhandel und Wohnen sind zusätzliche Flächen im unterirdischen Geschoss nicht nur für die Stellplätze sondern auch für Keller- und Technikräume erforderlich. In der Tiefgarage wird der gesamte ruhende Verkehr entsprechend dem Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze des geplanten Bauvorhabens untergebracht. Mit einer Anzahl von ca. 60 geplanten Parkplätzen für die gemeinsame Nutzung und damit ca. 45-50 Parkplätzen für die Kunden des Einzelhandels wird eine vergleichsweise geringe Anzahl an Plätzen zur Verfügung gestellt.

Angefahren wird die Tiefgarage über einen ausgewiesenen Ein- und Ausfahrtsbereich von der Heumadener Straße her.

Für die angrenzende Wohnbebauung sind einzelne Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken möglich.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Im Kemnat fährt eine Buslinie, eine Stadtbahnhaltestelle ist nicht vorhanden. Durch die Buslinie 131 wird Kemnat mit der Stadtbahnhaltestelle in Stuttgart Heumaden verbunden und weiter nach Stuttgart Stadtmitte sowie in Richtung Nellingen (z.B. Schüler zum Schulzentrum). In

unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Rosenstraße“, so dass für eine gute Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr gesorgt ist.

5.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon liegen in der Heumadener Straße bzw. es kann problemlos daran angeschlossen werden.

5.5 Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, es handelt sich um eine Nachverdichtung in der Ortsmitte. Die Entwässerung kann im Mischsystem an die vorhandene Kanalisation in der Heumadener Straße angeschlossen werden. Laut Kanalnetzplan ist diese Kapazität vorhanden und in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Durch die Festsetzungen einer Dachbegrünung und der Bodenüberdeckung der Tiefgarage werden Abflussspitzen insbesondere nach Starkregenereignissen reduziert.

5.6 Sonstige Infrastruktur

Im Stadtteil Kernat befindet sich die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen.

5.7 Geh- und Fahrrechte

Die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger belastete Fläche zwischen dem neuen Lebensmitteldiscounter und den Baugebieten MU 2 und MU 3 gewährleistet und verbessert die Zugänglichkeit für die bestehenden und geplanten Gebäude in den Baugebieten MU2 und MU3 und für den Lebensmitteleinzelhandel im Baugebiet MU 1.

6. Energie und Umwelt

6.1 Solaranlagen, Dachbegrünung

Die Anbringung von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen ist parallel zur Ebene der Dachhaut möglich, z.B. auf den Satteldächern. Die Flachdächer im MU 1 sind durch die dort vorgesehenen Nutzungen (Hauszugänge, Dachgärten und Spielplatz) dafür nicht geeignet.

Die Festsetzung der begrünten Flachdächer soll zur Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

6.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Fluglärm

Es besteht eine ausreichende Entfernung zum Flughafen Stuttgart, das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des Lärmschutzbereichs.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt direkt an der Heumadener Straße. Durch diese stark befahrene Hauptverkehrsstraße wirkt Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Daher wurden die Lärmsituation und die Auswirkungen auf die geplante Bebauung in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. (Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer, September 2020)

Bezüglich der Schutzwürdigkeit wird das festgesetzte MU wie ein Mischgebiet betrachtet. Es lässt sich feststellen, dass im Plangebiet in vielen Bereichen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005 tags und nachts überschritten werden. Insbesondere gilt das für die Beurteilungspegel an den Fassaden entlang der Heumadener Straße. Jedoch sind die Werte eingehalten, die in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zur Schutzpflicht für Gesundheit und Eigentum angesehen werden.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festgesetzt. Zudem sind an den von Überschreitungen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts betroffenen Fassaden keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster in Aufenthaltsräumen zulässig. Diese Beurteilungspegel werden in Anlehnung an die bevorstehende Änderung der 16. BImSchV gewählt.

Außerdem ist ein Belüftungskonzept von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen, damit der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellt werden kann.

Anlagenlärm

In dem oben genannten schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen durch Anlagenlärm durch den geplanten Lebensmitteldiscounter untersucht. Um die Emissionen durch die geplante Anlieferung zu verringern, ist vorgesehen, dass der Anlieferbereich des Lebensmitteldiscounters eingehaust und in das Gebäude integriert wird. Der für Anlieferung bzw. Zufahrt zur Tiefgarage zulässige Einfahrtsbereich wird im Süden an der topografisch tiefsten Stelle festgesetzt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete außerhalb des Plangebiets werden unterschritten. Dies gilt auch für das urbane Gebiet innerhalb des Plangebiets.

Für eine Verbesserung der schalltechnischen Situation wird darauf hingewiesen, dass das Rolltor während der Be- und Entladung geschlossen sein sollte. Außerdem sollen die Marktöffnungszeiten bis 21:30 Uhr begrenzt werden, um den Kundeverkehr bis 22 Uhr sicher beenden zu können. Die Auswirkungen durch haustechnische Anlagen müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

7. Planungsdaten

7.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

Urbane Gebiete	3876 m ²	93,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	250 m ²	6,1%
<hr/>		
Bruttobauland (Plangebietsfläche gesamt)	4126 m ²	100,0%

7.2 Anzahl der Wohneinheiten / zukünftige Einwohnerzahl

Im Geltungsbereich sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und eine ambulante betreute Wohngemeinschaft geplant. Insgesamt entstehen ca.15 bis 20 Wohneinheiten.

8. Planverwirklichung

8.1 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet umfasst lediglich bereits bebaute Grundstücke. Da die angrenzende öffentliche Straße (Heumadener Straße) bereits ausgebaut ist, entstehen für die Erschließungsanlagen keine nennenswerten Kosten. Eventuelle Kosten für den Ausgleich werden zu gegebener Zeit im Umweltbericht aufgeführt.

8.2 Bodenordnung / Eigentumsbelange

Der geplante Lebensmittelmarkt entspricht in seiner Dimensionierung den heutigen Anforderungen an einen Nahversorger. Seine Kubatur leitet sich aus logistischen Anforderungen ab, sowie aus der Statik des Gesamtkomplexes - Lebensmittelmarkt plus verschiedener Wohnformen.

Diese Vorgaben bedingen klare Grundstückszuschnitte, die im Bestand nicht gegeben sind. Eine Umlegung der Grundstücke wird somit erforderlich. Weiter führen obige Rahmenbedingungen dazu, dass eine wertgleiche Zuteilung nicht möglich ist. Zur Kompensation dieses flächigen Ungleichgewichts werden folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

- Die künftige bauliche Ausnutzung wird städtebaulich vertretbar vergrößert.
- Für den Bestand, so er erhalten bleibt, gibt es keine Einschränkungen.
- Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile wird verbessert.
- Auch kann der rückwärtige Grundstücksteil des Flst. Nr. 132, der mit der TG unterbaut wird, über eine Dienstbarkeit weiter als Grünland zur Verfügung gestellt werden.

Die Grenzbebauung des südlichen Angrenzers und die dadurch entstehende Verschattung, kann durch Geländemodellierung im Gartenbereich des nördlichen Angrenzers weitgehend reduziert werden. Auch lässt die Ost-West-Ausrichtung der Neubebauung im MU 2 optimale Gestaltungsmöglichkeiten zur Minimierung der Verschattungsthematik.

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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, Ausgleichs- und Ersatzpflicht - zu berücksichtigen.

Mit dem Vorhaben wird in Natur und Landschaft eingegriffen. 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Kompensationsbedarf von 0,212 ha für das Schutzgut Boden. Für den Ausgleich werden Flächen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Ostfildern herangezogen und verbindlich zugeordnet.

Es handelt sich um die Flst. 3424, 3424/1, 3425 und 3426 auf der Gemarkung Scharnhausen, Gewinn Biesachländer (0,064 ha). Die Flurstücke sind derzeit als Freizeitgrundstück mit Grabeland genutzt, auf einem Flurstück befindet sich eine Gerätehütte.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist der Rückbau der baulichen Anlagen (Entsiegelung) und die Umwandlung der Fläche von Grabeland in extensives Grünland.

Die Pflege erfolgt als zwei- bis max. dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, wobei die erste Mahd ca. Ende Juni und die letzte Mahd ca. Ende September / Anfang Oktober erfolgen sollte.

10. 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 Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten, September 2019)

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.09.2020

Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

GEMARKUNG KEMNAT

Satzung über örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Heumadener Straße West - Ortsmitte**“

BEGRÜNDUNG

Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität und eines harmonischen Erscheinungsbildes im Plangebiet ist es erforderlich, in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich gemäß Gemeinderatsbeschluss an den Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat (ISA, 2016).

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

In der Heumadener Straße findet man eine heterogene Dachlandschaft, aus historischen Gebäuden und Neubauten der 80er und 90er-Jahre. Ein harmonischer Gesamteindruck wird jedoch wesentlich durch die Dachform bestimmt. Zur Einfügung in die vorhandene ortstypische Struktur werden deshalb grundsätzlich Satteldächer festgesetzt und die Farbe der Dacheindeckung wird vorgegeben. Die Dachneigung wird mit 45 Grad festgesetzt, damit ist neben dem typischen Erscheinungsbild auch die Möglichkeit zum Dachausbau gegeben. Für das Dach des geplanten Lebensmitteldiscounters wird zum Teil ein Flachdach zugelassen, da es sich um einen Sonderbaukörper handelt und um den darüber liegenden Wohngebäuden eine Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen. Für die rückseitigen Anbauten im MU2 und MU3 ist ebenso nur ein Flachdach zulässig, damit der zusätzliche Anbau untergeordnet wirkt und die Gebäudekubatur die ortsüblichen Maße nicht überschreitet (s. Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat).

1.2 Dachfenster, Dachaufbauten und Photovoltaik

Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Größe und Anordnung von Dachfenstern und Dachaufbauten geregelt, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur parallel zur Dachhaut zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind bei Satteldächern nicht notwendig und wirken auf die harmonische und ruhige Dachlandschaft störend. Um die gewünschte Nutzung des Flachdachs als Garten und für Erschließungsflächen zu ermöglichen, wird die Anbringung von Solaranlagen nur auf dem Flachdach im MU1 ausgeschlossen.

Absturzsicherungen sind durchlässig zu gestalten, um Verschattung zu reduzieren und eine zu massive Gebäudewirkung zu vermeiden.

1.3 Gebäudefassade

Um eine harmonische Gestaltung der Gebäude in der Ortsmitte zu gewährleisten, wird die Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt.

Glänzende Materialien und Farben stören das ruhige Orts- und Straßenbild und sind daher nicht zulässig. Optisch geschlossen wirkende Lochfassaden mit rechtseckigen Fenstern unterstützen eine ruhige Gebäudewirkung, gleichzeitig ermöglichen die Regelungen eine individuelle Gestaltung.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen haben einen großen Einfluss auf das Ortsbild und können das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Gestalterische Regeln für Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen reduzieren und eine grelle, unruhige und zu individuelle Gestaltung zu verhindern.

Die großflächige Anbringung von Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind aus den genannten Gründen nicht zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig, um die meist großformatigen Werbeanlagen ohne Bezug zum Stadtteil auszuschließen.

3. Anforderung an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite nicht zulässig, um den gewünschten großzügigen Charakter des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich Kemnats nicht zu beeinträchtigen. Im hinteren Bereich sind Einfriedungen dagegen in Form von Hecken, jedoch auch in Kombination mit Mauern, offenen Holzlatten- und Drahtzäunen zugelassen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf 1,80 m erfolgt, um einerseits einen ausreichenden Sichtschutz, andererseits Blickbeziehungen ohne zu starke Verschattungen zu ermöglichen.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

Satellitenempfangsanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

5. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, da sie das Stadtbild in der Ortsmitte empfindlich beeinträchtigen würden.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.09.2020

Fachbereich 3 - Planung