

Vorlage

Fachbereich 3

110/2019

Geschäftszeichen: FB3/Sch/Rp
12.08.2019

| | | | |
|----------------------------------|------------|------------------|---------------|
| Ältestenrat | 16.09.2019 | nicht öffentlich | Kenntnisnahme |
| Ausschuss für Technik und Umwelt | 25.09.2019 | nicht öffentlich | Beratung |
| Gemeinderat | 09.10.2019 | öffentlich | Beschluss |

Thema

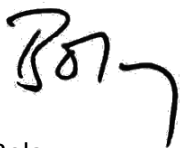
Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg", Gemarkung Scharnhausen / Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter dem Plieninger Weg"

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

- Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag

- I. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Unter dem Plieninger Weg“ und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für den im Lageplan des Fachbereichs 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 13.09.2019 dargestellten Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufzustellen.
- II. Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen Scharnhausens an. Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab und wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 18,16 ha, wovon ca. 12,68 ha gewerbliche Baufläche darstellen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der absehbare, zusätzliche Gewerbeflächenbedarf in der Gesamtstadt und im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfilderns nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden.

Die gewerbliche Baufläche soll deshalb um ca. 18,16 ha nach Süden erweitert werden. Eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche dieser Größe ist in Ostfildern an kaum einer anderen Stelle mehr möglich. Durch die räumliche Nähe zur Autobahn (A8), zur Landesmesse, zum Flughafen und zur Metropolregion Stuttgart ist das Plangebiet als Gewerbebestandort besonders geeignet und sowohl bei bereits in Scharnhausen ansässigen, als auch bei externen Unternehmen, die sich in Scharnhausen ansiedeln wollen, sehr gefragt.

Auf Grund der Größe des Plangebiets ist eine interne Erschließung notwendig, die das zukünftige Gewerbegebiet an die Plieninger Straße im Norden und die K1269 im Osten anschließt. Um die Wirtschaftlichkeit des Gebiets zu gewährleisten und die Flächen optimal zu nutzen, müssen die quer durch das Gebiet verlaufenden oberirdischen Hauptversorgungsleitungen zukünftig an den südlichen Gebietsrand verlegt werden und im Bereich des Plangebiets unterirdisch verlaufen. Weiterhin sind flächenintensive Logistik-, Lager- oder Transportunternehmen auf Grund des zu hohen Flächenverbrauchs nicht zulässig. Autohöfe und Rastanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, um die Mehrbelastung der nahezu ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten. Um auch in Zukunft auf die steigende Verkehrsbelastung zu reagieren ist der Ausbau der K1269 von zwei auf vier Spuren entlang der östlichen Gebietsgrenze geplant. Um das ÖPNV Angebot zu verbessern werden an der Plieninger Straße im Norden sowie im Gebiet zwei neue Bushaltestellen entstehen, um eine Buslinie direkt durch das Plangebiet zu führen.

Da mit der Realisierung des Gebiets der südliche Rand der Gemarkung Ostfildern abschließend gestaltet wird, ist im südlichen Bereich des Plangebiets auf der gesamten Länge ein Grünstreifen mit Ortsrandeingußung vorgesehen. Zusätzlich dient dieser Grünstreifen als Retentionsfläche für Oberflächenwasser und bietet Platz für die Verlegung der Hauptversorgungsleitungen.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Ziele und um die Standortattraktivität Scharnhausens für gewerbliche Betriebe weiterhin zu sichern und auf die große Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen einzugehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs „Unter dem Plieninger Weg“
- Städtebauliche Essentials „Unter dem Plieninger Weg“

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragskonto:

| | Kostenart bzw. Investition | Einzahlungen/ Erträge in € | Auszahlungen/ Aufwendungen in € |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| einmalig | | | |
| jährlich | | | |

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel | <input type="checkbox"/> Ermächtigungsrest |
| <input type="checkbox"/> Überplanmäßige Auszahlungen | <input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Auszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

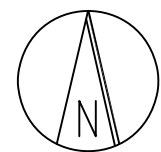
Bebauungsplan "Unter dem Plieninger Weg" Abgrenzung des Geltungsbereichs



Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 Planung
13.09.2019 M= 1:2500



Städtebauliche Essentials Bebauungsplan „Unter dem Plieninger Weg“

Wahl des Gebiets:

- Stärkung Scharnhausens als Gewerbestandort
- Deckung zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen
- Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe mit hoher Anzahl von Arbeitsplätzen
- Günstige Lage an A8, in Flughafennähe, anschließend an bereits bestehende Gewerbeunternehmen

Größe der Grundstücke:

- Mindestgröße von ca. 4000 m² pro Grundstück um Gesamtgebiet effizient aufzuteilen und die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe zu fördern
- Nutzungsziffern GRZ 0,8, GFZ 2,2

Gliederung der Grundstücke

- Büro und Showroom sowie Kundenparkplätze direkt an Erschließungsstraße (Adresse)
- Fertigungseinheiten u.Ä. im mittleren Bereich der Grundstücke
- Parkierungsflächen für Mitarbeiter sowie offene Lagerplätze im hinteren Bereich der Grundstücke, jedoch nicht einsehbar
- Offene Lagerplätze nicht einsehbar anlegen (Eingrünung, Sichtschutz)

Gebäudehöhen:

- EFH Bezugspunkt Höhe der Erschließungsanlage
- Max. Gebäudehöhen statt Geschosszahl
- Max. Höhe Abschnitte A, B1, und B2: 16-18m über EFH (alternativ: NN-Höhen)
- Max. Höhe Abschnitt C: 12-15m über EFH (alternativ NN-Höhen)

Ortsrandlage/ Hanglage:

- Eingrünung des gesamten Gebiets durch Pflanzstreifen mit Bäumen und Gebüsch
- Fassadenbegrünung zum Ortsrand
- Extensive Dachbegrünung
- Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sind teilweise im Gebiet zu verorten
- Abgestaffelte Gebäudehöhe Richtung Süden (siehe oben)

Gebietscharakter:

- Keine Anlagen für sportliche Zwecke
- Keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevantem Sortiment
- Keine Autohöfe sowie Rastanlagen
- Keine Logistik- und Lagerzentren
- Keine Vergnügungsstätten

Qualitätssicherung:

- Vergabe auf Basis Konzept
- Gestaltungsbeirat, mehrheitlich extern besetzt