

Vorlage

008/2020

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB3/Ra/St
02.01.2020

Ältestenrat	07.01.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	15.01.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	29.01.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "In den Anlagen West, 1. Änderung", Gemarkung Nellingen
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "In den Anlagen West, 1. Änderung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „In den Anlagen West, 1. Änderung“ für den im Lageplan des Fachbereiches 3-Planung der Stadt Ostfildern vom 16.12.2019 dargestellten Bereich aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.


Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
Fachbereich 3

Erläuterungen

01. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Schulentwicklungsplan der Stadt Ostfildern aus dem Jahr 2018, hat die Erkenntnis geliefert, dass sich die im Schul- und Sportzentrum Nellingen ansässigen Schulen durch steigende Schülerzahlen in ein erhebliches Raumdefizit bewegen. Die aktuell geplanten Maßnahmen decken zwar den Bedarf der nächsten Jahre noch ab, jedoch stehen in dem Areal keine weiteren Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung.

Das mit diesem Bebauungsplan überplante Teilgebiet liegt an den Erschließungsachsen des Schulzentrums, unmittelbar an dessen Hauptzugang aus dem Stadtteil heraus. Derzeit befinden sich dort ein Hotelbetrieb, Schulhoffläche und Interimscontainerbauten. Direkt am Gebietszugang wurde vor wenigen Jahren eine Aufenthalts- und Begegnungsfläche als städtebauliches Entree hergestellt.

Vor dem Hintergrund, dass der bestehende Hotelbetrieb in den nächsten Jahren aufgegeben und das Grundstück veräußert werden soll, rückt das mit diesem Bebauungsplan überplante Areal als einzige sinnvolle Erweiterungsfläche für die verschiedenen Nutzungen im und um das Schulzentrum in den Fokus.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.11.2019 bereits eine Vorkaufsrechtssatzung für das Hotelgrundstück, Flurstück Nr. 5049/4, beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In den Anlagen-West, 1. Änderung“ erfolgt nun der nächste Schritt: statt der bislang für das Areal festgesetzten Wohnnutzung wird zukünftig „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, womit die Kontinuität zur umgebenden Nutzung hergestellt wird.

Um die Realisierungsoptionen der zukünftig angestrebten Nutzungen aufzuzeigen, wurde vom Fachbereich 3-Planung im Zuge der Beschlussfassung über die Vorkaufsrechtssatzung eine Bebauungskonzeption mit Datum 15.10.2019 für das Areal mit vorgelegt.

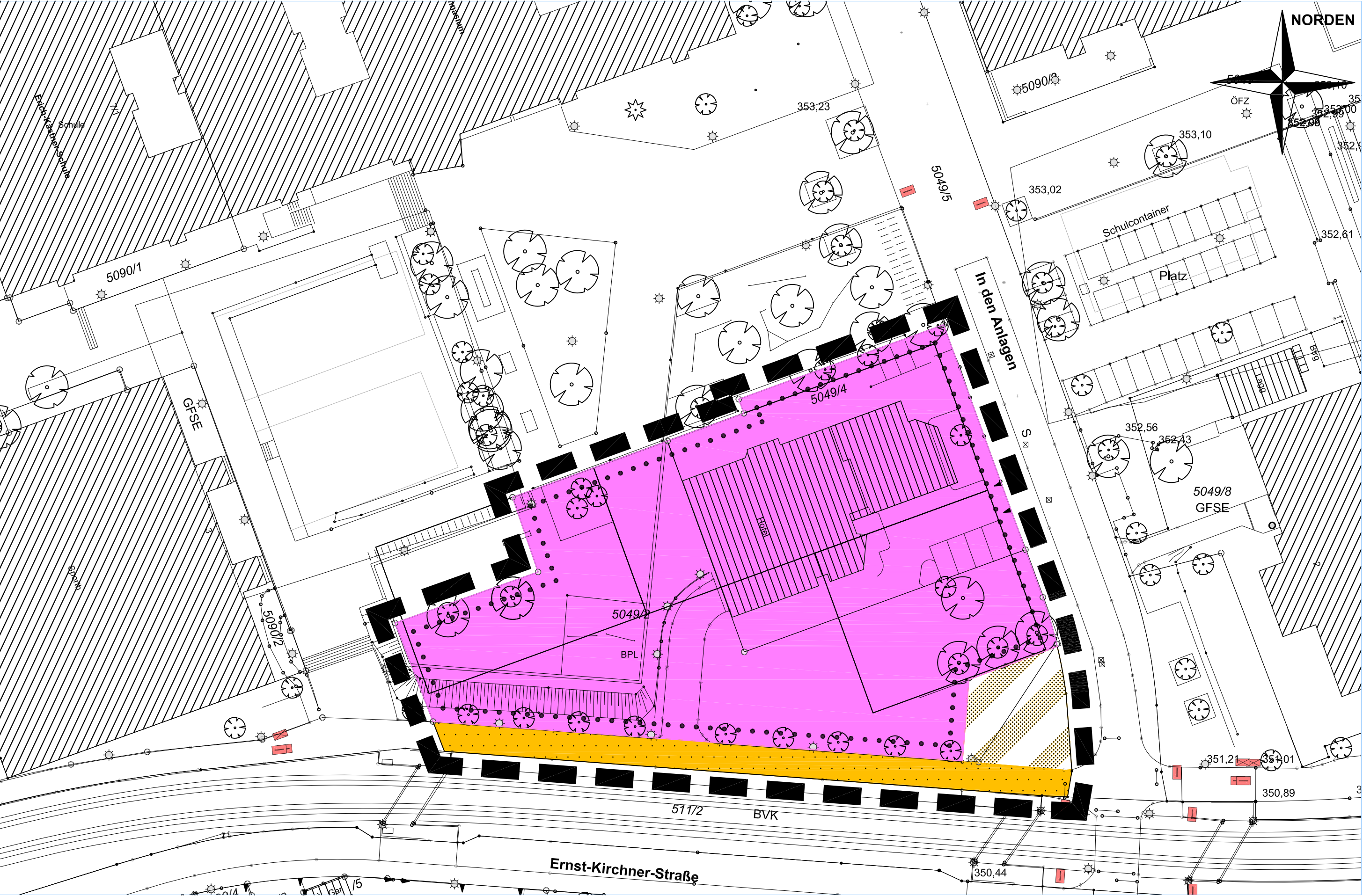
02. Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt, können die Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens angewendet werden – die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten in diesem Fall die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend: somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Anlagen:

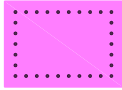
1. Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs vom 16.12.2019, M 1:500, A3
2. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan-Entwurf, o. M., A4
3. Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs vom 16.12.2019
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 16.12.2019
5. Schulentwicklungsplan Stadt Ostfildern, biregio Projektgruppe, Bonn, Mai 2018

Finanzielle Auswirkungen



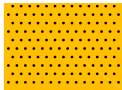
Bebauungsplan-Entwurf "In den Anlagen-West, 1. Änderung", Stadtteil Nellingen, M 1:500
 Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 - Planung, 16.12.2019

1. 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)



Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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

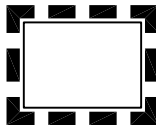


Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

3. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „IN DEN ANLAGEN-WEST, 1. ÄNDERUNG“

GEMARKUNG NELLINGEN

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- * Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- * 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. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- * die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

01. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB):
Innerhalb der in dem Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende baulichen Anlagen im Sinne einer exemplarischen (nicht abschließenden) Auflistung zulässig: Anlagen für schulische Einrichtungen und Einrichtungen der Kinderbetreuung, die jeweils dazu gehörenden Spiel- und Sportanlagen sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

16.12.2019
Stadt Ostfildern
Fachbereich 3 - Planung

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSPLAN „IN DEN ANLAGEN-WEST, 1. ÄNDERUNG“

Gemarkung Nellingen

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

01. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Schulentwicklungsplan der Stadt Ostfildern aus dem Jahr 2018, erstellt durch die biregio-Projektgruppe, Bonn, hat die Erkenntnis geliefert, dass sich die im Schul- und Sportzentrum „Campus Nellingen“ ansässigen Schulen durch steigende Schülerzahlen in ein erhebliches Raumdefizit bewegen. Die aktuell geplanten Maßnahmen decken zwar den Bedarf der nächsten Jahre noch ab, jedoch stehen in dem Areal keine weiteren Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung.

Das mit diesem Bebauungsplan überplante Teilgebiet liegt an den Erschließungsachsen des Schul- und Sportzentrums, unmittelbar an dessen Hauptzugang aus dem Stadtteil heraus. Derzeit befinden sich dort ein Hotelbetrieb, Schulhoffläche und Interimscontainerbauten. Direkt am Gebietszugang wurde vor wenigen Jahren eine Aufenthalts- und Begegnungsfläche als städtebauliches Entree hergestellt.

Stadträumlich ist das Campus-Areal nach Süden durch die Trasse der Stadtbahnlinien U7 und U8 abgegrenzt. In Richtung Osten schließt - jenseits des Hallenbads - das Wohngebiet „Alter Sportplatz“ an. Im Westen ist die Technische Akademie Esslingen angesiedelt, nordwestlich liegen Sport- und Grünflächen und der in der Grünfläche gelegene Anlagensee.

Direkt westlich, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, befindet sich eine Sporthalle, für die zwar in Kürze ein Ersatzbau an anderer Stelle geschaffen wird, jedoch ist das frei werdende Areal als Erweiterungsfläche für Neu- und Anbauten der Gemeinschaftsschule und die hieraus erforderlich werdende Anpassung der Schulhofflächen bereits wieder verplant.

Die (theoretisch vorstellbare) Erweiterung des Schulzentrums nördlich des Heinrich-Heine-Gymnasiums wäre nur unter sehr hohem Erschließungsaufwand und keinesfalls einfach zu realisieren, da eine Vielzahl schmal geschnittener Feldgrundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern angrenzt, was langwierige Grunderwerbsverhandlungen erwarten ließe. Gleichzeitig stünde eine solche Maßnahme im Widerspruch zu dem städtischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Somit rückt – vor dem Hintergrund, dass der bestehende Hotelbetrieb in den nächsten Jahren aufgegeben und das Grundstück veräußert werden soll – das mit diesem Bebauungsplan überplante Areal als einzige sinnvolle Erweiterungsfläche für die verschiedenen Nutzungen im und um das Schulzentrum in den Fokus.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.11.2019 eine Vorkaufsrechtssatzung für das Hotelgrundstück, Flurstück Nr. 5049/4, beschlossen.

Eine Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, um die oben dargestellten Entwicklungsziele zu erreichen. Eine Weiterveräußerung an Dritte könnte das Erreichen dieser Ziele erschweren, bzw. sogar gänzlich verhindern. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse, in dem Gebiet das letzte nicht im städtischen Eigentum befindliche Grundstück zu erwerben, um es der dargestellten Nutzung zuführen zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In den Anlagen-West, 1. Änderung“ erfolgt nun der nächste Schritt:

Statt der bislang für das Areal festgesetzten Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet, Nutzungskategorie WA) wird zukünftig „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, womit die Kontinuität zur umgebenden Nutzung hergestellt wird.

Um die Realisierungsoptionen der zukünftig angestrebten Nutzungen aufzuzeigen, wurde vom Fachbereich 3-Planung im Zuge der Beschlussfassung über die Vorkaufrechtssatzung eine Bauungskonzeption mit Datum 15.10.2019 für das Areal mit vorgelegt.

02. Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt, können die Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens angewendet werden - die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten in diesem Fall die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend: somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

16.12.2019

Stadt Ostfildern

Fachbereich 3 - Planung

Anlage:

- Schulentwicklungsplan Stadt Ostfildern, Mai 2018, biregio Projektgruppe, Bonn