STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN „SCHWARZE BREITE III“

PLANBEREICH N 12, 17
GEMARKUNG NELLINGEN

## BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

### 01. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich Ostfildern- Nellingen, Gewerbegebiet „Schwarze Breite“, besteht dringender Bedarf für gewerbliches Bauland. Ursache ist die Notwendigkeit zur Erweiterung bei ortsansässigen Unternehmen; diese kann nur durch Neuausweisung von Bauland im näheren Umfeld ermöglicht werden. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Schwarze Breite„ bestehen keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe mehr, so dass Betriebsverlagerungen und damit Verluste an qualifizierten Arbeitsplätzen zu befürchten sind. Auch gesamtstädtisch betrachtet sind für größere Betriebe keine befriedigenden Alternativen mehr vorhanden.
Besonders auch im Interesse der kommunalpolitisch gewünschten Eigen- und Weiterentwicklung der Stadtteile sowie zur Sicherung und Schaffung wohnnaher Arbeitsplätze ist es daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der ausgewiesene Geltungsbereich eignet sich dafür durch seine an das bestehende Gewerbegebiet direkt angrenzende Lage. Der Planbereich schließt außerdem die Anbindung des Gewerbegebietes an die Ostumfahrung Nellingen ( L 1192 ) mit ein, so dass die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen hervorragend erschlossen sind.

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

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

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

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

## 03. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungsvorgaben

### 03.1 Rechtsverhältnisse

Südöstlich des Geltungsbereichs grenzt der seit dem 28.02.1992 rechtskräftige, qualifizierte Bebauungsplan „Schwarze Breite II, 1. Änderung“ an.
Nordöstlich und nördlich grenzt der unbeplante Außenbereich, überwiegend auf Gemarkung Esslingen, an.
Westlich grenzt der unbeplante Innenbereich an. In einem Teilbereich südlich der Berkheimer Straße grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Südliche Hölderlinstraße“ an. In einem Teilbereich greift der Geltungsbereich in diesen Bebauungsplan ein.

### 03.2 Planungsvorgaben

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

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

## 04. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

### 04.1 Topografie und Landschaft

Das etwa 6,2 ha große Plangebiet mit einer Nord-Süd- Längsausdehnung von ca. 410 m und einer Ost- West- Längsausdehnung von ca. 300 m liegt südlich oberhalb des Neckartales auf der Filderhochfläche, zwischen 353 m und 362 m über NN. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Südwest weitgehend gleichmäßig ab.
Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist ein Bestand an Gehölz sowie einzelnen Bäumen vorhanden. Südöstlich befinden sich Kleingartennutzungen mit teilweise jüngerem Obstbaumbestand. Nördlich der Berkheimer Straße befinden sich ebenfalls vereinzelt kleingärtnerische Nutzungen. Die übrigen Flächen sind intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen.

### 04.2 Baubestand

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

### 04.3 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

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

## 04.4 Klima

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

Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität

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

## 04.5 Altablagerungen

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

## 04.6 Umgebung des Geltungsbereichs

Im Südosten grenzt ein Gewerbegebiet an, das im westlichen Teil eingeschränkt ist.
Östlich sowie nördlich schließt sich die freie Acker- und Wiesenlandschaft der Filderebene an. Im Westen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet .

# 05. Städtebauliche Grundzüge der Planung

## 05.1 Grundlegende Planungsziele

Planungsziel ist die Ausweisung von dringend benötigter Gewerbefläche für die ortsansässigen Unternehmen, die siedlungsgeographisch gut in den Bereich des Ortsteils Ostfildern- Nellingen eingepasst und verträglich gegenüber den bestehenden angrenzenden Nutzungen ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb des Bebauungsplans nördlich der Berkheimer Straße realisiert.
Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs bietet günstige Voraussetzungen für obige Zielsetzungen, aufgrund der topografischen Gegebenheiten, der verkehrstechnischen Lagegunst und der siedlungsgeographischen Logik der abschließenden Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets.

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

## 05.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

## 05.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz / Grünordnung

### 05.3.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Mit dem Bebauungsplan ist auch ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Planes aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind.
Das Landschaftsplanungsbüro Gänßle + Partner hat im Rahmen des Grünordnungsplanes eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt, die den ökologischen Eingriff durch die Planung in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter darstellt.
Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde nach den „Niedersächsischen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

Ausgleichsmaßnahmen
Zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs sind im Osten des Plangebiets sowie nördlich der Berkheimer Straße „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.
Dabei wird entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes durch das Pflanzgebot 1 („Pfg 1“) eine Wiesenansaht mit Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes mit extensiver Nutzung und zweischüriger Mahd,
und durch das
Pflanzgebot 2 („Pfg 2“) eine Neupflanzung von 20 Obstbäumen in 2 Reihen zur Eingrünung des Ortsrandes (Qualität : mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm, mit Ballen) sowie eine Wiesenansaht mit Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes mit extensiver Nutzung und 2 schüriger Mahd, festgesetzt.

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

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

### 05.3.2 Grünordnung

Grundsätzliches Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie die Eingrünung der Siedlungsränder nach Osten und Norden. Die private Grünfläche zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem eingeschränkten Gewerbegebiet dient der Trennung der Nutzungen.
Die ermöglichte Geländeauffüllung dient dem Lärmschutz und ermöglicht gleichzeitig den Erdmassenausgleich bei der Realiserung des geplanten Gewerbegebiets.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist außerdem die Einbindung großer Flächen nördlich der Berkheimer Straße für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung. Zusätzlich wird damit das Ende der baulichen Entwicklung definiert.
Auch im Osten des Plangebiets wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche eine Ortsrandbegrünung erreicht.

## 05.4 Erschließung

### 05.4.1 Bestehende Erschließungssituation

Fahrerschließung / Flughafen
Das Plangebiet ist durch die Lage an der L 1192 hervorragend erschlossen. Die nahe gelegene Autobahn A8 und der Flughafen Stuttgart bedeuten eine weitere verkehrstechnische Standortgunst.
Öffentlicher Personennahverkehr
Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 119 liegt in einer Entfernung von ca. 300 m von der Westgrenze des Plangebietes entfernt.
Die Linie 119 stellt die Verbindung nach Denkendorf und Esslingen her. Sie ermöglicht in Richtung Esslingen die Anknüpfung an die Stadtbahnendhaltestelle in Nellingen (Linien U7 und U8 nach Stuttgart- Killesberg und Stuttgart- Vaihingen).
Radwegeverbindung
In einer Entfernung von ca. 100 m von der Ostgrenze des Geltungsbereiches verläuft ein Hauptradweg (Radwegnetz Filder), welcher Denkendorf mit Esslingen verbindet. Das Plangebiet ist über einen lokalen Radweg entlang der Berkheimer Straße direkt erschlossen.

### 05.4.2 Geplante Erschließung

#### 05.4.2.1 Fahrerschließung

Grundsätzliches
Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die L 1192 von Norden und Süden und dann über die Robert- Bosch- Straße. Eine weitere Erschließung besteht durch das bestehende Gewerbegebiet. Eine direkte Zufahrt des Plangebiets von der Landesstraße ist aus verkehrsrechtlichen Gründen sowie aus Gründen der Kapazität der L 1192 ausgeschlossen.
In welcher Form die Gewerbegebietserweiterung von der Robert- Bosch- Straße aus durch private Erschließungsflächen intern erschlossen wird, ist im wesentlichen von der Aufteilung der Flächen abhängig.

Umbau der Einmündung der Robert- Bosch- Straße in die L 1192
Die östlich an das Plangebiet angrenzende L1192 ist durch das bestehende Verkehrsaufkommen an der Grenze ihrer Kapazität angelangt.

Zur Vermeidung eines zusätzlichen Widerstandes in der Leistungsfähigkeit durch das zusätzliche Gewerbegebiet wurde der gesamte Verkehrsknoten überplant und aufgeweitet.
Die Inhalte dieser Verkehrsplanung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

### 05.4.2.2 Fußläufige Erschließung

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

## 06. Lärmschutz

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets ist die bestehende L 1192 durch einen Lärmschutzwall in Richtung des geplanten Gewerbegebiets abgegrenzt.
Diese Lärmschutzeinrichtung wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 1192 gebaut, um die bestehenden Wohngebiete vor Lärmimmissionen zu schützen. Durch Messuntersuchungen ist im Rahmen dieses Verfahrens nachgewiesen, dass die Richtwerte der bestehenden Wohngebiete durch die Lärmemissionen der L 1192 unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten werden.
Diese Lärmschutzeinrichtung wurde im Rahmen der Bebauung des Gewerbegebietes „Schwarze Breite II“ nach Süden erweitert. Sie wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

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

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

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

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

## 07. Leitungsrechte

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

## 08. Strom, Wasser, Abwasser

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

## 09. Regenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich darf in Gewerbegebieten nur das Regenwasser der Dachflächen in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.
Zur Vermeidung von kostspieligen Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an Kläranlagen ist im Bebauungsplan eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben, um eine Drosselung des Regenwassers zu erreichen.

## 10. Flächenbilanz

| | Bestand | Planung |
|---|---|---|
| Bauflächen (Gewerbefläche) | | 20.315 m² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 10.280 m² | 10.000 m² |
| Verkehrsgrün | 16.435 m² | 15.425 m² |
| private Grünfläche | | 6.295 m² |
| Fläche für die Landwirtschaft | 35.435 m² | 10.115 m² |
| Plangebiet | 62.150 m² | 62.150 m² |

## 11. Kosten

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

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

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

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

### 12.2 Auswirkung der Planung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

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

Bezüglich des Vermeidungsgebotes ist festzustellen, dass der speziell an diesem Standort bestehende Bedarf an Gewerbeflächen nicht an anderer Stelle in verträglicherer Weise gedeckt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass die Ausweisung dieser Flächen am gewählten Standort durch die bestehende Verkehrserschließungssituation verkehrsvermeidende Auswirkungen hat. Außerdem sind durch die grünen Pufferzonen nach Westen, Osten und Norden Flächen im Geltungsbereich ausgewiesen, auf denen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.
Das Minimierungsgebot wird durch mehrere Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes beachtet, durch welche die Bodenversiegelung verringert wird bzw. das Regenwasser zum größtmöglichen Teil einer Verdunstung zugeführt wird (Dachbegrünung).

Die ökologische Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu dem vorliegenden Bebauungsplan als Teil des künftigen Grünordnungsplanes ist in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise“ des Landes Niedersachsen vorgenommen (siehe 05.3.1 dieser Begründung). Die Bilanzierung ermittelt den erforderlichen Kompensationsbedarf.
Sie hat zum Ergebnis, dass der Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen ist. Es besteht ein Überschuss beim Schutzgut Boden von 0,46 ha. Ausgleichsmaßnahmen für andere Schutzgüter sind nicht erforderlich.

## 12.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weitere EG- Richtlinien ist am 3.8.2001 in Kraft getreten.
Generelles Ziel bei der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, durch die qualifizierte Aufbereitung aller bedeutsamen Umweltaspekte einer Maßnahme oder eines Vorhabens die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, damit Umweltschutzbelange rechtzeitig und angemessen berücksichtigt werden können.
Zweck des Gesetzes ist die frühzeitige und umfassende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt.
Nach Anlage 1 Nr. 185 zum UVPG ist eine Vorprüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen (hier Gewerbegebiet) notwendig, wenn eine zulässige Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO (GRZ) oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² erreicht wird.
Im vorliegenden Fall kann bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von ca. 20.000 m² und einer GRZ von 0,8 eine Grundfläche von ca. 16.000 m² erreicht werden. Es ist daher bei der vorliegenden Planung weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

## 14. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Die Forderung des Baugesetzbuches,

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

sind aus Sicht des Planungsträgers nach Abwägung der relevanten Belange erfüllt.

Aufgestellt :
Ostfildern, 3.1.2006
Fachbereich 3- Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

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

PLANBEREICH N 12, 17
GEMARKUNG NELLINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 74 LBO)**

## 01. Äußere Gestaltung

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

## 02. Anforderungen an Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen nehmen ebenso wie die Festsetzung zur äußeren Gestaltung Bezug auf die Situation des südlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiets in Verbindung mit der gestalterischen Sensibilität der Umgebung.
Im Plangebiet sind daher Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Außerdem ist die Gesamtfläche der Werbeanlagen sowie die Höhe freistehender Anlagen und - bei Anlagen an den Gebäuden - die Höhe zur Gebäudeoberkante geregelt.

## 03. Freileitungen

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

**04.** **<u>Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen</u>.**

Zur Sicherstellung einer straßenräumlich wirksamen Begrünung des Plangebiets ist eine Begrünung der Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze vorgeschrieben. Außerdem ist eine Einfriedigung der Grundstücke mit Hecken in begrenzter Maximalhöhe und eingeschränkten Pflanzenarten vorgesehen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der vielfältigen Nutzungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.
Die bauliche Ausführung der Müllbehälterstandplätze ist bei von den Gebäuden losgelösten Standorten mit der Auflage versehen, dass eine Abschirmung durch Sichtblenden in Richtung des Straßenraumes vorgenommen wird. Auch dadurch soll eine Beeinträchtigung der Sichtwirkung in Richtung des öffentlichen Straßenraumes verhindert werden.

<u>Aufgestellt:</u>
Ostfildern, 3.1.2006
Fachbereich 3, Planung Ja/RB