Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Bebauungsplan UNTER DEM HART - TEIL 1
Planbereich K 36/42
Gemarkung Kemnat

Begründung (§ 9 (8) BauGB)

01 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von dringend benötigter Gewerbefläche im Ortsteil von Kemnat, um Erweiterungsmöglichkeiten für das ortsansässige Gewerbe zu schaffen und um die Abwanderung von qualifizierten Arbeitsplätzen zu verhindern.
Ein weiteres Ziel der Planung ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortsrandes am Nordrand des Gewerbegebietes Kemnat.

Durch die Lage am Nordrand von Kemnat inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes ist eine für angrenzende Nutzungen verträgliche Erschließung durch den Individualverkehr gegeben. Durch die Umgebung des Planbereiches mit Gewerbe sind keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten.
Der Planbereich ist topographisch gut für eine Bebauung geeignet und bietet durch die bestehende Infrastruktur gute Voraussetzungen für eine bauliche Realisierung.

Für die städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Schließung der Lücke zwischen der westlich des Plangebiets gelegenen privaten Grünfläche - Tennis und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet hat der Gemeinderat schon im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hagäcker / Wohngebiet Haldenstraße“ eine entsprechende Absichtserklärung abgegeben und die Verwaltung mit Beschluss vom 11.07.1990 beauftragt, einen Bebauungsplan- Aufstellungsbeschluss für eine dortige Gewerbegebietserweiterung vorzubereiten.
Seit Oktober 1998 liegt mit dem Stadtteilrahmenplan Ostfildern- Kemnat die stadtplanerische Grundlage vor; die erforderlichen Beratungen zu dieser Planung sind abgeschlossen.

Im Interesse der kommunalpolitisch gewünschten Eigen- und Weiterentwicklung der Stadtteile, zur Sicherung und Schaffung wohnnaher Arbeitsplätze sowie zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des gesamten Gewerbegebietes ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung somit erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Aus Gründen einer aktuellen Bedarfsanpassung wurde der ursprüngliche Planbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Hart“ in 2 Teile aufgeteilt.

02. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung

Bereits im Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 war die Fläche in leicht veränderter Form als Erweiterungsfläche (GE) vorgesehen.
In der FNP- Änderung von 1989 wurde das Gebiet wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dem Außenbereich zugeordnet.
Am 22.03.2000 hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich „Unter dem Hart“ zu ändern.
Der Feststellungsbeschluss wurde am 12.5.2004 gefasst.
Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im geltenden Regionalplan (rechtsverbindlich seit 01.03.1999) ist das Plangebiet als landwirtschaftlicher Bereich bezeichnet.

03. Bestehende Bebauungspläne und andere Planungsvorgaben

Die vorliegende Planung greift im Süden ein in den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hagäcker / Wohngebiet Haldenstraße“, rechtsverbindlich seit 14.02.1992. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich dieses Bebauungsplanes ist als private Grünfläche – Streuobstwiese und anschließend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Süden des Plangebiets setzt dieser Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Südlich angrenzend setzt dieser Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest.

In der Achse der Schönbergstraße verläuft eine Hauptleitung der Wasserversorgung (Leitungsträger : Bodenseewasserversorgung).

04. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

04.1 Topographie und Landschaft

Das etwa 2,6 ha große Plangebiet mit einer Nord- Süd- Ausdehnung von ca. 200m und einer Ost- West- Ausdehnung von etwa 160m liegt auf der Filderhochfläche am Nordrand des Ortsteils Kemnat. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von 423m bis 414m über NN nahezu gleichmäßig ab.

Der Planbereich ist vorwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die angrenzenden Bereiche sind im Süden und Osten vorwiegend gewerblich genutzt; im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen und eine Tennishalle mit ergänzenden, im Freien angelegten Tennisplätzen an. Im Norden schließen umfangreiche landwirtschaftliche Flächen an.

04.2 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1991 (Hinweise für die Planung) ist das Plangebiet folgendermaßen eingestuft :

Südlicher Teil des Plangebiets :
Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen;
geringe klimatisch- lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung

Westlicher und östlicher Teil des Plangebiets :
Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität;
geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen

Nördlicher Teil des Plangebiets :
Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität;
hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen

04.3 Baulicher Bestand innerhalb des Plangebiets

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Gewerbebrache vorhanden. Die übrigen Flächen des Plangebiets, die nicht überplant sind, sind als landwirtschaftliche Flächen (Ackerfläche) genutzt.

04.4 Altablagerungen

Die „Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ vom Büro Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, vom April 1996 wurde für den ganzen Landkreis Esslingen durchgeführt. Sie hat zum Inhalt, dass im Bereich des Plangebiets keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

04.5 Bauschutzzone Flughafen

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung vom Flughafenbezugspunkt (4- km-Kreis), in dem Bauvorhaben bis zu einer Höhe von 385m über NN zustimmungsfrei errichtet werden dürfen. Die bestehende Geländehöhe des Plangebiets liegt am tiefsten Punkt bei 414m ü.NN.
Für Kemnat gilt jedoch für den Bereich des geschlossenen Siedlungskörpers abweichend davon eine Bauhöhenfestlegung von 20m über Grund gemäß § 13 LuftVG. Durch die im B- Plan festgesetzte maximale Bauhöhe über NN (siehe 06.3) wird diese Bauhöhe nicht erreicht.

04.6 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Filderhochfläche. Hier besteht der Untergrund aus Filderlehm und Verwitterungston über Tonsteinen mit Kalkstein- und Sandsteinbänken des Unterjura.
Die bindigen Lockergesteine neigen bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung nahe der Geländeoberfläche zum Quellen und Schrumpfen; die Fundamentsohlen von Neubauten sollten tiefer als 1,5m unter Gelände liegen. In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird voraussichtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18 300 angetroffen. Aus dem Filderlehm kann Sickerwasser, aus den Kalksandstein- und Sandsteinbänken Schichtgrundwasser in die Baugruben fließen.
Bei größeren Bauvorhaben werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.
Ostfildern liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 .

05. Lärmschutz

05.1 Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs nach dem Fluglärmgesetz für den Flughafen Stuttgart sowie außerhalb des Bereichs, für den aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen besondere Maßnahmen zu treffen sind.

05.2 Lärmimmissionen in das geplante Gewerbe

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an Gewerbenutzung an. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der planungsrechtlichen Ausweisung der angrenzenden Bereiche ist keine Beeinträchtigung des geplanten GE durch diese Bereiche zu erwarten.
Im Westen besteht im Abstand von ca. 60m zur Plangebietsgrenze eine private Grünfläche- Tennisanlage mit offenen Tennisplätzen.

06. Städtebauliche Grundzüge der Planung

06.1 Grundlegende Planungsziele

Planungsziel ist die nutzungsverträgliche Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Ortsteil Kemnat, um den Bedarf des ortsansässigen Gewerbes zu decken. Außerdem wird durch die Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet entsprechend den Zielen des Stadtteilrahmenplanes von 1998 eine Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Kemnat und eine damit verbundene gestalterische Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes am Nordrand von Kemnat erreicht.

06.2 Städtebauliches Konzept

Der als Gewerbegebiet festgesetzte Teil des Plangebiets besteht aus einem größeren, zusammenhängenden Grundstück, das auch zu mehreren Grundstücken parzelliert werden kann. Der Bereich wird direkt von der Schönbergstraße aus erschlossen.
Durch die Festsetzung der Gebäudehauptrichtung im Plangebiet findet die südlich bestehende städtebauliche Struktur ihre Fortsetzung.

Im Norden und Nordosten des Plangebiets sind Grünflächen festgesetzt, die einen landschaftsverträglichen Übergang zur freien Landschaft gestalten und zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen dienen.
Entlang der Schönbergstraße sind umfangreiche öffentliche Parkierungsflächen vorgesehen, die mit Baumreihen durchgrünt sind und so zur Verbesserung der Straßengestaltung sowie der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen.

06.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich vom bestehenden Bedarf und von den Anforderungen der angrenzenden Nutzungen bezüglich entstehender Emissionen ab. Sie wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
Einige nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Einzelnutzungen und Ausnahmemöglichkeiten werden teilweise ausgeschlossen oder für unzulässig erklärt, da sie dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Einzelhandelsnutzungen sind hier nicht zulässig, um die vorhandenen oder geplanten Einrichtungen in den Kernbereichen der Stadtteile Ostfilderns zu stärken.
Vergnügungsstätten sind zur Wahrung des Gebietscharakters im Plangebiet ebenfalls unzulässig.
Wohnungen sind im Plangebiet unzulässig, weil hierdurch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet während der Nachtzeit stark eingeschränkt werden würde.
Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt dabei gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am angrenzenden baulichen Bestand.
Die Gebäudehöhen sind auf maximal 428m über NN begrenzt. Im Süden des Plangebiets ist eine Gebäudehöhe bis ca. 13m über bestehendem Gelände möglich. Durch die bestehende Geländeneigung in Richtung Süden ergibt sich daraus eine Verringerung der Gebäudehöhe über bestehendem Gelände bis ca. 5m in Richtung Norden. Dadurch wird der Übergang der Bebauung zur freien Landschaft verträglich gestaltet.

07. Grünordnung

In der Planung werden folgende Grundzüge der Grünordnung verfolgt, die im Grünordnungsplan konkretisiert und in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen sind :

Durch die im Norden des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft geplante Grünfläche wird ein landschaftsverträglicher Übergang des Gewerbegebietes in Richtung freier Landschaft sichergestellt. Diese Fläche dient außerdem zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft (siehe 15.4).
Im öffentlichen Straßenraum sind zahlreiche Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Außerdem sind flächenhafte Pflanzgebote für Einzelbäume in Relation zur Grundstücksgröße auf den Baugrundstücken festgesetzt. Durch Festsetzungen zur Einfriedigung der Baugrundstücke mit Hecken wird zusätzlich zur Minimierung des ökologischen Eingriffs beigetragen.
Koniferen sind im Planbereich nicht zugelassen, weil das Erscheinungsbild dieser Pflanzen eine ortsuntypische Gestaltung zur Folge hat.

08. Erschließung

08.1 Fahrerschließung

Die Ausbaubreite der Schönbergstraße ist so bemessen, dass kein unnötiger wirtschaftlicher Aufwand betrieben wird. Andererseits steht ausreichend Raum für den fahrenden und ruhenden Verkehr zur Verfügung.

08.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Schönbergstraße verläuft die Buslinie 131 (Esslingen - Scharnhausen). Die nächste Haltestelle befindet sich direkt südlich des Plangebiets.

08.3 Fußgänger- und Radverkehr

Die öffentlichen Flächen für den Fahrverkehr sind beidseitig mit Fußgängerwegen versehen, die direkt an die bestehenden Fußgängerwege der weiterführenden Straßen angeschlossen sind.
In der Zeppelinstraße südlich des Plangebiets sowie direkt am Ostrand des Plangebiets in Richtung Norden verlaufen Radwege, die Kemnat mit allen umliegenden Ortsteilen verbinden.

09. Leitungsrechte

Die zur Versorgung des Geltungsbereiches erforderlichen, zusätzlichen Leitungstrassen werden im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche vorgesehen.

10. Strom, Wasser, Abwasser

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

11. Regenwasserbewirtschaftung

Die Zusammenhänge zwischen Flächenversiegelung und der dadurch verursachten überproportionalen Verschärfung des Hochwasserproblems sowie der Verminderung der Grundwasserneubildung sind hinreichend untersucht und erkannt. Allgemein bekannt ist auch, dass kostspielige Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an den Kläranlagen durchgeführt werden müssen, um die schädlichen Auswirkungen dieser Bodenversiegelungen zu verringern. Als Beitrag zur Lösung dieses hydraulischen und ökologischen Problems wird im Bereich „Unter dem Hart“ die Behandlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers vorgegeben.
Eine Einleitung und Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Topographie nicht in die im Norden des Plangebietes gelegene Grünfläche möglich.
Das Regenwasser, welches nicht durch die generell vorgeschriebene Dachbegrünung zurückgehalten wird, ist daher in den in der Hagäckerstraße vorhandenen unterirdischen Regenwasserkanal einzuleiten, der nach Fertigstellung der Kanalisation in den Ramsbach eingeleitet wird.
Im Fall einer Verwendung als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden ist das Regenwasser hygienisch aufzubereiten.

Das Regenwasser der ebenerdigen Flächen ist in den Mischwasserkanal einzuleiten, weil dies in Gewerbegebieten zum Schutz des Grundwassers generell erforderlich ist.

12. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	3.800,0 m²
Grünflächen , öff. + priv.	4.450,0 m²
Gewerbeflächen (überbaubar und nicht überbaubar)	17.700,0 m²
Plangebietsfläche	25.950,0 m²

13 Kosten

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen entstehen folgende geschätzte Kosten für die Stadt:

Straßenbau		200.000	€
Kanalbau	Schmutzwasserkanal	60.000	€
	Regenwasserkanal	30.000	€
Summe		290.000	€

14 Ökologische Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

14.1 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.

14.2 Grundsätze, Bestandsaufnahme und Bewertung

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

14.3 Vermeidungsgebot

Nach dieser Bewertung des Eingriffs wurde unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots geprüft, ob die Planung auch tatsächlich erforderlich ist bzw. ob die Planungsziele auch mit einem quantitativ und qualitativ geringeren Eingriff oder an anderen Standorten verwirklicht werden können. Das Erfordernis der Planung und die Standortentscheidung bzw. Standortvorteile sind unter der Ziffer 01. bereits dargestellt.

14.4 Minimierungsgebot

Das Minimierungsgebot ist beim vorliegenden Bebauungsplankonzept beachtet, indem im Norden des Plangebiets umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen sind.
Es sind Pflanzgebote für Bäume und Hecken festgesetzt, durch die eine ökologische und klimatische Aufwertung des Plangebiets erfolgt (Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum, flächenhaftes Pflanzgebot auf den Baugrundstücken, Einfriedigung der Baugrundstücke mit Hecken, Dachbegrünung).

14.5 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Planes aufgestellt, dessen festzusetzende Inhalte 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 definiert.
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 eine gute Differenzierung der Bewertung der einzelnen Schutzgüter gegeben.
Im Bundesland Niedersachsen wird das Ziel verfolgt, den verschiedenen Regionen eine einheitliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit zu gewähren. Eine Schaffung unterschiedlicher städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten durch eine unterschiedliche Bewertung der Böden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgrund des landwirtschaftlichen Ertrags sieht das Modell daher nicht vor. Diese Zielsetzung wird bei der Anwendung des Modells in der Bauleitplanung der Stadt Ostfildern übernommen.

Zum Ausgleich des Eingriffs sind im Norden und Osten des Plangebiets Pflanzgebotsflächen festgesetzt.
Im Norden (Pfg 1) ist als öffentliche Grünfläche- Parkanlage eine artenreiche, extensive Wiese mit 2- schüriger Mahd und 2 Reihen Obstbaumhochstämmen festgesetzt.
Im Osten (Pfg 2) ist als private Grünfläche- Parkanlage eine Hecke aus heimischen Gehölzen mit Pflanzabstand 1,5m und 3- reihiger Bepflanzung festgesetzt.
Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz stellt fest, dass bei der Bebauungsplanung „Unter dem Hart- Teil 1“ für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 4328 m² und für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Ausgleichsdefizit von 1322 m² besteht (zusammen 5650 m² bei Aufwertung um eine Wertstufe). Dieser Ausgleich muss außerhalb des Plangebiets stattfinden.
Für die anderen Schutzgüter sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleich des Eingriffs wird im Rahmen der Durchführung der Maßnahme M 2.16 der „Gewässerentwicklungsplanung Körsch und Umfeld“ des Büros Wiedemann und Schweizer, Stuttgart (Flurstück 2815/1) geleistet (Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland, Anlage von Hecken und Gehölzriegeln, Arrondierung der Waldflächen und Aufbau naturnaher Waldsäume).

Es entstehen dabei folgende Kosten (gerundet) :

Grunderwerb für 42 800 m²	320 800.- €
Grunderwerbssteuer/Notar	12 700.- €
Summe Erwerb	**333 500.- €**
Herstellungskosten der Maßnahme	42 800.- €
Pflegekosten für das erste Jahr	21 400.- €
Summe Maßnahme/Pflege	**64 200.- €**
Gesamtkosten	**397 700.- €**
Gesamtkosten pro m² Fläche	**9.3€**

Im Falle der voraussichtlichen Anrechnung der Maßnahme als Aufwertung um eine Wertstufe entstehen somit anteilig für den Ausgleich „Unter dem Hart“ für 5650 m² zu erbringender Ausgleichsfläche Kosten von 5650 x 9.3€ = **52 540.- €**

14.6 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.
In der Anlage 1 des Gesetzes sind Vorhaben aufgeführt, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung zur Folge haben. Darunter sind Hochbaumaßnahmen und Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung, die eine Errichtung von Gebäuden für gewerbliche Nutzung zum Inhalt hat. Für diese Nutzung kommt die Nummer 18.5 der Anlage zur Anwendung, die einen Schwellenwert von 20.000m² Überbauung im Sinne von § 19 (2) BauNVO für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung angibt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet liegt unter diesem Wert.
Der Umfang der Flächen für den ruhenden Verkehr in der Planung (Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sowie private Stellplätze der gewerblichen Nutzungen) liegt unter dem maßgebenden Grenzwert von 5.000m².

Es ist daher bei der vorliegenden Planung weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

15. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Die Forderungen 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, 9.11.2005
FB 3 - Planung Ja /RB

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Bebauungsplan UNTER DEM HART - TEIL 1

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planbereich K 36/42
Gemarkung Kemnat

Begründung zur Satzung
gemäß § 74 LBO

01. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachform ist auf Flachdächer begrenzt. Dadurch wird der Gestaltungscharakter der angrenzenden Gebiete fortgeführt.

02. Werbeanlagen

A Grundsätzliches

Gemäß § 74 Abs.1 Landesbauordnung können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz bestimmter Bauten, Straßenplätze oder Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung durch Satzung örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen erlassen. Dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen beziehen.
Hierbei ist wichtig, dass die gestalterische Vorstellung bzw. Absicht aus den getroffenen Regelungen ablesbar ist. Es kommen deshalb vom Grundsatz her alle Regelungsmodalitäten in Betracht. Die Beschränkung der Regelungsbefugnis ergibt sich aus dem Erfordernis einer sachlichen Rechtfertigung der Regelung und einer sachgerechten Abwägung der verschiedenen Interessen. Die beabsichtigten Regelungen müssen nicht nur gestalterischen Zielvorstellung dienen; sie müssen auch zur Erreichung dieser Ziele geeignet und erforderlich sein.

Das Bundesverwaltungsgericht geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass die baugestalterischen Regelungen über die Benutzung bebauter und unbebauter Grundstücke zum Zwecke der Werbung zu den Vorschriften gehören, durch welche Inhalt und Schranken des Eigentumes im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz bestimmt werden. Bei der Bestimmung des Eigentumsinhaltes sind die Belange der Gemeinschaft und die privaten Interessen des Einzelnen in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

So können z. B. Werbeanlagen, die in einer städtebaulichen Situation als angemessen empfunden und deshalb dort nicht generell untersagt werden können, in anderen Baugebieten im Hinblick auf deren unterschiedliche städtebauliche Funktion und durch die sich daraus ergebende anders geartete Eigentumssituation einen störenden Eingriff bedeuten.

An der planungsrechtlich bestimmten, unterschiedlichen Nutzungsweise der Bauflächen im Plangebiet darf eine baugestalterische Regelung über Anforderungen an Werbeanlagen nicht schlechthin vorbei gehen. Sie muss berücksichtigen, dass in Gewerbe- und Mischgebieten gewerbliche Werbung - auch in Form der Fremdwerbung - ihrer Art nach als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb regelmäßig zulässig ist. Diese Form der Werbung kann nicht generell in ihrer speziellen Funktion aus diesen Gebieten verdrängt werden.

B Begründung der Festsetzungen

Bei der Beurteilung von Werbeanlagen ist durch die Berücksichtigung der gestalterischen Sensibilität der Umgebung sicherzustellen, dass diese Anlagen keinen störenden Einfluss auf die weitere städtebauliche Umgebung nehmen.

Zonenübergreifende Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig, um Fernwirkung in die freie Landschaft zu verhindern.
Gleiches gilt für Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Durch den Ausschluss dieser Anlagen wird eine ortsuntypische Prägung verhindert.

Zonenbezogene Festsetzungen zur Einrichtung der Anlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird durch eine Zonierung geregelt, die auf den unterschiedlichen gestalterischen Anspruch der verschiedenen Bereiche Bezug nimmt.

Gestalterische Zielvorstellungen

1. Schutzzone (Bereich am Außenbereich)
   Der Landschaftsraum wird durch die Beschränkung zur Zulässigkeit der Werbeanlagen vor Störungen bewahrt. Dies gilt auch für die optische Wirkung aus Richtung K 1218.
2. Beschränkungsfreie Zone
   Hier bestehen keine sensiblen, angrenzenden Nutzungen und keine Funktionen, welche die eines Gewerbegebiets qualitativ überschreiten.

Die **Schutzzone** (siehe oben 1.) wird im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft festgesetzt.
Werbung muss wegen der vorhandenen Nutzungen möglich sein.
Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Steuerung erforderlich.
Werbung ist nur an baulichen Anlagen zulässig, um eine hohe gestalterische Qualität des Gewerbegebiets in Richtung des Außenbereichs sicherzustellen.
Um Fassaden in ihrer klaren, gestalterischen Linie nicht zu mindern, ist eine flächige Begrenzung der Werbeanlagen notwendig. Üblicherweise sind bei neu entwickelten Gewerbegebieten Werbeflächen von 10 % Fassadenanteil ausreichend.
Um eine ausreichende Gesamtwerbefläche zu erreichen und gleichzeitig eine unverhältnismäßige Dominanz der Werbeanlagen an den Fassaden zu vermeiden, ist die Maximalhöhe der Werbeanlagen festgesetzt.

Die **Zone ohne Beschränkung der Zulässigkeit** (siehe oben 2.) wird bei Erschließungsbereichen mit der weitestgehenden Gestaltungsfreiheit festgesetzt.
Hier ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäuden nur durch die zonenübergreifenden Festsetzungen beschränkt.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

In die Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Dabei wird bezüglich der Zulässigkeit keine Unterscheidung zwischen Fremd- und Eigenwerbung gemacht.
Die verschiedenen Interessenlagen stellen sich wie folgt dar :
Die privaten Interessen bestehen darin, dass in einem Gewerbegebiet gewerbliche Werbeanlagen ihrer Art nach als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe regelmäßig zulässig sind. Die privaten Belange überwiegen aufgrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzung in der Zone ohne Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Hier werden alle gängigen Werbeformate ermöglicht.

Andererseits bestehen die öffentlichen Interessen in den erläuterten stadtgestalterischen Zielen. Durch sie überwiegen in der Schutzzone die öffentlichen Belange. Werbeanlagen außerhalb von baulichen Anlagen sowie großflächige Plakatwerbung in den üblichen Ausmaßen sind hier nicht realisierbar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet durch die Zonierung alle Arten von Werbeanlagen / Fremdwerbeanlagen, außer Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, nicht generell ausgeschlossen sind. Einerseits sind Räume definiert, in denen die privaten Interessen gesichert sind, andererseits gibt es Zonen, in denen die städtebaulichen Belange Priorität haben.

03. Gestaltung der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen.

Eine Begrünung der Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ist vorgeschrieben, um eine straßenräumlich wirksame Begrünung des Plangebiets zu erreichen.

Eine Einfriedigung der Grundstücke mit Hecken und eingeschränkten Pflanzenarten ist vorgeschrieben, um ein einheitliches Erscheinungsbild der vielfältigen Nutzungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.
Die Höhe der Einfriedigungen ist auf den Bereich zwischen 1,2m und 2,0m festgelegt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch Hecken wäre ortsuntypisch.
Dem grundsätzlichen Bedarf des Schutzes der Privatgrundstücke wird Rechnung getragen. Die unterschiedlichen Schutzbedürfnisse spiegeln sich in unterschiedlichen Höhen wider.
Zäune sind nur als Drahtzäune in Kombination mit Hecken zulässig, um eine gleichmäßige Wirkung der Einfriedigungen auf den Straßenraum 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. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Sichtwirkung in Richtung des öffentlichen Straßenraumes verhindert.
Die Höhenveränderung der Bereiche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Hauptgebäuden ist begrenzt. Dadurch wird die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes gesichert.

04. Freileitungen

Die Erstellung von Freileitungen ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Aufgestellt :
Ostfildern, 9.11.2005
Fachbereich 3, Planung Ja/RB