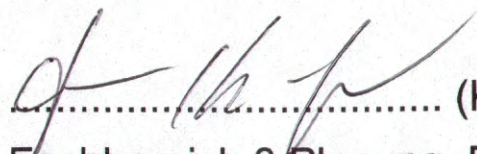


BEBAUUNGSPLAN
"EHEMALIGE JUSTINUS-KERNER-SCHULE"
GEMARKUNG RUIT

M.=1:500

GEFERTIGT:

Ostfildern, den 30.07.2019

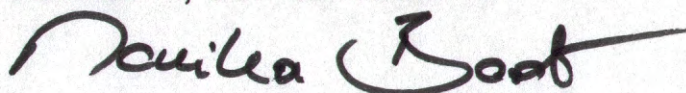


(Karl-Josef Jansen)

Fachbereich 3 Planung, Baurecht

AUSGEFERTIGT:

Ostfildern, den 02.08.2019



(Monika Bader)

Bürgermeisterin

ESTADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„EHEMALIGE JUSTINUS-KERNER-SCHULE“

GEMARKUNG RUIT

B E G R Ü N D U N G

Gemäß § 9 (8) BauGB

01. Erfordernis der Planaufstellung

01.1 Planerische Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Neubau der Grundschule Ruit, der im Herbst 2015 abgeschlossen wurde, werden die bisherigen zwei Schulstandorte Schillerschule und Justinus-Kerner-Schule nicht mehr benötigt. Die Fläche der Justinus-Kerner-Schule soll künftig in erster Linie zum Wohnen genutzt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets wird die Innenentwicklung Ostfildern weiter vorangebracht, es wird auf die bestehende verkehrliche Erschließung aufgebaut,

Das Plangebiet ist eingebettet in die „Grüne Mitte Ruit“, die im Rahmen der Städtebauförderung aufgewertet und zu einem Bürgerpark mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt wurde. Vorgaben für die Neubebauung des bisherigen Schulstandorts und dessen Umfeld ergeben sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan, der wiederum aus einem Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der „Grünen Mitte Ruit“ entwickelt wurde.

Das derzeitige Planungsrecht ist zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in dieser sensiblen Lage nicht ausreichend.

01.2 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 einer Wohnbaufläche im zentralen Bereich Ruits wird das brachgefallene Schulgelände der ehemaligen Justinus-Kerner-Schule wiedergenutzt. Da in dieser zentralen Lage neben der Wohnnutzung auch ein untergeordnetes gewerbliches Angebot wie z.B. Gastronomie gewünscht war, wird ein urbanes Gebiet festgesetzt,

02. Übergeordnete Planungen und andere Planungsvorgaben

Regionalplanung, Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“

dargestellt. Die Reaktivierung bestehender, brachgefallener Flächen entspricht regional-planerischen Zielen.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Wesentliche Auswirkungen durch eine Verkehrszunahme auf der Otto-Vatter-Straße sind nicht zu erwarten, das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Größe des Plangebiets verhältnismäßig gering.

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

03. Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Ruit, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,3 ha und wird begrenzt durch die Otto-Vatter-Straße im Osten, den Justinus-Kerner-Weg im Süden, öffentliche Freiflächen im Westen und angrenzende Bebauung im Norden (Gemeindehaus, Wohnbebauung). Das Plangebiet wird aktuell durch das mittlerweile leerstehende Schulgebäude geprägt.

03.1 Topografie und Landschaft

Das Plangebiet steigt leicht in Richtung Nordwesten an und wird durch die zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und seinen begleitenden Nutzungen geprägt (Kirche mit denkmalgeschütztem Pfarrhaus, Gemeindehaus sowie Betreuungseinrichtungen für Ältere).

03.2 Bodenbelastungen, Altablagerungen und Altlasten

Nach dem Altlasten - und Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen liegen keine Belastungen vor.

03.3 Artenschutz

Es liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (GöG 15.08.2017). Im Zuge der Kontrolluntersuchung im Rahmen des Abrisses der ehemaligen Justinus-Kerner-Schule wurden Habitatpotenziale für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (Gehölze, Gebäude) auf Mitte September bis Ende Februar zur Umgehung einer Tötung (§44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der §44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen.

04. Städtebauliche Grundzüge der Planung

04.1 Entwurfsidee und Gestaltung

Vorgaben für die Neubebauung des bisherigen Schulstandorts und dessen Umfeld ergeben sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan, der wiederum aus einem Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der „Grünen Mitte Ruit“ entwickelt wurde. Die geplante Wohnbebauung und die Freiflächengestaltung haben auf die angrenzenden Grünflächen der „Grünen Mitte“ Rücksicht zu nehmen.

Um die offene, großzügige Wirkung der neugestalteten Grünanlage nicht einzuschränken, sind nach dem Rahmenplan zwei freistehende Punkthäuser im nordöstlichen Grundstücksteil vorgesehen.

Die Baukörper sind aus der städtebaulichen Typologie des gegenüberliegenden Technischen Rathauses entwickelt und sollen ein Ensemble, eine räumliche Einheit innerhalb der „Grünen Mitte“ bilden.

Auf Grund der besonderen Lage an der zentralen öffentlichen Grünfläche, legt die Stadt Ostfildern großen Wert auf eine architektonisch attraktive Wohnbebauung in städtebaulich angemessener Bebauungsdichte. Für die beiden vorgesehenen Baukörper sind drei Geschosse möglich, ein zurückversetztes Staffelgeschoss mit Flachdach ist darüber hinaus zulässig. Für die gewünschte Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss können in Verbindung mit der Eingangssituation einige private, oberirdische Stellplätze an der Otto-Vatter-Straße realisiert werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt im Hinblick auf die Adressbildung von der Otto-Vatter-Straße aus, wobei auf eine fußläufige Vernetzung mit der „Grünen Mitte“ Wert gelegt wird.

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

Wichtige Grünstrukturen befinden sich aufgrund der bestehenden Bebauung allenfalls in den Randbereichen. Ein Erhaltungsgebot schützt die vorhandene Buchenhecke sowie eine bestehende Linde im Nord-Osten des Plangebiets.

Ein Pflanzgebot setzt einen weiteren Laubbaum sowie eine Hecke im Übergang zwischen Parkplatz und Grünfläche fest.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu mindern und das Kleinklima zu verbessern. Zusätzlich dienen Gründächer als Puffer für Regenwasser.

Aufgrund der Lage an der öffentlichen Grünfläche und dem gewünschten Charakter der Grünanlage wird die Auswahl an Baum- und Heckenarten eingegrenzt. Die Beschränkung erfolgt zur Stärkung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und des Quartierscharakters. Seitens des Naturschutzes wird empfohlen, möglichst einheimischen Arten (oder Sorten von einheimischen Arten) zu verwenden, einige Arten werden deshalb ausgeschlossen.

04.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß Planeintrag für den größten Teil des Plangebiets ein urbanes Gebiet festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage an der attraktiven öffentlichen Grünfläche ist neben der Wohnnutzung eine untergeordnete gewerbliche Nutzung in der Größenordnung von 100 m² festgesetzt.

Die Einschränkung der im Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen geschieht im Hinblick auf die Einzelhandels- und die Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ostfildern. Einzelhandel im Plangebiet entspricht nicht der gewünschten Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Ruit mit seinem zentralen Versorgungsbereich (siehe Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern vom 12.10.2012, Dr. Acocella). Vergnügungsstätten sollen nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ostfildern (siehe Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern vom 03.07.2013, Dr. Acocella) im Stadtteil Ruit ausgeschlossen werden. Dies wird mit dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen und sozialer Einrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus), dem Wunsch nach Wahrung der Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz des Bodenpreisgefüges begründet. Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen würden zudem die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Im Mischgebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. gewerblich genutzte Werbeanlagen für Fremdwerbung, ausgeschlossen. Werbeanlagen an der Stätte

der Leistung bleiben zulässig. Dies wird durch die besondere Situation und die städtebauliche Bedeutung des Plangebiets gerechtfertigt: Das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen besitzen große Bedeutung für die Gestaltung des Ortsbilds („Visitenkarte“).

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Freifläche wird ein schmaler Streifen öffentliche Grünfläche festgesetzt.

04.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf des erstplatzierten Entwurfs aus dem zugehörigen Konzeptvergabeverfahren. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll sich möglichst nahe am Wettbewerbsergebnis orientieren und wird durch einen Grundstückseigentümer realisiert werden, durch das Vergabeverfahren bestehen klare städtebauliche Vorgaben.

Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung und eine Unmaßstäblichkeit vermieden. Durch das Vorliegen einer detaillierten Planung ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe für jedes Baufenster als Höhe über NN möglich.

Um Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern und im Hinblick auf den gewünschten grünen Charakter der Freiflächen wird überwiegend eine unterirdische Parkierung vorgesehen. In erster Linie für die gewerbliche Nutzungseinheit werden einige offene Parkplätze an der Otto-Vatter-Straße angeboten.

Zugangssituation, Freiflächenkonzeption und die gewünschte Anbindung an das öffentliche Wegenetz erfordern zusätzliche Flächen, so dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 erhöht wird.

04.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Konzept liegt das Ergebnis des Vergabeverfahrens zugrunde, von der durchgängigen Realisierung dieses bereits weitgehend konkretisierten Konzepts ist auszugehen. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich deshalb eng an den geplanten Baukörpern. Die Größe und Lage der Baufenster nehmen städtebaulich Bezug auf den gegenüberliegenden Bestand (Rathaus, Bürgerhaus) und ermöglichen andererseits eine städtebaulich an dieser Stelle noch verträgliche Höhenentwicklung.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit offenen Terrassen ist in begrenztem Umfang und in den gekennzeichneten, zur öffentlichen Grünfläche abgewandten Bereichen zulässig. Nutzungskonflikte zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sollen so begrenzt werden.

04.6 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen

Im Hinblick auf die topografische Situation und das städtebaulich gewünschte Erschließungssystem sind Tiefgaragenzufahrten nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig. Nebenanlagen werden in der Zulässigkeit eingeschränkt, um der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets gerecht zu werden (angrenzende, zentrale öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielbereichen) und die Sichtbeziehungen nicht negativ zu beeinflussen.

Nebenanlagen für die Solarenergienutzung werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus städtebaulichen Gründen in der Höhe beschränkt. Aufgeständerte Solaranlagen sind jedoch bis zur ausreichend dimensionierten Attika zulässig. Aufgrund der be-

sonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets mit seinen freistehenden Baukörpern, soll eine nicht gewünschte Höhenentwicklung der Nebenanlagen vermieden werden, wie sie durch einige Formen der Aufständigung entstünde.

05. Erschließung und Versorgung

05.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Otto-Vatter-Straße, an die direkt angeschlossen wird. Das Gebiet ist durch eine Fußwegverbindung an die angrenzende "Grüne Mitte" angebunden.

05.2 Ruhender Verkehr

Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage in ausreichender Zahl herstellbar. Davon getrennt können an der Otto-Vatter-Straße einige wenige oberirdische Stellplätze angeboten werden, z.B. für die Kunden der gewerblichen Nutzungseinheit.

05.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Stadtbahn (Haltestelle Ruit) und ist durch Buslinien mit dem Mittelzentrum Esslingen verbunden.

05.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation, Regenwasser, Müllentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit technischer Infrastruktur ist über das vorhandene Netz der umliegenden Siedlungsflächen gesichert, insbesondere bestehen über die Otto-Vatter-Straße Anschlussmöglichkeiten an das Bestandsnetz. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist ein Anschluss an das bestehende System problemlos möglich. Bisher im Plangebiet liegende private Leitungen werden im Einvernehmen mit den Betroffenen Eigentümern verlegt.

05.5 Spielplätze

Öffentliche Spielmöglichkeiten werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen in der "grünen Mitte" angeboten.

05.6 Sonstige Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und weitere öffentliche und private Infrastruktur befinden sich in der Ortsmitte des Stadtteils Ruit in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für Kirche mit Gemeindehaus, öffentliche Verwaltung und Betreuungseinrichtungen für Ältere.

06. Energie und Umwelt

06.1 Solaranlagen, Dachbegrünung

Mit der Plankonzeption wird ein Kompromiss zwischen Solarenergiesystemen, Dachbegrünung und der besonderen städtebaulichen Situation erzielt. Solarkollektoren sind deshalb zulässig, jedoch nur bis zur Höhe der Attika.

06.2 Die besondere städtebauliche Situation in der offenen, „Grünen Mitte“ Ruits erfordert Rücksichtnahme auf bestehende Grünstrukturen und eine Einfügung in das bestehende

Grünkonzept. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für eine Pflanzliste bzw. zum Ausschluss bestimmter Sorten.

06.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs Flughafen Stuttgart und nicht im Einwirkungsbereich einer Sport- bzw. Freizeitanlage oder größeren Gewerbegebieten. Mögliche Auswirkungen durch den angrenzenden öffentlichen Spielplatz sind hinzunehmen.

Die Otto-Vatter-Straße ist eine Nebenstraße und gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Ostfildern bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Anwohner. Die Bebauung wird zudem deutlich von der Otto-Vatter-Straße abgesetzt.

07. Planungsdaten

07.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

Nettobauland (MU)	2710 qm	93,8 %
öffentliche Grünfläche	178 qm	6,2 %
<hr/>		
Plangebietsfläche gesamt	2890 qm	

07.2 Anzahl der Wohneinheiten/ zukünftige Einwohnerzahl

Es sind 12 Wohneinheiten geplant, das ergibt bei 2,1 Einwohner pro Wohneinheit und 0,29 ha Plangebietsfläche ca. 86 EW/ha

08. Planverwirklichung

08.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, die Baugebietsflächen wurden an einen Projektentwickler veräußert.

08.2 Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wurden die bisher im städtischen Eigentum befindlichen Baugebietsflächen veräußert. Diesen Einnahmen stehen geringfügige Ausgaben für das Erschließungssystem und die öffentlichen Grünflächen gegenüber.

09. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und weitgehend versiegelt (ehemaliger Schulhof). Zur Minimierung der Folgen durch die bauliche Entwicklung werden eine Dachbegrünung sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

GEMARKUNG RUIT

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO
im Plangebiet des Bebauungsplans „Ehemalige Justinus-Kerner-Schule“

B E G R Ü N D U N G

Grundlegende Erläuterungen

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Ehemalige Justinus-Kerner-Schule“ wird zur Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassen. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Satzung sind identisch.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

- 1.1 Dachform, Dachneigung
Stadtgestalterisch werden ein harmonischer städtebaulicher Gesamteindruck und eine ruhige Dachlandschaft angestrebt. Die Form der Baukörper nimmt Bezug auf die gegenüberliegende Flachdachbebauung mit Rathaus und Bürgerhaus. Um die Einfügung in das Stadtbild zu verbessern werden deshalb ausschließlich Flachdächer zugelassen.
- 1.2 Gebäudefassaden
Aufgrund der exponierten Lage, mit Rücksicht auf die z.T. historische, denkmalgeschützte Nachbarbebauung und zur Unterstützung des städtebaulichen Konzept ist eine hochwertige Gestaltung der Baukörper gewünscht. Durch die Beschränkung der Hauptgebäude auf rote bis rotbraune Klinkerfassaden wird dieser Eindruck erreicht, ohne die Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn zu sehr einzuschränken.
- 1.3 Dachaufbauten, Solarenergiesysteme
Dachaufbauten und Solarenergiesysteme werden aus stadtgestalterischen Gründen auf die Ebene parallel zur Dachhaut und in der Höhe beschränkt. Über die Attika herausragende Solarenergiesysteme wirken auf den festgesetzten Flachdächern für die Dachlandschaft besonders störend und werden deshalb ausgeschlossen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen, Schaufenster (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Durch die exponierte Lage und den öffentlichen Charakter des Plangebiets sind im Gebiet besondere gestalterische Maßstäbe anzulegen. Schaufenster außerhalb des Erdgeschosses, Werbeanlagen auf Dachflächen, freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, da sie die Wohnnutzung stören, nicht dem gewünschten Erscheinungsbild, dem städtebaulichen Umfeld und seiner Bedeutung entsprechen.

3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen angelegt werden und dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Eine Störung des Gesamtkonzept der „Grünen Mitte“ durch bauliche Anlagen und eine unangemessene Gestaltung / Erscheinungsbild wird so vermieden.

Um den gewünschten harmonischen städtebaulichen Gesamteindruck zu erreichen, sind

für Einfriedigungen ausschließlich Hecken zulässig (auf die Pflanzlisten zum Bebauungsplan wird hingewiesen). Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen auf eine maximale Höhe von 1,40m erfolgt, um Blickbeziehungen nicht zu verstellen und das offen angelegte städtebaulich Konzept nicht zu stören.

Mobile Überdachungen und Sonnenschirme prägen die Freiflächen optisch in besonderem Maße. Die besondere Lage und der Charakter des Plangebiets erfordern diesbezüglich eine zurückhaltende Gestaltung bzw. gestalterische Einschränkungen bei Farben und Materialien.

4. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, da sie in der bestehenden Hanglage mit ihrer Fernsichtbarkeit das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 07.06.2019

Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung