Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSPLAN „GESCHÄFTSBEREICH NELLINGEN, HINDENBURG-/ ESSLINGER STRASSE“

Gemarkung Nellingen

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

01. Erfordernis der Planung

Die Stadt Ostfildern hat unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel im Rahmen einer Stadterneuerungsmaßnahme eine städtebaulich-funktionale und gestalterische Aufwertung des Geschäftsbereichs im Stadtteil Nellingen vollzogen. Mit der Zielsetzung der Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den örtlichen Einzelhandel wurde versucht, Trading-Down-Effekten und Verdrängungsprozessen insbesondere durch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für Passanten im öffentlichen Raum entgegenzuwirken.

Mit derselben Zielrichtung wird nun ein Schritt weitergegangen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll negativen Entwicklungsszenarien weiter entgegengewirkt und damit bereits eingetretene Positiveffekte des durchgeführten Stadterneuerungsprozesses planungsrechtlich abgesichert werden.

Es werden hierbei die folgenden Hauptziele verfolgt:

- der rechtswirksame Ausschluss von den öffentlichen Raum - aufgrund der i.d.R. von ihr ausgehenden Fernwirkung - stark beeinträchtigender Fremdwerbung (Fremdwerbung = Werbung, die sich *nicht* an der Stätte der Leistung befindet) auf an den öffentlichen Raum angrenzenden Privatgrundstücken, sowie
- die Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb eines Teilbereichs des Bebauungsplans, in dem diese nach einem stadtweiten Konzept aus dem Jahr 2013 nicht komplett ausgeschlossen werden können.

Beide Themenfelder bedürfen der planungsrechtlichen Steuerung über Festsetzungen zur Art der Nutzung gemäß BauGB und BauNVO. Auch dem Thema „Fremdwerbung“ kann nicht allein durch z.B. die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach Landesrecht beigekommen werden.
Dem planungsrechtlichen Regelungsbedarf wird daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

02. Grundsätzliche Erläuterungen zum Regelungsgehalt des Bebauungsplans

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahme und der oben dargestellten stadtgestalterischen Zielsetzungen wird für das Themenfeld „Werbeanlagen der Fremdwerbung“ vordringlicher Handlungsbedarf gesehen.
Diese Nutzungsart ist insbesondere dann als problematisch anzusehen, wenn sie in einem räumlich engen, bereits hoch frequentierten Stadtraum *zusätzlich* zu bereits existierenden - für die örtlichen Gewerbetreibenden jedoch sehr bedeutsamen - Werbeanlagen der Eigenwerbung errichtet werden soll und damit zu diesen in ein Konkurrenzverhältnis tritt.
Dass auch Werbeanlagen der Fremdwerbung zu einem zeitgemäßen Stadtbild gehören, wird hierbei seitens der Stadt Ostfildern keineswegs negiert, jedoch muss Vorsorge getroffen werden, dass sich der Typus nicht unkontrolliert über das Stadtgebiet ausbreitet und seine gestalterischen Ausprägungen innerhalb einer stadtverträglichen Rahmensetzung verbleiben.

Realisierungswünsche für Fremdwerbung konzentrieren sich einerseits auf den öffentlichen Raum, wo sie aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch grundsätzlich

steuerbar sind. Hierfür liegt der Stadt ein spezifisch auf diese Thematik bezogenes Gestaltungskonzept vor (s. Anlage 2 zu dieser Begründung), das vorhandene und ggf. zukünftig noch zu installierende Werbeanlagen der Fremdwerbung im öffentlichen Raum nachvollziehbaren Kriterien zuordnet, zu deren Anwendung sich die Stadt als Eigentümerin der Flächen gebunden sieht.
Andererseits fokussiert das Realisierungsinteresse für Werbeanlagen der Fremdwerbung auf direkt an die Hauptverkehrsstraßen als Durchgangsstraßen angrenzende Bereiche, z.B. auf nicht bereits anderweitig belegte Fassadenflächen angrenzender Privatgebäude. Ursächlich hierfür ist, dass Werbeanlagen dieses Typs vor allem auf die Aufmerksamkeit durchfahrender Verkehrsteilnehmer zielen.

Die von Privateigentümern nachgefragte Errichtung von Werbeanlagen der Fremdwerbung ist jedoch in stadtgestalterischer Hinsicht besonders problematisch, da diese in der Regel als großformatige Anlagen konzipiert sind und - je nach Umfeld - der Einflussnahme der Baurechtsbehörde ohne zugrundeliegende planungsrechtliche Steuerung weitgehend entzogen sind.
Der Typus tritt gleichzeitig in Konkurrenz zu Werbeanlagen der Eigenwerbung.
Diese sind jedoch für örtliche Gewerbetreibende von existenzieller Bedeutung, da ihr wirtschaftlicher Erfolg u.a. davon abhängt, dass sie auf das Vorhandensein ihrer Einrichtungen hinweisen und Kunden zur Nutzung ihrer Angebote animieren können.

Aus städtebaulichen Gründen sollen daher Werbeanlagen der Fremdwerbung als sog. eigenständige Hauptnutzung als „sonstige Gewerbebetriebe“ für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassten Baugrundstücken ausgeschlossen werden, während Werbeanlagen des Typs „Eigenwerbung“ weiterhin zulässig bleiben.
Damit wird die Errichtung von Werbeanlagen der Fremdwerbung zukünftig nur noch auf öffentlicher Verkehrsfläche möglich sein, einem Bereich, auf den die Stadt als Straßenbaulastträgerin und Eigentümerin (s.o.) Einfluss nehmen kann.
Die dort vorhandenen Formen dieses Werbeanlagentyps sind – nach der erfolgten Aufwertung des Bereichs mit größerem Platzangebot und verbesserter Aufenthaltsqualität – gestalterisch unproblematisch integriert.

(Anm.: Auch für das Themenfeld „Eigenwerbung“ liegt ein Gestaltungskonzept vor - Anlage 3 zu dieser Begründung - das detaillierte Hinweise und Empfehlungen zu Größe, Anbringungsort, Materialität, Farbigkeit und Leuchtwirkung von Werbeanlagen der Eigenwerbung beinhaltet. Das Konzept findet Anwendung als Beratungsgrundlage im baurechtlichen Verfahren. Aufgrund der vor Ort vorliegenden Komplexität der Bestandsverhältnisse ist jedoch nicht vorgesehen, diesen Empfehlungen einen rechtsverbindlichen Charakter - z.B. durch Erlass einer Satzung über örtliche Bauvorschriften - zukommen zu lassen).

Da in diesem Zusammenhang – wie oben erläutert - Gebietstypen gemäß BauNVO zu definieren sind, tritt jedoch noch ein weiteres Thema in den planerischen Fokus: die Notwendigkeit der Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets.
Hierzu liegt der Stadt ein Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2013 vor (Verfasser: Dr. Donato Accocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Nürnberg/ Dortmund (Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2014 – vgl. Anlage zu dieser Bebauungsplanbegründung), das einen Bereich innerhalb des Geschäftsbereichs von Nellin-

gen abgrenzt, in dem aufgrund der vorliegenden Gebietscharakteristik Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.
Das Konzept gibt jedoch Hinweise darauf, wie innerhalb eines solchen Bereichs über die Bauleitplanung Regelungen getroffen werden können, die einen stadtverträglichen Umgang mit der Thematik ermöglichen. Zur Vermeidung von Verdrängungs- und Trading-Down-Effekten sowie zur Vermeidung funktionaler und gestalterischer Strukturbrüche werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vergnügungsstätten sind außerhalb des definierten Zulässigkeitsbereichs in allen Gebietskategorien auszuschließen
- Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) sind innerhalb des definierten Zulässigkeitsbereichs nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn sich diese
  a) außerhalb der Erdgeschosszone befinden (vertikale Steuerung) und
  b) keine städtebaulich negativen Nachbarschaften ausprägen (horizontale Steuerung – hierzu wird empfohlen, Mindestabstände für die Zulässigkeit von gleichartigen Vergnügungsstätten festzulegen)
- den Erfordernissen des Bestandsschutzes für eventuell vorhandene Vergnügungsstätten ist dahingehend Genüge zu tun, dass solche gemäß § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gebiets als Fremdkörper festgesetzt werden, sodass eine Erneuerung dieser Anlagen im Katastrophenfall (Brandschaden etc.) möglich ist
  (Anm.: die letzte Empfehlung ist hier lediglich aus Vollständigkeitsgründen aufgeführt, bestehende Vergnügungsstätten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden)

Die Umsetzung der Empfehlungen ist in Anwendung des Regelwerks von BauGB und Baunutzungsverordnung grundsätzlich möglich. Jedoch wird von der o.g. horizontalen Steuerung abgesehen, da eine Festlegung von Mindestabständen für gleichartige Vergnügungsstätten nicht nachvollziehbar begründet werden kann und die vertikale Steuerung für den beabsichtigten Zweck als ausreichend erscheint.

03. Begründung der Festsetzungen zur Art der Nutzung im Einzelnen

Gegenstand des Bebauungsplans sind aus den eingangs erwähnten Gründen ausschließlich Festsetzungen zur Art der Nutzung. Nachfolgend wird noch einmal im Detail darauf eingegangen, aus welchen Gründen einzelne Nutzungsarten aus dem Katalog zulässiger Nutzungen lt. BauNVO ausgeschlossen oder zugelassen sind.

Der Charakter des Gebiets entspricht in seiner Gesamtheit betrachtet einem innerstädtischen Mischgebiet, man könnte von einem faktischen (bestehenden) Mischgebiet sprechen. Während in manchen Teilen - zumindest in den Erdgeschossen - gewerbliche Nutzung, überwiegend örtlicher Einzelhandel, dominiert, überwiegt in anderen Bereichen das Wohnen und gelegentlich sind noch marginale Restbestände früherer landwirtschaftlicher Nutzung (angebaute Scheunen etc.) anzutreffen.
Vor diesem Hintergrund und da es nicht opportun erscheint, ein verbindliches Flächenverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung festzuschreiben, wird für den gesamten Geltungsbereich Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt, was - gegenüber der Festsetzung „klassischer“ Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO - den Vorteil größerer Flexibilität bei der Ausgestaltung der Nutzungsarten bietet.

Folgende, nach dem Zulässigkeitskatalog des § 6a (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind mit der Begründung, dass sie dem vorzufindenden Gebietscharakter und dessen baulicher Struktur nicht oder nur wenig entsprechen und in der Regel unerwünschte Folgewirkungen, wie erhöhtes Verkehrsaufkommen, hohen Parkierungsbedarf etc., auslösen – in den Urbanen Gebieten MU im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig:
Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Hieraus ergibt sich kein genereller Ausschluss dieser Nutzungen, jedoch das Gebot, dass deren Zulässigkeit im Einzelfall zu prüfen ist.

Außerdem sind in den im Geltungsbereich gelegenen Urbanen Gebiete MU die gem. § 6a (2) Nr. 4 als „sonstige Gewerbebetriebe“ allgemein zulässigen Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= Werbeanlagen der Fremdwerbung) aus den bereits oben ausgeführten Gründen (Fernwirkung und Konkurrenzverhältnis zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung) ausgeschlossen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird - unter Bezugnahme auf das oben dargestellte Vergnügungsstättenkonzept – zwischen Urbanen Gebieten *innerhalb* und *außerhalb* des über das Konzept festgelegten, klar abzugrenzenden Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten unterschieden:

- Die mit dem Indexbuchstaben „A“ gekennzeichneten Urbanen Gebiete liegen *außerhalb* des Zulässigkeitsbereichs - dort sind die in § 6a Abs. 3 genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Tankstellen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen ausgeschlossen, für Vergnügungsstätten besteht in unmittelbarer räumlicher Nähe (nämlich in den Gebieten mit dem Indexbuchstaben „B“) eine Zulässigkeitsalternative.
- Die mit dem Indexbuchstaben „B“ gekennzeichneten Urbanen Gebiete hingegen liegen *innerhalb* des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten.
  In diesen Gebieten bleiben Vergnügungsstätten zwar als Ausnahme zulässig. Jedoch wird die Zulässigkeit - vor dem Hintergrund der durch derartige Nutzungen ausgelösten Verdrängungs- und Trading-Down-Effekte in ihrer Umgebung, die im Widerspruch zum eingangs erwähnten Ziel der Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Stadtteils stünden, für die Erdgeschosszonen der in diesen Gebieten gelegenen Gebäude ausgeschlossen, während sie in anderen Geschossen derselben Gebäude, z.B. in Unter- und Obergeschossen als Ausnahme zulässig bleiben.

04. Festsetzungen bezüglich auf das Gebiet einwirkender Schallimmissionen

Das Plangebiet ist entlang der Hindenburg-/ und der Esslinger Straße durch Verkehrslärm belastet. Die Lärmkartierung der LUBW weist zum Zeitpunkt der Erfassung in den der Straße zugewandten Randbereichen der Hindenburgstraße einen LDEN von bis zu 75 dB(A) (Berechnungszeitraum 24 Stunden) und einen LNIGHT von bis zu 70 dB(A) aus, in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilbereich der Esslinger Straße bis zu 70 (LDEN) und bis zu 65 dB(A) (LNIGHT). Die schalltechnischen

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohnnutzung waren somit erheblich überschritten.
Der gesundheitsgefährdende Bereich, welcher nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag liegt, wurde in Teilbereichen des Geltungsbereichs erreicht.

Entsprechend kennzeichnete der Lärmaktionsplan der Stadt Ostfildern vom März 2017 den Bereich entlang der Hindenburgstraße als Aktionsbereich bzgl. Straßenverkehrslärm und schlug entsprechende Maßnahmen vor, von denen die nachfolgend dargestellte zwischenzeitlich umgesetzt wurde: verkehrsrechtliche Anordnung von Tempo 30 für den Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) entlang des gesamten Verlaufs der Hindenburgstraße.
Es kann davon ausgegangen werden, dass dadurch die Pegelwerte auf ein Maß reduziert werden konnten, das deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt.
Eine Überprüfung der Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen erfolgt standardmäßig 5 Jahre nach Verabschiedung der Lärmaktionsplanung, somit im Jahr 2022.
Bis dahin kann eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. In den Textteil des Bebauungsplans wurden daher Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen, die im Falle der Neuerrichtung und im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen an Wohngebäuden zu beachten sind.

Ergänzender Hinweis: Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Art der Nutzung entsprechend der vor Ort vorhandenen Nutzungen festgesetzt – zu den Gründen vgl. Ausführungen unter den Ziffern 1-3 dieser Begründung. Der Bebauungsplan ermöglicht damit keine Entwicklung, die i.R. einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ohnehin möglich gewesen wäre.

Zum Thema Fluglärmeintrag ist festzustellen, dass – soweit überhaupt eine Betroffenheit des Gebiets von Fluglärm vorliegt - die Ziffern 5 und 6 des § 5 (3) des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und anzuwenden wären:
Demnach sind Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB sowie Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekanntgemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient, von den Bauverboten nach FlugLärmG nicht erfasst.

05. Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB. Außerdem wird der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Daher kann für diesen Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die in § 13 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 hierfür genannten Voraussetzungen sind gegeben.

Es gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3: 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 § 10a BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

06.05./20.10.2021
Stadt Ostfildern
Fachbereich 3 - Planung

Anlagen:

01. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern (Dr. D. Accocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Nürnberg/Dortmund, 03.07.2013)
02. Konzept für Werbeanlagen der Fremdwerbung in Ostfildern-Nellingen (ISA, Stuttgart, Dezember 2018)
03. Konzept für Werbeanlagen der Eigenwerbung in Ostfildern-Nellingen (ISA, Stuttgart, Dezember 2018)