

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN "HEDELFINGER/- ECKE HUMMELBERGSTRASSE"**

GEMARKUNG RUIT

### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

#### **1. Ziele und Zwecke der Planung, Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Planerische Ausgangslage, Planungsziel**

Im Stadtteil Ruit existierten bis vor wenigen Jahren zwei Grundschulstandorte mit stark sanierungsbedürftigem Gebäudebestand. Die Beibehaltung dieses Zustands war auf längere Sicht weder funktional, noch wirtschaftlich sinnvoll, weswegen die beiden Standorte auf dem Areal des ehemaligen Hallenbads am Justinus-Kerner-Weg in einem Ende 2015 eröffneten Neubau zusammengeführt wurden.

Damit stehen die beiden Altstandorte - einer der beiden ist das mit diesem Bebauungsplan neu überplante Areal der ehemaligen „Schillerschule“ – als Flächenpotenzial für die Innenentwicklung des Stadtteils Ruit zur Verfügung.

Aufgrund der vorhandenen Umgebung kommt an diesem Standort nur Wohnbauentwicklung in Frage. Da in den letzten Jahren die Schaffung von Mietwohnungen, insbesondere die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen nicht im Fokus der allgemeinen Wohnbauentwicklung lag, nimmt die Stadt Ostfildern ihre Verantwortung wahr, auf dieser in ihrem Eigentum stehenden Fläche eine entsprechende Zielvorgabe zu verwirklichen. Um einen geeigneten (privatwirtschaftlichen) Kooperationspartner für die Realisierung des Vorhabens zu finden wurden im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens mit mehreren Beteiligten die Kriterien für den Erwerb und die Überbauung des Grundstücks detailliert vorgegeben.

##### **1.2 Erfordernis der Planaufstellung, Bedarf an Wohnbauflächen**

Der bisher für das Plangebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hofäcker“ von 1957 setzt Baulinien und Bauverbotszonen, jedoch keine Art und kein Maß der Nutzung fest, er ist damit nicht qualifiziert im Sinne des BauGB. Das ältere der beiden Schulgebäude ist innerhalb der Plandarstellung zwar als Bestand dargestellt, das jüngere Schulgebäude und die Schulsporthalle wurden jedoch erst nach dem Datum der Rechtskraft dieses Bebauungsplans realisiert.

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ entspricht somit in diesem Teilbereich weder den heute geltenden Standards, noch den rechtlichen Anforderungen die an die Umsetzung der gewünschten Planung, die eine Veränderung der bisher vorliegenden Nutzungsart zum Ge-

genstand hat, zu stellen sind. Mit der Änderung des Bebauungsplans (= Neuaufstellung für diesen Teilbereich) soll die gewünschte Wohnbauentwicklung planerisch und rechtlich gesichert werden.

Der Bedarf für Wohnbauentwicklung ist - nachweislich der Voruntersuchungen zum Flächennutzungsplan 2020 - für das Stadtgebiet Ostfildern gegeben, insbesondere im Segment kostengünstig herzustellender Mietwohnangebote. Die Stadt Ostfildern hat außerdem Bedarf, sich Belegungsrechte an Wohnraum zu sichern, da bestehende Sozialbindungen im Stadtgebiet in mehreren Fällen in Kürze auslaufen werden.

Im Flächennutzungsplan Ostfildern wurde zudem der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Areale grundsätzlich Vorrang eingeräumt vor der Erschließung neuer Baugebiete in Stadtrandlage, was gleichzeitig auch den Zielsetzungen der Regionalplanung entspricht.

## **2. Bestehende Rechtsgrundlagen und andere Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, rechtskräftig seit November 2010, ist das Plangebiet als bestehende „Siedungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Außerdem ist im Stadtteil Ruit ein geplanter regionaler Wohnungsbauerschwerpunkt dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 (rechtswirksam seit 04/2009) als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Somit stehen die Planungsziele dieses Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan nicht entgegen, eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet (und darüber hinaus) ist der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Hofacker“ aus dem Jahr 1957 mit Baulinien und der Darstellung von Bauverbotszonen rechtsverbindlich, der für den Teilbereich des ehemaligen Schulareals entsprechend der zukünftig dort vorgesehenen Wohnnutzung planerisch zu überarbeiten ist und damit für diesen Bereich neu aufgestellt wird. Westlich der Hedelfinger Straße grenzt der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Lauwiesen“ mit gemischten Bauflächen entlang der Hedelfinger Straße und einem weiter westlich gelegenen Wohngebiet an.

### **2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Entsprechend den Vorgaben des §13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die hierbei einzuhaltenden Kriterien liegen im vorliegenden Fall vor.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt

werden. Zu weiteren Verfahrenserleichterungen und der (dann ebenfalls nicht gegebenen) Erforderlichkeit einer Umweltprüfung vgl. Ausführungen unter Ziff. 9 dieser Begründung.

### **3. Das Plangebiet und seine Umgebung**

#### **3.1 Topografie und Landschaft**

Das Plangebiet weist eine geringfügige Neigung von Nordwesten nach Südosten auf. Die Höhen in den angrenzenden Straßenräumen liegen zwischen ca. 406,50 m und 407,70 m üNN. Die Umgebung des Plangebiets ist vollständig besiedelt, im Westen, Norden und Osten überwiegen kleinteilige Wohn- und Mischstrukturen, südlich (in Richtung Ortsmitte/ Geschäftszentrum des Stadtteils) grenzen jedoch entlang der Hedelfinger Straße teilweise auch großformatigere Baukörper an.

#### **3.2 Vorhandene Umgebung / städtebauliche Strukturen**

Die Umgebung des Plangebiets ist vollständig besiedelt, im Westen, Norden und Osten überwiegen kleinteilige Wohn- und Mischstrukturen, südlich (in Richtung Ortsmitte / Geschäftszentrum des Stadtteils) grenzen entlang der Hedelfinger Straße teilweise auch großformatigere Baukörper an.

#### **3.3 Klima**

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan der Stadt Ostfildern, ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsinintensivierung eingestuft. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet das vorhandene bauliche Nutzungsmaß beibehalten sollte, die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten ist und durch die Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen ein Ausgleich für Belastungen zu schaffen ist. Diesen Zielvorgaben wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

#### **3.4 Bodenbelastungen, Altablagerungen und Altlasten, Geologie**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altablagerungen oder Altstandorte. Ein Baugrundgutachten liegt bislang nicht vor, wird jedoch im Zuge der Umsetzung der Maßnahme erstellt werden.

#### **3.5 Belange des Artenschutzes**

An den ehemaligen Schulgebäuden waren Nisthilfen für Schwalben vorhanden, die von den Tieren auch angenommen waren, wie im Zuge einer gutachterlichen Kontrollbegehung im Juni 2016 nachgewiesen wurde. Bei der zeitgleich durchgeführten Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen konnte die Eignung des Gebäudebestands als Winterquartier hingegen ausgeschlossen werden.

Im Zuge des Abbruchs des Gebäudebestands (außerhalb des Nist- und Brutzeitraums der betroffenen Vögel bzw. des Aktivitätszeitraums eventuell betroffener Fledermäuse) wird - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen und entsprechender vertraglicher Zusicherung der Stadt Ostfildern gegenüber der Fachbehörde, die Maßnahme bis Ende Februar 2017 in der im Vertrag beschriebenen Art und Weise

umzusetzen - ein Ersatzstandort für die entfallenden Nisthilfen auf dem Areal des Friedhofs Ruit neu geschaffen.

Der Ersatzstandort befindet sich in vertretbarer räumlicher Entfernung zum bisherigen Standort, die Maßnahme wird unter gutachterlicher Begleitung umgesetzt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Schwalbenpopulation im Stadtteil Ruit hierdurch stabil gehalten werden kann.

Der Erfolg der Maßnahme wird im Rahmen eines 5-jährigen Monitoring überprüft und dokumentiert, sodass im Bedarfsfall weitere Optimierungsmaßnahmen erfolgen können.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass § 44 BNatschG dem Vorhaben nicht entgegensteht.

#### **4. Städtebauliche Grundzüge der Planung**

##### **4.1 Entwurfsidee und Gestaltung / städtebauliches und inhaltliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für die Neuüberplanung des ehemaligen Schulareals orientiert sich sowohl hinsichtlich Baukörperstruktur und –orientierung, als auch bezüglich der Nutzungsart und der baulichen Ausnutzung des Grundstücks an den Vorgaben des bereits eingangs erwähnten Auswahlverfahrens. Entlang der Bauflucht Hedelfinger/- Brühlstraße soll ein 3-4-geschossiges Wohngebäude errichtet werden und östlich davon - zu dem ersten Baukörper quergestellt - zwei weitere, hintereinander angeordnete 3-geschossige Wohngebäude. Die Gebäude sind um einen Hof mit Spielplatz und Gemeinschaftsanlagen gruppiert, durch den auch die fußläufige Gebäudeerschließung erfolgt.

Es sind ausschließlich Mietwohnangebote, teilweise mit Sozialbindung, vorgesehen, für benachteiligte Gruppen (Menschen mit Behinderung, Senioren, Flüchtlinge) werden zwei größere, flexibel einteilbare Wohneinheiten als sog. „Wohngruppen“ angeboten. Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume, ein Angebot, das das Entstehen einer guten Nachbarschaft – auch über das Projekt hinaus - befördern soll.

Das Grundstück der ehemaligen Schulsporthalle, Flst. Nr. 407/2, an der Straße „Im Holder“, wird konzeptionell von diesem Vorhaben abgetrennt und soll separat entwickelt werden. Der Bebauungsplan lässt hier die Errichtung eines 2-geschossigen, umgebungsgemäßen Wohngebäudes mit Satteldach zu.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Einzelne, im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte, allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie dem gewünschten Gebietscharakter nicht entsprechen, bzw. zu Störungen im Gebiet und ggf. zu unerwünschtem zusätzlichem Verkehrsaufkommen in dessen Umgebung führen würden.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. gewerblich genutzte Werbeanlagen für Fremdwerbung (und damit nicht an der Stätte der Leistung befindlich) die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären, bleiben ausgeschlossen, da sie dem gewünschten Gebietscharakter zuwider laufen würden und dessen gewünschtes städtebauliches Erscheinungsbild nachteilig beeinträchtigen würden.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das ehemalige Schulgrundstück (WA 1) entsprechend den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete mit GRZ 0,4 / GFZ 1,2 (jeweils bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche) festgesetzt. Dies ist angemessen, da das Baugrundstück mit den Vorgängerbauten der Schule bereits vergleichbar dicht bebaut war.

Im WA 2 hingegen (Grundstück der ehemaligen Schulsporthalle an der Straße „Im Holder“) ist die bauliche Nutzung an der Umgebungsbebauung orientiert mit GRZ 0,3 / GFZ 0,6 festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzten Gebäudehöhen lassen grundsätzlich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen einschließlich bautechnisch erforderlicher Flachdachaufkantung zu. Im Eckbereich Hedelfinger/- Hummelbergstraße wird über einen Teilbereich der Gebäudegrundfläche der Aufbau eines 4. Geschosses ermöglicht. Dies führt zu einer städtebaulich gewünschten Betonung der Ecksituation.

Im WA 2 orientiert sich die festgesetzte Traufhöhe an den in der Umgebung vorliegenden Höhen, es ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen möglich.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert, entlang der beiden Straßenzüge, an denen städtebaulich der Bauflucht gefolgt werden soll, wurde die „strengere“ Festsetzung von Baulinien, auf die gebaut werden muss, gewählt, während zum Innenbereich hin mit der „weicheren“ Festsetzung von Baugrenzen planerischer Spielraum gelassen wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind über die Baufenster hinausgehende Bauflächen für unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Garagen mit der Plankennzeichnung „Gau“ definiert. Diese Flächen dürfen - damit sie städtebaulich nicht in Erscheinung treten - durch die genannten baulichen Anlagen lediglich unterbaut werden und sind mit einer entsprechenden Erdüberdeckung auszuführen.

Im WA 2 ist im Vorgartenbereich eine Fläche für Stellplätze definiert. In dieser Fläche sind nur offene, ebenerdig herzustellende Stellplätze zulässig, während überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der auf dem Baugrundstück gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dies dient der Freihaltung der auch auf den angrenzenden Grundstücken (im Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans) noch weitgehend unverbauten Vorgartenzone von räumlich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen.

Nebenanlagen für thermische oder fotovoltaische Solarenergienutzung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und nur jeweils parallel zur Ebene der Dachhaut. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen diese Anlagen die oberste Gebäudekante (Flachdachaufkantung / Attika) nicht überragen, damit sie stadträumlich nicht störend in Erscheinung treten und die Höhenwirkung dieser Gebäude nicht weiter verstärken.

#### 4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die mit Flachdach zu errichtenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird extensive Dachbegrünung festgesetzt, um die Flächenversiegelung zu minimieren, Regenwasser zu puffern und das Lokalklima zu verbessern. Das Aufbringen von Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solarkollektoren auf den Gebäudedächern wird jedoch nicht ausgeschlossen. Damit soll den Belangen einer energetisch optimierten Stadtentwicklung und den Belangen des Klimaschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung in gleicher Weise Rechnung getragen werden.

#### 4.7 Grünordnung und Freibereich

Im Plangebiet vorhandener Baumbestand ist – soweit er außerhalb der Baufenster steht – zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. An anderen Stellen des Plangebiets sind Neupflanzungen vorzunehmen, um eine angemessene Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, lediglich unterbaute Flächen (Tiefgarage) sind mit entsprechender Erdüberdeckung auszuführen.

### 5. Erschließung und Versorgung

#### 5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das ehemalige Schulgrundstück, Flst. Nr. 405/4 (WA 1), grenzt an die Hedelfinger- und die Hummelbergstraße, bzw. an den dort vorhandenen straßenbegleitenden Gehweg. Das rückwärtige Baugrundstück, Flst. Nr. 407/2, grenzt an die Straße „Im Holder“.

Aus diesen Straßen heraus sind die Baugrundstücke für Fußgänger und den Radverkehr optimal zugänglich.

Die Zufahrt zu einer unter dem ehemaligen Schulgrundstück geplanten Tiefgarage ist an dessen südöstlicher Grundstücksgrenze, mit Anbindung an die Hummelbergstraße vorgesehen. Die Hummelbergstraße ist deutlich geringer mit Verkehr belastet, als die Hedelfingerstraße und ermöglicht dadurch leichteres Ein- und Ausfahren. Das Baugrundstück darf ausschließlich an dieser Stelle angefahren werden.

#### 5.2 Ruhender Verkehr

Ein öffentliches Parkierungsangebot, z.B. für Besucher des Gebiets, findet sich in den angrenzenden Straßenräumen. Der Stellplatznachweis für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Wohngebäude erfolgt – um Störungen der Wohnfunktion zu vermeiden – im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch eine dort geplante Tiefgarage (Zufahrt s. 5.1), im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird hingegen ebenerdiges Parken auf dem Baugrundstück ermöglicht.

#### 5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtteil Ruit ist über die Stadtbahn direkt mit der Landeshauptstadt Stuttgart und den anderen Stadtteilen Ostfilderns verbunden. Die Haltestelle „Ruit“ liegt nur ca. 100 m entfernt und ist problemlos fußläufig zu erreichen. Dort und an der ca. 350 m entfernten

Kirchheimerstraße (Ortsmitte des Stadtteils Ruit) besteht auch Busanbindung mit zwei Linien: Linie 131, Scharnhausen - Esslingen und Linie 35, Ruit Krankenhaus - Leinfelden.

#### 5.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden, so dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Bauvorhaben mit den entsprechenden Medien angedient werden können.

#### 5.6 Weitere Infrastruktur

Die Ortsmitte und damit der Geschäftsbereich des Stadtteils Ruit mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegt entlang der Kirchheimer- und Hedelfingerstraße in maximaler Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. An der Einmündung der Kronen- in die Hedelfingerstraße findet wöchentlich ein Markt statt.

Der Stadtteil Ruit weist darüber hinaus zahlreiche weitere Angebote öffentlicher (Kindergärten, Grundschule, Technisches Rathaus, Sportstätten, Spielplätze, Einrichtungen der Seniorenbetreuung, Bürgerhaus) und privater Versorgung (ortsansässige Handwerksbetriebe, Ärzte und Gesundheitsvorsorge, Vereine etc.) auf, eine qualitätvolle innerstädtische Parkanlage mit Begegnungs- und Erholungsfunktion findet sich in der sog. „Grünen Mitte Ruit“ in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

### 6. Energie und Umwelt

#### 6.1 Solaranlagen / Dachbegrünung

Auf den Gebäudedächern sind Solarenergiesysteme zur Wärmegewinnung und zur photovoltaischen Energiegewinnung nicht ausgeschlossen, jedoch müssen diese Anlagen stadtgestalterischen Vorgaben entsprechen und dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Gleichzeitig ist für die mit Flachdach auszuführenden Gebäude des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 extensive Dachbegrünung festgesetzt, ein nicht zu unterschreitender Flächenanteil und ein entsprechend nachzuweisendes Retentionsvolumen festgesetzt. Damit soll einerseits den Belangen einer energetisch optimierten Stadtentwicklung und gleichzeitig den Belangen des Klimaschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen werden.

#### 6.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart. Er liegt auch nicht im Schalleinwirkungsbereich einer Sport- oder Freizeitanlage. Mit Immissionen aus gewerblicher Nutzung (weder Schall- noch Geruchsmissionen) ist nicht zu rechnen. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig vorgesehene Wohnnutzung ist somit von keinen gravierenderen Annahmen schädlicher Umwelteinwirkungen auszugehen, als für die bisherige Nutzung.

Dem eventuellen Eintrag von Verkehrslärm aus der Hedelfingerstraße, der im innerörtlichen Verkehrsnetz die Funktion einer Wohnsammelstraße zukommt, und die als Verbindungsstraße zum Kreiskrankenhaus am Rand der Gemarkungsfläche dient, ist mit den heute üblichen Baukonstruktionen standardmäßig beizukommen.

## 7. Planungsdaten

### 7.1 Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nettobaufläche WA	3.354 m <sup>2</sup>	91,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehwegflächen und Verkehrsgrünfläche)	..... m <sup>2</sup>	8,3 %
Bruttobaufläche (Fläche Geltungsbereich)	3.656 m <sup>2</sup>	100,0%

### 7.2 Anzahl der Wohneinheiten, voraussichtliche Einwohnerdichte

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nach aktuellem Planungsstand insgesamt 35 Wohneinheiten geplant, im WA 2 ist die Errichtung eines 2-3-Familienhauses oder eines Doppelhauses möglich. Somit können im Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal 38 Wohneinheiten entstehen.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2,2 Bewohnern/Wohneinheit ist mit einer zukünftigen Bewohnerzahl von ca. 80 – 85 Bewohnern zu rechnen.

Dies entspricht einer Bewohnerdichte 225 EW/ha (Anm.: Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diese Berechnung nur ein minimaler Anteil Erschließungsfläche einfließt, da das Quartier aufgrund seiner geringen Größe keine zusätzliche, ins Gebiet hineinführende Straßenerschließung benötigt).

## 8. Planverwirklichung

### 8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, sämtliche betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ostfildern.

### 8.2 Kosten und Finanzierung

Die Baugrundstücke werden veräußert, Kosten für die Baufeldfreimachung fließen in den Grundstückspreis ein. Darüber hinaus entstehen für die öffentliche Hand voraussichtlich keine weiteren Ausgabenpositionen.

## 9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Planung wird das brachliegende Grundstück der ehemaligen Schillerschule Ruit einer neuen, dem Standort angemessenen Nachnutzung zugeführt. Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wie im vereinfachten 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.



Aufgestellt:  
Ostfildern, den 04.01./11.05.2017  
Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

**Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „HEDELFINGER/- ECKE HUMMELBERG-STRASSE“**

GEMARKUNG RUIT

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**01. Grundlegende Erläuterungen**

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Hedelfinger/- Ecke Hummelbergstraße“ wird zur Wahrung städtebaulicher und gestalterischer Ziele für dessen Geltungsbereich eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassen.

Die Festsetzungen dieser Satzung orientieren sich an dem unter § 74 Abs. 1, Nr. 1 bis 7, aufgeführten Festsetzungskatalog.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines gestalterisch harmonischen Erscheinungsbilds des neu geplanten Quartiers. Mit den Festsetzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, der gleichzeitig noch Spielraum für individuelle Gestaltungsabsichten lässt.

**02. Begründung der mit der Satzung getroffenen Festsetzungen**

**02.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Flachdachgebäude (festgesetzt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1) sind mit geradem oberem Gebäudeabschluss als Aufkantung / Attika ohne Dachüberstände auszuführen. Dies ist die standardgemäße Ausführungsart für Flachdächer mit Dachbegrünung, die im Bebauungsplan aus Gründen der Oberflächenwasserretention festgesetzt ist. Ein geringfügiges Überkragen auf der Attika aufgesetzter Schlusssteine hingegen ist zugelassen.

Für das WA 2, das im Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung liegt, ist Satteldach mit Dachneigung zwischen 38° und 42° festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorkommenden Dachform und dort üblichen Dachneigungen. Auch die als Bedachungsmaterial aufgeführten Optionen entsprechen der Umgebungsbebauung.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen, da derartige Bauteile bei kleinformatigen Gebäudestrukturen gestalterisch sehr dominant werden können, insbesondere wenn sie auf den Dachflächen nebeneinander angeordnet sind.

Solarenergiesysteme (zur thermischen und/oder fotovoltaischen Energiegewinnung) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, jedoch im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nur dann zulässig, wenn sie (bei Satteldächern) in der Ebene der Dachhaut liegen, bzw. (bei Flachdächern) mit einer maximalen Neigung von 30°, bezogen auf die Ebene der Dachhaut, angeordnet werden. Bei Flachdächern sollen derartige Anlagen die oberste Gebäudebegrenzung (Attikaaufkantung) nicht überschreiten, damit sie stadtgestalterisch nicht störend in Erscheinung treten. Damit wird sowohl den Belangen energetischer Stadtentwicklung auf der einen, als auch stadtgestalterischen Belangen auf der anderen Seite Rechnung getragen.

Zur Unterstützung des städtebaulichen Konzepts ist ein harmonischer Gesamteindruck des neu entstehenden Quartiers und die gestalterische Einbindung der Baukörper in die Umgebungsstrukturen gewünscht. Dies wird durch die Festschreibung von „Lochfassaden“ mit verputzten Oberflächen für die Hauptbaukörper erreicht, ohne dass hierdurch die individuellen Gestaltungsoptionen zu stark beeinträchtigt wären.

Die gestalterische Festlegung auf Klinker bzw. sog. „Klinkerriemchen“ für die Sockelzonen der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 geht auf einen Gestaltungsvorschlag der Projektverantwortlichen des dort geplanten Vorhabens zurück und greift somit nicht über das vertretbare Maß in deren Gestaltungsvorstellung ein.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und nicht den Verfahrensvorschriften der Landesbauordnung unterliegende bauliche Anlagen oder Bauteile sollen aus einer gestalterischen Gesamtkonzeption heraus entwickelt werden. Damit soll gestalterischem „Wildwuchs“ derartiger Bauteile vorgebeugt werden.

Für Müllbehälterstandplätze, die sich außerhalb der Gebäude befinden, werden Einrichtungen gegen Einsichtnahme vom öffentlichen Raum und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung verlangt. Damit soll u.a. einer möglichen Geruchsbelästigung vorgebeugt werden.

Für im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (innerhalb einer hierfür auf dem Baugrundstück abgegrenzten Fläche) zulässige Stellplätze wird über den reinen Funktionsnachweis der Versickerung von Oberflächenwasser hinaus aus gestalterischen Gründen eine Ausführungsvariante nahegelegt, die technisch sicherstellt, dass in den Fugen zwischen den Pflastersteinen Gras wachsen kann.

Die Gestaltungsvarianten für Einfriedigungen sind auf nur wenige Optionen festgelegt. Auch damit soll der Zielvorstellung eines möglichst harmonischen Erscheinungsbilds des Quartiers Rechnung getragen werden. Die Festlegung zulässiger Heckenarten auf standortgerechte Gehölze, bzw. der Ausschluss von Koniferen und immergrünen Gehölzen erfolgt aus ökologischen Gründen.

02.3 Beschränkung von Außenantennen und Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO):

Satellitenempfangsanlagen und andere Antennenanlagen können aus Gründen des Grund-rechts auf informationelle Selbstbestimmung nicht generell ausgeschlossen werden. Da solche Anlagen das Stadtbild jedoch empfindlich stören, bleibt ihre Zulässigkeit auf dem öffentlichen Raum abgewandte Gebäudefassaden und Gebäudedächer beschränkt.

Gleiches gilt für Niederspannungs- und andere Freileitungen (z.B. für Telekommunikation), deren Zulässigkeit ebenfalls ausgeschlossen wird. Derartige Leitungen werden im Gebiet auch nicht benötigt, da alle Versorgungsmedien im angrenzenden öffentlichen Straßenraum unter der Erdoberfläche vorhanden sind und problemlos in das Gebiet hinein verlängert werden können.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.01./11.05./29.06.2017

Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra