



Sitzung am 30.01.1991

Für die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hagäcker/Wohngebiet Haldenstraße" Planbereich K 33 - 36 und 40 - 43 in Kemnat wird folgende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB festgestellt und beschlossen:

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hat insgesamt eine Fläche von ca. 27,0 ha.

Hiervon wurden seit dem Jahr 1950 in Abschnitten überplant, erschlossen und bebaut ca. 20,7 ha.

Davon Gewerbeflächen ca. 13,3 ha.

Wohnbauflächen ca. 1,5 ha.

Gemeinbedarf, Sport- und Grünflächen ca. 5,9 ha.

Mit der Überplanung dieser größtenteils bebauten Flächen sowie der Erweiterungsbereiche sollen folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Herstellung einer leistungsfähigen Haupteinfahrtsstraße als eine wichtige Rahmenbedingung für die Sanierung und Entwicklung des Gewerbegebiets. Nur durch sie kann das bestehende Verkehrsnetz entlastet und die angrenzenden Wohngebiete vom Gewerbeverkehr befreit werden. Bereits der Flächennutzungsplan Kemnat vom Jahr 1972 sieht eine solche Entlastungsstraße vor. Die derzeitige Zufahrt über die Zeppelinstraße und die unübersichtliche Einmündung in die Heumadener Straße (Kreisstraße 1217) sind überlastet. Nach einer Verkehrszählung vom Jahr 1988 betragen die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) im Einmündungsbereich in der Zeppelinstraße 7.600 Kraftfahrzeuge und in der Heumadener Straße 12.050 Kraftfahrzeuge. In der Spitzenstunde wurden in der Zeppelinstraße 701 und in der Heumadener Straße 1.111 Kraftfahrzeuge gezählt, wobei der Anteil des gesamten Einmündungsverkehrs der Zeppelinstraße in und aus Richtung Norden 65 % beträgt.
- Möglichst konsequente Trennung der Erschließung von Gewerbe und Wohnen. Dies ist insbesondere erforderlich bei der östlichen Zeppelinstraße, der nördlichen Friedrichstraße und der Mergenthalerstraße, weil die dort angrenzenden Wohnbereiche durch den gewerblichen Verkehr besonders belastet sind.
- Neuplanung bzw. Ergänzung des Geh- und Radwegenetzes sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Gestaltung der unfertig wirkenden und nicht in die Landschaft eingebundenen Ränder der vorhandenen Gewerbegebiete. Dabei ist die exponierte Lage im Norden und im Süden/Südwesten zu berücksichtigen.
- Städtebauliche Harmonisierung der Übergangsbereiche zwischen Wohnen und Gewerbe.
- Verbesserung des Erscheinungsbilds des gesamten Gewerbegebiets.
- Erweiterung der Tennisanlage und ihre bessere landschaftliche Einbindung.



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

- Bereitstellung von Bauland für das örtliche Gewerbe bzw. für die Auslagerung von Betrieben mit ungünstigen Standortbedingungen in den Ortskernen von Ostfildern.
- Überplanung von Teilflächen des Geltungsbereichs, die nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan erfaßt sind. Dabei Bereinigung städtebaulicher Rahmendaten und Beseitigung evtl. Rechtsunsicherheiten.

Die Grenze des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ergibt sich aus diesen vielfältigen Verflechtungen und Abhängigkeiten. Der Bebauungsplan soll vorhandene städtebauliche Konflikte und Mängel beseitigen oder mildern und eine sinnvolle und ausgewogene langfristige Entwicklung ermöglichen. Ziel des Bebauungsplans ist außerdem, eine Abwägung mit den Belangen der jeweils umgebenden Nutzungen vorzunehmen, die Umweltverträglichkeit zu prüfen und die Erschließung zu sichern.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es daher erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planung liegen eingehende Voruntersuchungen sowie die Prüfung verschiedener Planungsvarianten zugrunde.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Der weitaus überwiegende Teil dieses Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart, rechtsverbindlich seit 19.4.1984, Einzeländerungen rechtsverbindlich seit 31.8.1987, entwickelt.

Bei der Erarbeitung der Grundlagen für den Flächennutzungsplan vor mehr als 10 Jahren sind teilweise andere bauleitplanerische Schwerpunkte gesetzt worden wie heute. So hat sich im Zuge der weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Planungsabsichten im Bebauungsplanverfahren und der Auslotung ihrer Realisierungschancen ergeben, daß in Einzelfällen von den Nutzungsaussagen des Flächennutzungsplans abgewichen werden muß und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Diese Änderung ist bereits beim Nachbarschaftsverband beantragt worden, der das entsprechende Verfahren eingeleitet hat.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Abweichungen vom Flächennutzungsplan:

- 2.1 Verlagerung der geplanten gewerblichen Baufläche in östlicher Richtung verbunden mit einer Flächenvergrößerung um ca. 1,0 ha (Gebietsbezeichnung nach Flächennutzungsplan: 25.32).

Aus den in Ziffer 1 genannten Gründen ist eine neue Gewerbeerschließung dringend erforderlich. Hierbei ist eine vom Wohngebiet nördlich der Schönbergstraße genügend weit abgesetzte Erschließungsstraße sinnvoll, die landschaftlich problematische Lärmschutzmaßnahmen überflüssig macht.



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

Bei der bisherigen Flächeneinteilung nach Flächennutzungsplan wäre eine äußerst ungünstige Zerschneidung der landwirtschaftlichen Grundstücke mit schlecht nutzbaren Restflächen entstanden. Für den dort vorhandenen Abbruch- und Baggerbetrieb hätte eine Ersatz- oder Auslagerungsfläche gefunden werden müssen, da dieser Bestandsschutz genießt, die jetzt ausgeübte Nutzung aufrecht erhalten werden soll und da der Betrieb wegen seiner Eigenart praktisch nicht in die vorgesehene Gebietsstruktur hätte integriert werden können. Da außerdem der nicht angebaute und damit nur bedingt umlagefähige Teil der Entlastungsstraße als "äußere Erschließung" eine wirtschaftlich nicht mehr vertretbare Länge erreicht hätte, ist eine Standortverlagerung der geplanten gewerblichen Baufläche nach Osten unumgänglich geworden.

Die Flächenvergrößerung um ca. 1,0 ha entsteht dabei zwangsläufig, da einerseits das gesamte landwirtschaftliche Gewinn einbezogen wurde, um abgeschnittene Restflächen zu vermeiden und andererseits genügend Randflächen zur Verfügung stehen müssen, um eine qualifizierte, landschaftsgerechte Einbindung und Ortsrandausbildung zu ermöglichen.

2.2 Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Mergenthaler-/Friedrichstraße.

Hierdurch soll den speziellen Ausweisungen des Flächennutzungsplans, nach denen dort besondere Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, besser Rechnung getragen und langfristig eine weitgehend konfliktarme Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch gesichert werden.

2.3 Erweiterung der als Sondersportfläche ausgewiesenen bestehenden Tennisanlage in westlicher Richtung.

Mit der Erweiterung soll dem Bedarf nach weiteren Tennisplätzen für den Tennisclub Kemnat Rechnung getragen werden. Eine nach dem Flächennutzungsplan bisher noch vorhandene planerische Reservefläche östlich der Tennishalle kann hierfür nicht genutzt werden, da sich das vorhandene Vereinsheim mit den dazu gehörenden Tennisplätzen und Nebenanlagen genau entgegengesetzt auf der westlichen Seite der Tennishalle befindet und deshalb eine Erweiterung der Vereinsanlage nur dort sinnvoll ist. Auf die im Flächennutzungsplan dargestellte, östlich der Tennishalle gelegene Teilfläche für den Sondersport wird daher verzichtet und die planerische Umwandlung in eine Fläche für die Landwirtschaft beantragt. Durch Aufrechnung dieser Fläche mit der Flächenerweiterung im Westen entsteht in der Flächenbilanz bei der Sondersportfläche eine Minderausweisung um ca. 0,2 ha.

2.4 Ausweisung eines Teils der bisherigen Gemeinbedarfsfläche als Spielplatzfläche.

Der nach den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen differenziert angelegte, gut nutzbare und von den jeweiligen Altersgruppen gut angenommene Spielplatz liegt aus städtebaulicher Sicht richtig und



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

wird als wohngebietsnaher großflächiger Spielplatz gebraucht. Eine Änderung des bestehenden Zustands ist deshalb weder wünschenswert noch notwendig. Die Flächennutzungsplandarstellung soll deshalb nach dem Bestand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angepaßt werden.

2.5 Landwirtschaftliche Fläche (Wiese mit einzelnen Obstbäumen) im Gewinn "Wasenäcker".

Im Zusammenhang mit den Problemen, die sich aus der direkten Nachbarschaft zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet südwestlich der Haldenstraße/Oberer Haldenweg und den nordöstlich davon gelegenen Randbereichen des vorhandenen Gewerbegebiets ergeben, hat eine Prüfung unter den Aspekten der Umweltverträglichkeit ergeben, das Gewinn "Wasenäcker" nicht als geplante Wohnbaufläche auszuweisen.

Sowohl die Ergebnisse der mehr übergeordnet zu sehenden Biotopverbunduntersuchung der Nachbarschafts- und Regionalverbände Stuttgart als auch die eigenen lokalen Untersuchungen zum städtischen Biotopverbundssystem mit vorausgegangener Kartierung der Naturbestände weisen darauf hin, das Gebiet nicht - wie im Flächennutzungsplan vorgesehen - zu überbauen, sondern eine durchgehende vernetzte Grünfläche als Zäsur zwischen den unterschiedlichen Baugebieten zu erhalten. Nur mit der planerischen Sicherung und einer grünordnerischen Festsetzung dieser rund 40 m breiten Abstandsfläche können die sich bereits jetzt gelegentlich abzeichnenden Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen eingegrenzt bzw. vermieden werden. Im Falle einer Überbauung der "Wasenäcker" mit Wohngebäuden im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets wäre dieser Konflikt vorprogrammiert. Hierauf ist besonders das Gewerbeaufsichtsamt in seiner Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan eingegangen, das die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Gewinn "Wasenäcker" besonders von der Lärmsituation her nicht befürworten kann.

Schließlich ist dieser landschaftliche Übergangsbereich zum Talhang des Ramsbachs als Rückzugsgebiet für Flora und Fauna von besonderer ökologischer Wichtigkeit und als Kaltluftschneise von kleinklimatischer Bedeutung.

Dieser Bebauungsplan ist außerdem identisch mit den Planungszielen, welche die Stadt Ostfildern in ihrem Stadtentwicklungsplan von 1977 aufgestellt hat.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich bestehen folgende Bebauungspläne:

- * "Nördlich der Schillerstraße" (jetzt: Schönbergstraße), rechtsverbindlich seit 24.6.1977, Grünfläche - Fläche für sportliche Zwecke - (Tennisanlage), Grundflächenzahl = 0,5, Geschoßflächenzahl = 0,5.



Sitzung am 30.01.1991

- * "Haldenäcker - Wasenäcker II", rechtsverbindlich seit 4.8.1972, unbeschränktes Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße und eingeschränktes Gewerbegebiet (zugelassen sind nur nicht störende Gewerbebetriebe) westlich der Gutenbergstraße, Grundflächenzahl = 0,8, Geschoßflächenzahl = 2,2/für eine südliche Teilfläche des Gebäudes Marco-Polo-Straße 1 = 2,4, Zahl der Vollgeschosse = IV/für eine südliche Teilfläche des Gebäudes Marco-Polo-Straße 1 = VIII.
- * "Erbsenäcker", genehmigt am 14.10.1963, mit Ausnahme von Baulinien keine Festsetzungen und daher nicht qualifiziert.
- * "Industriegebiet Hagäcker", genehmigt am 10.9.1959, Industriegebiet, mit Ausnahme von Baulinien keine Festsetzungen und daher nicht qualifiziert.
- * "Oberer Haldenweg I", gefertigt am 23.6.1975, kein Genehmigungsvermerk, mit Ausnahme von Baulinien keine Festsetzungen und daher nicht qualifiziert.

An den Geltungsbereich grenzt folgender Bebauungsplan an:

- * "Oberer Haldenweg II", genehmigt am 15.1.1968, Reines Wohngebiet, Grundflächenzahl = 0,3, Geschoßflächenzahl = 0,5, Zahl der Vollgeschosse = I + IU.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich das Gartenhausgebiet "Sonnenhalde", dessen Satzung über die Anbauvorschriften am 11.12. 1959 genehmigt wurde.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße 1217 tangiert; die Anschlußstelle der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE befindet sich innerhalb des freien Streckenabschnitts.

Im Geltungsbereich liegt in der Schönbergstraße auf einer Länge von rund 620 m die Fernwasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung sowie die dazu gehörenden Lüftungs- und Entleerungsschächte.

4. Erschließung und Versorgung

4.1 Fahrerschließung

Mit der geplanten Fahrerschließung in Verbindung mit einer neuen Gewerbezufahrt von Norden ist eine weitgehende Trennung der Erschließung der an das Gewerbegebiet anschließenden Wohngebiete vom Gewerbeverkehr möglich.

Die Gewerbezufahrt von der Sillenbacher Straße ist so weit nach Norden von der bestehenden Wohnbebauung an der östlichen Schönbergstraße abgerückt, daß unter Berücksichtigung der Überlagerung mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Heumadener und der Sillenbacher Straße mit keiner spürbar erhöhten Verkehrslärmbelästigung zu rechnen ist (siehe hierzu auch Lärmuntersuchung Prof. P. Lutz). Auf dieser neuen Straße ist an der Einmündung in die Sillenbacher Straße laut einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro Dipl.Ing. Würtz für das Planjahr 1995 mit ca. 9.200 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden, zusammen für beide Fahrtrichtungen, zu rechnen.



Sitzung am 30.01.1991

Es ist vorgesehen, in einem weiteren, später noch nachzuholenden Planungsschritt die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE nach Osten weiterzuführen und dort an die Kreisstraße 1218 (Heumadener Straße) anzubinden. Mit dieser neuen, nach Norden verlegten Straßeneinmündung und der zu erwartenden Verkehrsverlagerung von der Autobahn A 8 und dem Flughafen Stuttgart über die geplante Bundesstraße 312 kann sich eine entscheidende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und des Wohnumfelds nicht nur am bestehenden Knotenpunkt K 1217/K 1218 sondern auch für die gesamte Ortsdurchfahrt von Kemnat ergeben, da dann das bestehende und geplante Gewerbegebiet vorwiegend aus nördlicher Richtung angefahren wird.

Die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE bindet an der Kreuzung Hagäcker-/Schönbergstraße an das bestehende Straßennetz an. Diese zentrale Anbindung ergibt die gewünschte gleichmäßige Verteilung des Fahrverkehrs auf das anschließende Straßennetz. Die Straßen der wohngebietsnahen Gewerbegebiete verlieren ihre bisherige HAUPTERSCHLIEßUNGSfunktion und dienen zukünftig nur noch der jeweiligen Anliegererschließung.

Am westlichen Rand des Gewerbegebiets wird die Schönbergstraße mit der Zeppelinstraße durch eine Schleife verbunden, die zugleich als Erschließung der dort geplanten Gewerbebeerweiterung dient. Gleichzeitig erübrigen sich damit zwei teilweise nur sehr beengt anzulegende und insbesondere für den Lastzugverkehr sehr unvorteilhafte Wendeanlagen.

Mit der neu konzipierten Erschließung des Gewerbegebiets kann die Zeppelinstraße im Abschnitt zwischen der Heumadener Straße und der Friedrichstraße zu einer Wohnanliegerstraße umgestaltet und der Knotenpunkt Zeppelinstraße/Heumadener Straße entscheidend entlastet werden (s. auch Ziffer 1). Die Wohngebietszufahrt in die nördliche und südliche Friedrichstraße sowie in die Mergenthalerstraße bleibt erhalten. Ebenso zur Wohnanliegerstraße wird die Friedrichstraße zwischen der Zeppelinstraße und der Schönbergstraße. Die Umfahrt Schönbergstraße - Friedrichstraße - Zeppelinstraße ist für Wohnanlieger in beiden Fahrtrichtungen möglich. Durch die neue Verkehrsführung über die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird auch die Verkehrsbelastung der Mergenthalerstraße stark gemindert. Mittels der beiden Diagonalsperren an ihren Endpunkten und durch die Einführung einer Längstrennung kann die Mergenthalerstraße jetzt so umgestaltet werden, daß eine konsequente Trennung von Wohn- und Gewerbeerschließungsverkehr möglich wird. Der bisher stark als lästig empfundene Fremdverkehr von den Gewerbegebieten durch die südlich gelegenen Wohngebiete, insbesondere durch die Panoramastraße in Richtung Scharnhausen/Autobahn und in umgekehrter Richtung, wird durch diese Maßnahmen wirkungsvoll unterbunden.

Während die Gewerbeandienung im westlichen Teil der Mergenthalerstraße nur noch im Einbahnverkehr in Nord-Süd-Richtung zu fahren ist, sind im östlichen Straßenlängsabschnitt beide Fahrtrichtungen und außerdem Durchfahrten in die Panoramastraße, die Haldenstraße und in die Zeppelinstraße möglich. Überfahrten, allerdings nur für den Pkw-Verkehr - und in gewollt umständlicher und etwas erschwert zu befahrender Verkehrsführung - sind auch von der östlichen Zeppelinstraße in die westliche Zeppelinstraße sowie von der Haldenstraße und der Panoramastraße zu den von der Sporthalle gelegenen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Die bestehende Zufahrt zum Wohngebiet Haldenstraße/Oberer



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

Haldenweg über die westliche Zeppelinstraße bleibt erhalten. In diese Wohngebiete überschwappender Parksuch- und Schleichverkehr muß durch eine geeignete, einengende Straßenumgestaltung in der Haldenstraße und im Oberen Haldenweg verhindert werden.

Insgesamt gesehen ist das Fahrerschließungssystem so konzipiert, daß einerseits eine konsequente Trennung von Wohn- und Gewerbeverkehr erreicht wird, andererseits jedoch gewachsene Verkehrsbeziehungen insbesondere für den Wohnerschließungsverkehr im wesentlichen aufrecht erhalten werden können bzw. nicht unnötig erschwert werden. Außerdem sind Überläufe zwischen den beiden, vom Grundsatz her getrennten Erschließungssystemen dort noch möglich, wo eine unbedingte Erforderlichkeit gesehen werden muß und wo diese Bindeglieder als unschädlich eingestuft werden können.

4.2 Ruhender Verkehr

Im vorhandenen Straßennetz, das ein großes Defizit an öffentlichen Parkplätzen ausweist, sind - soweit irgend ein Raum dafür zur Verfügung stand - vorwiegend Parallelparkplätze eingeplant worden. Mit der großzügigen Ausweisung von öffentlichem Parkraum im Zuge der neuen Straßen (vorwiegend Senkrechtparkplätze in Verbindung mit Baumreihen) soll der vorhandene Stellplatzabmangel im bestehenden Gewerbegebiet verringert werden. Die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum hat nur dann einen Sinn und eine wirtschaftliche Berechtigung, wenn die zur Verfügung gestellte Parkierungsfläche nicht wieder durch eine unvertretbare Häufung von Grundstückszufahrten zerstört wird. Der Bebauungsplan sieht deshalb hierfür entsprechende Einschränkungen vor.

4.3 Geh- und Radwege

Der bestehende Geh- und Radweg im Zuge der Haldenstraße und das vorhandene Netz der Feldwege werden durch eine nördliche Verbindung im Zusammenhang mit der Randbegrünung des Gewerbegebiets zwischen den Erholungsgebieten im Osten, Norden und Westen Kemnats ergänzt. Durch eine Anbindung an die Wohngebiete im Bereich der Friedrichstraße ergibt sich ein ortsnaher Rundweg. Im Gewerbegebiet werden die Gehwege der Hauptverbindungen im Zuge der Zeppelin- und Hagäckerstraße durch Baumreihen aufgewertet und vervollständigt.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Vom Plangebiet bis zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Heumadener Straße liegen Fußwegstrecken von 150 bis 950 m. Vom Pfingstweidezentrum aus (Festhalle, Schule, Hallenbad, Sporthalle) sind es etwa 400 m bis zur Haltestelle.

Eine interne Erschließung des Planbereichs durch den öffentlichen Nahverkehr, besonders im Falle der Ansiedlung weiterer arbeitsplatzintensiver Betriebe, ist durch die Möglichkeit einer Buslinienführung über die Hapterschließungsstraße, die Schönbergstraße und die Zeppelinstraße - mit Sonderüberfahrt zur Heumadener Straße - planerisch offengehalten.



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

4.5 Entwässerung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet ist im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten. Allerdings können die vermehrten Regen- und Abwassermengen nicht rückstaufrei über die Hagäckerstraße und die Waldstraße zum Regenüberlaufbecken "Vordere Halde" abgeleitet werden. Im Endausbau muß daher eine Nennweitenerhöhung in der Hagäckerstraße vorgenommen werden. Außerdem ist zu beachten, daß das vorhandene umfangreiche Drainagesystem und das Oberflächenwasser der Ackerflächen des Außengebiets nördlich der Schönbergstraße nicht in das Kanalnetz eingeleitet werden. Es ist daher vorgesehen, längerfristig dieses Drain- und Oberflächenwasser in einer eigenen Leitung bis zum Ramsbach zu führen.

4.6 Wasserversorgung

Der Wasserversorgungsdruck ist grundsätzlich ausreichend, allerdings besteht in Gewerbegebieten die Verpflichtung zu einer Löschwasserbereitstellung von mindestens 1600 Liter/Minute. Diese Menge kann über die bestehenden Leitungen in der Schönberg- und Zeppelinstraße nicht gesichert werden, so daß in der neuen Zufahrt von der Sillenbacher Straße eine entsprechend dimensionierte Versorgungsleitung herangeführt werden muß. Mit dieser neuen Zuleitung wird gleichzeitig die ausreichende Löschwasserversorgung im übrigen Gewerbegebiet sichergestellt, was bisher nicht der Fall war.

4.7 Gas und Strom

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas und Strom kann von den jeweiligen Versorgungsträgern ermöglicht werden. Allerdings ist es erforderlich, zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie des neu ausgewiesenen Gewerbegebiets, eine Ortsnetztransformatorenstation in diesem Bereich zu erstellen, es sei denn, daß betriebseigene Stationen errichtet werden. Vorsorglich wird deshalb für den genannten Bereich im Bebauungsplan ein Standort für eine Umformerstation festgesetzt, die bei Bedarf durch weitere kundeneigene Stationen ergänzt werden kann.

4.8 Verbrennungsverbot

In Ballungsgebieten, wie dem Mittleren Neckarraum, verursachen die Gebäudeheizungen Luftverunreinigungen in einer Größenordnung bis zu 50 % der Gesamtemissionen. Dies ist auf die Häufung dieser Anlagen in den Ballungsräumen und auf die niedrigen Schornsteinhöhen zurückzuführen. So ist auch dieses Planungsgebiet und sein Umgebungsbereich durch starke bauliche Konzentration und durch hohen Kraftfahrzeugverkehr mit Emissionen stark vorbelastet. Es ist daher

zu verhindern, daß die lokale Schadstoffkonzentration noch weiter ansteigt. Der Bebauungsplan sieht deshalb Verbote bzw. Einschränkungen bei verschiedenen Heizstoffen vor.

Untersuchungen haben ergeben, daß - unter Berücksichtigung einer Reduzierung des Schwefelgehalts von leichtem Heizöl (EL) von 0,3 auf 0,2 Gewichtsprozent - der Schwefeldioxyd-Schadstoffausstoß (SO₂) 85 mal



Sitzung am 30.01.1991

höher liegt als bei Gas. Daher sind nur ☐ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐ solche Ölheizungen zulässig, bei denen ein festgesetzter Emissionsgrenzwert eingehalten wird. Dies ist nach dem Stand der Technik möglich. Auch für Gasheizungen sind entsprechende Grenzwerte bei den Stickoxydemissionen (NO_x) festgesetzt.

Die Festsetzung beschränkt sich auf neue Feuerungsanlagen. Außerdem sind erleichternde Ausnahmen bei speziellen betriebsbedingten Anforderungen vorgesehen.

5. Städtebauliche Grundzüge der Planung

5.1 Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden

Die Randbereiche der Neubauflächen werden durch Baumreihen und flächige, markante, als Zäsuren wirkende Baumgruppen sowie durch Pflanzgebote auf dem Gewerbebauland gegliedert. Mit dieser Begrünung wird die Anbindung an die bestehende Ortsrandbebauung und der Übergang zur Feldflur gesichert. Der Bebauungsplan sieht außerdem eine zum Gebietsrand in der Höhe abgestaffelte Bebauung sowie Dach- und Fassadenbegrünungen vor. Die von der nördlich gelegenen Anhöhe einsehbaren Baukörper werden dadurch in ihrer Höhenausdehnung relativiert sowie die Fassaden- und Dachansichten optisch angenehm eingebunden.

5.2 Erweiterung der bestehenden Tennisanlage

Die Erweiterung der Tennisanlage nach Westen ist auch abschnittsweise möglich. Mit der Erweiterung ist eine entsprechende Eingrünung zwingend vorgeschrieben.

5.3 Nahtstelle Wohnen/Gewerbe an der Mergenthaler- bzw. Friedrichstraße

Der empfindsamen Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten wird durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (beschränkt auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) langfristig Rechnung getragen. Hinzu kommen Beschränkungen in der Bebauungsdichte sowie bei der Gebäudehöhe.

Eine weitere Verbesserung in diesem Übergangsbereich entlang der Mergenthaler- bzw. Friedrichstraße bedeutet die optische Abschirmung durch Baumreihen, festgesetzt in Form von Pflanzgeboten. Hierdurch kann auch die Bruchkante aus den unterschiedlichen Bauformen optisch gemildert werden. Zusammen mit der Umgestaltung der Verkehrsflächen als Folge der Verkehrsentflechtung ist es nunmehr möglich, eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes für dieses Wohngebiet zu erreichen.

5.4 Abrundung des Gewerbegebiets nach Westen und Gestaltung der Grünzäsur zum Wohngebiet

Ähnlich den unter Ziffer 5.1 beschriebenen Maßnahmen soll durch geeignete Begrünung und Limitierung der Gebäudehöhen ein gut gestalteter Siedlungsrand entstehen. Zu den angrenzenden Streuobstwiesen mit direkter Einsicht vom Gegenhang (Birkach) sind deshalb die Festsetzungen für die Erweiterungsfläche differenziert. Leider gibt es nur sehr beschränkte planerische Möglichkeiten, die vorhandenen Baustrukturen westlich der Gutenberg- bzw. südlich der Zeppelinstraße gestalterisch besser einzubinden. Vorgesehen sind dichte Anpflanzungen und Ergänzungen des Baumbestandes, die das Gewerbegebiet nach außen in einen Baum- und Pflanzgürtel einkleiden sollen.



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

Das Verzichten auf eine Bebauung im Gewann "Wasenäcker" zielt auf den Erhalt des Gebiets zur Erholung und auf die Sicherung eines intakten Naturhaushalts. Dadurch kann die faunistisch und floristisch bedeutende Verbindung wertvoller Streuobstbestände (sogenannte Sicherungsflächen nach dem Biotopverbundsystem) zwischen dem Streuobsthang des Ramsbachtals und den weiter nördlich gelegenen Obstwiesen erreicht werden. Die zur Abstandssicherung wichtige optische und akustische Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnbebauung wird aufrechterhalten. Reizvolle Sichtbeziehungen zum Gegenhang bleiben unverbaut. Durch die Neupflanzung von Obstbäumen und durch eine extensive Bewirtschaftungsweise können diese wichtigen grünordnerischen Elemente noch verstärkt werden. Eine Bebauung an dieser Stelle, unabhängig von ihrer Dichte, würde den angestrebten Grünverbund erheblich stören.

5.5 Bestehendes Wohngebiet südwestlich der Haldenstraße bzw. des Oberen Haldenwegs mit Wohngebietserweiterung westlich des Sportplatzes

Die Festsetzungen gehen im wesentlichen von einer Bestandssicherung aus und werden im Erweiterungsbereich an diese planerischen Rahmenda-ten angepaßt. Im Bebauungsplan ist hangabwärts eine Streuobstwiese als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch soll eine Veränderung dieser für die Erhaltung des Landschaftsbildes und für die Ökologie wichtigen Fläche verhindert werden. Die Bedeutung der Streuobstwiesen - besonders unter den Aspekten: Schaffung von Erholungsraum, Klimaausgleich, Boden- und Wasserschutz, Artenschutz und Genreservoir - ist hinreichend untersucht und erkannt. So kommt der jahrzehntelang versäumten Nachpflanzung von Streuobstbäumen in der Öffentlichkeit erhöhte Aufmerksamkeit zu (s. auch Naturkundebuch der Volkshochschule Ostfildern).

5.6 Gemeinbedarfs-, Sport- und Spielflächen beim "Pfingstweidezentrum"

Die bestehenden Nutzungen bleiben im wesentlichen unverändert. Auch wurde wegen der Einsicht vom Gegenhang, der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet und wegen der gewünschten Erhaltung der vorhandenen Grünzäsuren auf zusätzliche bauliche Erweiterungsflächen verzichtet.

5.7 Bestehendes Gewerbegebiet und Gestaltung der Straßenräume

Die bestehende Bebauung und die Rechtsverhältnisse erlauben keine kurzfristige Umgestaltung. Es ist davon auszugehen, daß durch Umstrukturierung der Betriebe vor allem ältere Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. Bei den im mittleren Geltungsbereich und im östlichen Teil gelegenen Bauflächen gibt es noch eine Reihe unbebauter Grundstücke, und bei anderen bereits bebauten Grundstücken besteht teilweise noch eine Nutzungsreserve. Langfristig ist somit eine weitere Verdichtung zu erwarten, falls die Betriebe sich wie bisher weiterentwickeln.

Von einzelnen Ausnahmen abgesehen ist eine höchstens 18 m hohe Bebauung zulässig. Höhere Gebäude sind im Hinblick auf die exponierte Lage am Rand des Ramsbachtals grundsätzlich nicht erwünscht. Innerhalb der einzelnen Blockflächen wird auf eine abstufende Höhenbeschränkung verzichtet, da insgesamt eine flächensparende Bebauung ermöglicht werden soll und vom Grundsatz her eine gute bauliche Ausnutzung in mehreren übereinanderliegenden Nutzungsebenen - auch für Produktionsflächen - sehr erwünscht ist.



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

Da die gestalterische und funktionale Anforderung an die Gebäude je nach Art der verschiedenen Betriebsformen betriebsbedingt unterschiedlich bleiben wird, muß auch zukünftig mit einer relativ inhomogenen Baustruktur gerechnet werden. Deshalb sind bei den Bestandsgebieten in Abwägung mit den sonstigen Belangen nur wenig einschränkende Bauvorschriften festgesetzt. Um jedoch dieser gewerbegebietstypischen Vielfalt einen optisch wirksamen Konsens zu geben, sollen besonders im öffentlichen Straßenraum und in den angrenzenden Vorgärten Baumreihen gepflanzt werden.

5.8 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) wird im Bebauungsplan für den gesamten Gewerbebereich ausgeschlossen, da aus städtebaulichen Überlegungen die vorhandenen zentralen Einrichtungen des Ortskerns nicht geschwächt werden sollen und die Ansiedlung von Verkaufsflächen an der Peripherie des Stadtgebiets den städtischen Sanierungszielen und dem Stadtentwicklungsgedanken entgegensteht. Planungsziel ist vielmehr, Arbeitsflächen, insbesondere für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, zu schaffen und zu sichern.

Eine von der Stadt Ostfildern in Auftrag gegebene Markt- und Standortuntersuchung vom Jahr 1984 bestätigte, daß einer Dezentralisierung des Einzelhandels aus grundsätzlichen Erwägungen entgegenzuwirken ist und daß im übrigen der Zusatzbedarf im wesentlichen jeweils in unmittelbarer Anbindung den bestehenden Geschäftslagen zuzuordnen ist.

Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben sowie durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten in Teilbereichen wird die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete nicht berührt.

5.9 Einflüsse durch den Verkehrsflughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Die für den Stadtteil Kemnat festgelegte max. Bauhöhe von 20 m über Grund wird mit Ausnahme einer südlichen Teilfläche beim vorhandenen Gebäude Marco-Polo-Straße 1 nicht überschritten.

Die Berechnung des vom Flughafen ausgehenden Flugzeuglärms nach der geltenden Berechnungsnorm ergibt für das Plangebiet äquivalente Fluglärm-Dauerschallpegel von 54-57 dB(A). Aufgrund der geringen Überschreitung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18 005 und unter Berücksichtigung, daß das Plangebiet im Flächennutzungsplan 1990 des Nachbarschaftsverbands Stuttgart bereits ausgewiesen ist, erhebt das Innenministerium Baden-Württemberg als Luftfahrtbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Textteil zum Bebauungsplan werden die Fluglärmwirkungen und eventuelle Schutzmaßnahmen berücksichtigt.

5.10 Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 1016

Die Auswirkungen des Verkehrslärms der sogenannten Mittleren Filderstraße auf die etwa 250 m entfernten Allgemeinen Wohngebiete südwestlich der Haldenstraße und des Oberen Haldenwegs wurden



Sitzung am 30.01.1991

schalltechnisch untersucht. Diese Untersuchung, von der TAVON, einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke im Jahr 2000 von ca. 14.000 Kraftfahrzeugen ausgeht, hat gezeigt, daß der für diese Wohngebiete anzusetzende schalltechnische Orientierungswert nicht überschritten wird. Es treten somit - laut Gutachten - keine bedenklichen Immissionsbelastungen auf.

5.11 Wasserretention

Die Zusammenhänge zwischen Flächenversiegelung und der dadurch verursachten überproportionalen Verschärfung des Hochwasserproblems 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 nicht unbedeutenden Beitrag zur Lösung dieses hydraulischen und ökologischen Problems schreibt der Bebauungsplan eine zwingende Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken vor. Diese kann entweder durch die Errichtung von Flachdächern mit entsprechendem Wasserstauvermögen oder durch die Errichtung von Zisternen oder Teichen auf dem Baugrundstück erfolgen. Die dort dezentral gespeicherten Niederschlagsmengen können entweder versickern, als Brauchwasser verwendet oder nach und nach dem Kanalnetz zugeführt werden. Die ökologisch besonders wirkungsvolle oberirdische Regenrückhaltung mittels Flachdach und Dachbegrünung verringert zudem den Anteil an harten Bedachungen bzw. an großen Strahlungsflächen und trägt somit zu einer Verbesserung der klein-klimatischen Verhältnisse bei.

6. Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend und in Ergänzung zu den Erläuterungen in den Ziffern 1 - 5 sind folgende wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans zu nennen:

6.1 Negative Auswirkungen

- * Verlust landwirtschaftlich gut nutzbarer Böden und damit Verstärkung der fortschreitenden Tendenz zum Flächenverbrauch und zur Abtrennung von Flächen für die Landwirtschaft.
- * Infolge der gewollt hohen baulichen Verdichtung entsteht eine große Flächenversiegelung. Beim Gewerbegrundstück sind 80 % überbaubar; hinzu kommen Lager-, Neben- und Stellplatzflächen, so daß von einer Versiegelungsfläche bei den Baugrundstücken von nahezu 100 % auszugehen ist. Durch die Festsetzung von verschiedenen ökologischen und gestalterischen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan (z.B. Dachbegrünung oder perforierte Stellplatzbeläge) soll dieser Negativeffekt etwas gemildert werden.
- * Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, ästhetische Konflikte
- * Verringerung siedlungsnaher Erholungsräume, Verschlechterung des Naherholungswerts
- * Verlust kleinerer Streuobstbestände



Sitzung am 30.01.1991

- * Allgemeine Verkehrszunahme durch die Aufstellung des Gewerbegebietes und durch zusätzliche Pendlerzahlen
- * Allgemeine Zunahme von Emissionen z.B. Straßenverkehrslärm. Einige Emissionen sind abhängig von der Art der Gewerbebetriebe und deshalb nicht generell qualifizier- und quantifizierbar.

6.2 Positive Auswirkungen

- * Mit der geplanten Entlastungs- bzw. Zufahrtsstraße wird das bestehende und das geplante Gewerbegebiet leistungsfähiger erschlossen und vorhandene gravierende Erschließungsdefizite abgebaut.
- * Teilweise vollständige Entlastung großer Wohngebiete vom Gewerbeverkehr; spürbare Entlastung in weiteren Wohnbereichen; ortsferner Anschluß im Norden für den Schwerlastverkehr.
- * Ausweisung von ca. 330 zusätzlichen Parkplätzen im Gewerbegebiet und ca. 30 zusätzlichen Parkplätzen im Wohngebiet zur Verringerung des bestehenden, gravierenden Mangels.
- * Verbesserung des Wohnumfelds durch Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen in Wohnanliegerstraßen.
- * Verbesserung des Wohnumfelds durch Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten anstelle von bisher uneingeschränkter gewerblicher Nutzung in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten.
- * Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen an einem attraktiven Standort; gute Lage in Bezug zu den Infrastruktureinrichtungen (Autobahn, Flughafen, Bundesstraße 10) und den industriellen und gewerblichen Verflechtungsbereichen des Mittleren Neckarraums (Fühlungsvorteile).
- * Schaffung von Grundvoraussetzungen für die Investitionen von Gewerbe, Handel und Handwerk und damit Sicherung einer wettbewerbsfähigen städtischen Gewerbestruktur sowie Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- * Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in geringem Umfang sowie einer zusätzlichen Fläche für den Tennissport
- * Erhaltung und Sicherung wertvoller Grünflächen im Zuge des Biotopverbundnetzes; Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen.
- * Ausbildung eines eingegrünten Ortsrandes im Norden und Westen. Damit können die optisch wenig ansprechenden vorhandenen Randlagen gestalterisch aufgewertet werden.
- * Aufwertung des Arbeitsplatzumfelds

7. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen; Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist der Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich der Einlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen alsbald erforderlich. Dadurch entstehen der Stadt Ostfil-



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ AB

dem voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten ohne Grunderwerb (nur Neubaugebiete):

Straßenbau einschließlich Feld-, Geh- und Radwege, Verkehrsgrün mit Straßenbäumen sowie einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung	DM 2.000.000
Kanalisation ohne Straßenentwässerung	DM 1.000.000
Wasserversorgung	DM 300.000
Randbepflanzungen zur Eingrünung der neuen Gewerbegebiete	DM 300.000
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> DM 3.600.000

Setzt man diese Gesamtkosten in Relation zum gesamten Nettobauland so ergeben sich - überschlägig gerechnet - Erschließungskosten in Höhe von ca. 140,-- DM/m² Bauplatzfläche.

Die Finanzierung dieser Kosten, soweit sie nicht durch Erschließungs- und Versorgungsbeiträge gedeckt werden, ist in die entsprechende Haushaltsplanung bzw. in die mittelfristige Finanzplanung aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen als Folgelasten auf bestehende Einrichtungen der Stadt Ostfildern sind nicht zu erwarten.

Das Grundeigentum in den Gewerbebeerweiterungsgebieten ist teilweise zersplittert und relativ klein parzelliert; eine Bodenordnung ist deshalb unumgänglich. Das üblicherweise besonders bei der Wohngebietserschließung angewandte Baulandumlegungsmodell nach dem Prinzip: Einwurf ./ Abzug = Zuteilung, würde hier bei der Gewerbebaulandererschließung nicht bzw. nur bedingt funktionieren, da größere und zusammenhängende Gewerbeflächen geschaffen werden müssen. Die Stadt wird deshalb einen Aufkauf der betreffenden Flächen in Erwägung ziehen.

8. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Die Forderungen des Baugesetzbuchs

- * eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten
- * dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern
- * die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln
- * mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen,

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



9. Planungsdaten

Sitzung am 30.01.1991

9.1 Flächenbilanz

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ KA ☐

Nettobauland GEWERBE

davon Bestand	11,5140 ha	
Erweiterung	2,4968 ha	14,0108 ha = 52,2 %

Nettobauland WOHNEN

davon Bestand	1,2000 ha	
Erweiterung	0,1537 ha	1,3537 ha = 5,0 %

Flächen für den Gemeinbedarf

Sporthalle und Hallenbad	0,9010 ha		
Pfingstweideschule, Festhalle, Clubheim	0,9180 ha	1,8190 ha = 6,6 %	

Grünflächen

Spielplatz Haldenstraße	0,6490 ha	
Sportplatz Pfingstweide	1,5220 ha	
Tennisanlage	1,0304 ha	
Streuobstwiesen und Obstgärten	1,6300 ha	
Geplante Eingrünung für Gewerbe ohne Verkehrs- grün (neue Flächen)	0,6204 ha	5,4518 ha = 20,3 %

Verkehrsflächen

Straßen, Gehwege, Feldwege	3,3950 ha		
Verkehrsgrün	0,3822 ha		
Parkplätze	0,4595 ha	4,2367 ha = 15,8 %	

Bruttobauland (Geltungsbereich)**26,8720 ha = 100,0 % 100,0 %**



Sitzung am 30.01.1991

☒ GR ☐ VA ☐ TA ☐ K- ☐

9.2 Öffentliche Parkplätze (ohne Schul- und Sportzentrum)

Parkplätze im Bestand	160 P
davon östliche Zeppelinstraße	29 P
Mittelstreifen Mergen- thalerstraße	30 P

Nördl. Erweiterung (GE1 und GEe7)	206 P
--------------------------------------	-------

Westl. Erweiterung	64 P
--------------------	------

Schönbergstraße zwischen Gutenberg- und Hagäckerstraße	61 P
---	------

Bei Tennisanlage	13 P
------------------	------

Parkplätze insgesamt	504 P
----------------------	-------

V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Anzeige zu bringen.



Diesen Auszug beglaubigt:
Ostfildern 14.02.91
Schriftführer: *M. M.*