

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN **GEWERBEGEBIET RUIT - Teil 1**

PLANBEREICH R 32 - 33
GEMARKUNG RUIT

BEGRÜNDUNG

01. Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ruit - Teil 1“ liegt am westlichen Ortsrand dieses Stadtteils.

Das ursprüngliche Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss vom 23.7.2003 wird in zwei Bereiche aufgeteilt.

Der Planbereich ist in Teilbereichen durch rechtsverbindliche Bebauungspläne definiert, die den Anforderungen an die Sicherung der städtebaulichen Ziele nicht mehr genügen. Grund ist das Vorhandensein verschiedener Baunutzungsverordnungen, die unterschiedliche rechtliche Beurteilungsgrundlagen zur Folge haben. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ruit - Teil 1“ wird nun eine einheitliche Regelung über das Plangebiet getroffen.

Im einzelnen bestehen im Plangebiet folgende rechtliche Qualitäten :

Bebauungsplan „Rainäcker“ (Gewerbegebiet), rechtsverbindlich seit 21.12.1970.
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341, BGBl. III 216-1).
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 20.12.1968).

Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ (eingeschränktes Gewerbegebiet im Norden und Gewerbegebiet im Süden), nicht rechtskräftig.
Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

Bebauungsplan „Brunnwiesenfeld“ (Industriegebiet), rechtsverbindlich seit 18.6.1968.
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341, BGBl. III 216-1).
Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

Ein Bereich im Osten des Plangebiets ist durch den § 34 BauGB planungsrechtlich definiert; auch hier ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

So heterogen diese Vorgaben sind, so unterschiedlich ist auch die bauliche Gegebenheit nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Durch die jeweils zugrundeliegenden BauNVO's ergeben sich unterschiedliche Zulässigkeiten verschiedener Nutzungen. Diese werden durch diesen Bebauungsplan einheitlich geregelt.

Außerdem ist eine Zonierung der verschiedenen Bereiche des Plangebiets erforderlich, um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

02. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung

Im geltenden Regionalplan von 1998 ist der Planbereich als „Bestehende größere Gewerbefläche“ dargestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan von 1984 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie Gewerbegebiet dar.

03. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungsvorgaben

03.1 An das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne

Im Nordwesten des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße II“ (im Verfahren) an, der in seinem nördlichen Bereich ein Mischgebiet und in seinem südlichen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt.

Nördlich der Stuttgarter Straße grenzt der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße-Herdweg-Bopserweg-Kernenblickweg“ von 1989 an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich der Stuttgarter Straße und östlich der Horbstraße grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes „Innere Hofäcker“ von 1971 an, der in seinem westlichen Bereich ein Allgemeines und ein Reines Wohngebiet festsetzt.

Südlich der Brunnwiesenstraße und westlich der Senefelder Straße grenzt der Bebauungsplan „Brunnwiesenfeld II“ von 1972 an, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Außerdem grenzt hier der Bebauungsplan „Wittumgut III“ von 1966 an, der ein Industriegebiet festsetzt.

Östlich der Senefelder Straße und südlich der Brunnwiesenstraße grenzt ein größerer Bereich an, der durch den § 34 BauGB planungsrechtlich definiert ist.

03.2 Planungsvorgaben

Rahmenplan Ruit, vom 1.5.1996 (Beschluss 26.6.1996).

Der Rahmenplan sieht an der Südseite der Stuttgarter Straße westlich der Horbstraße und östlich der verlängerten Rainäckerstraße die Aufwertung des Ortseingangs von Ruit durch ein hochwertiges Mischgebiet mit 4-6 Vollgeschossen vor.

Bauschutzbereich des Flughafens (Quelle: Festlegung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr nach §13 Luft VG vom 4.11.2003).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart in dem Bereich um den Flughafenbezugspunkt, in dem gemäß § 13 LuftVG zustimmungsfreie Bauhöhen von maximal 440 m über NN festgesetzt sind.

Werden diese Höhen durch die Bebauung bzw. durch Aufstellung von Baugerät überschritten, so ist eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich.

04. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

04.1 Topografie und Landschaft

Das etwa 5,3 ha große Plangebiet mit einer Nord- Süd- Längsausdehnung von ca. 300 m und einer Ost- West- Längsausdehnung von ca. 400 m liegt am südwestlichen Ortsrand von Ostfildern- Ruit, zwischen 416 m und 421 m über NN. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Süden weitgehend gleichmäßig ab. Im Westen grenzt die freie Landschaft an. Im Norden und Osten grenzen Wohngebiete an. Im Süden grenzen Gewerbegebiete an.

04.2 Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt auf der Filderhochfläche. Hier besteht der felsige Untergrund aus Tonsteinen mit Sandstein- und Kalksandsteinbänken des Unterjuras (Angulaten-sandstein- und Arietenkalk- Formation). Darüber folgen bindige Lockersteine (Filderlehm und Verwitterungston), deren Mächtigkeit vermutlich 2,0m überschreitet. Diese Lockergesteine neigen bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung nahe der Geländeoberfläche zum Schrumpfen und Quellen; die Fundamentsohlen von Neubauten sollten daher tiefer als 1,5m unter Grund liegen.

Für größere Bauwerke werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. In Baugruben, die in den Fels einschneiden, ist leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 zu erwarten. In die Baugruben kann Schichtwasser aus dem Unterjura sowie geringe Mengen von Sickerwasser aus dem Filderlehm zufließen. Ostfildern liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149.

04.3 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1991 ist das Plangebiet wie folgt eingestuft :

Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion :

Geringe klimatisch- lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken usw.

04.4 Altlastenverdachtsflächen, B-Fälle und Betriebe

I Ergebnis der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“

Nach der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ vom Büro Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, vom April 1996, die für den ganzen Landkreis Esslingen durchgeführt wurde, besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei folgenden Flächen im Plangebiet Verdacht auf Altlasten (Bereiche der Kategorie „Belassen auf Wiedervorlage“) :

- Ehem. Leuchtstoffröhrenfabrik Jung, Brunnwiesenstraße 8, Flst. 1592/3
Objekt- Nr. 01414, lfd. Nr. 109,
- Ehem. EV- Tankstelle Hoerz, Rainäckerstraße 7, Flst. 1588
Objekt- Nr. 01423, lfd. Nr. 128,
- Ehem. Autoreparaturwerkstatt Müller, Senefelder Straße 1, Flst. 1578
Objekt- Nr. 01429, lfd. Nr. 136,
- Stuttgarter Straße 61, Tankstelle, Flst. 1579
- Senefelder Straße 13, Obj.Nr. 4439

II Betriebe mit branchenbedingtem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

- Rainäckerstraße 12, Metallbau, Flst. 1585
- Brunnwiesenstraße 14, Malergeschäft, Flst. 1589
- Senefelder Straße 9, Druckvorlagen, Flst. 1586
- Senefelder Straße 10, Schreinerei, Flst. 1567
- Senefelder Straße 12, Verlags- und Druckhaus, Flst. 1344/1

05. Städtebauliche Grundzüge der Planung

05.1 Grundlegende Planungsziele

Durch die jeweils zugrundeliegenden BauNVO's ergeben sich unterschiedliche Zulässigkeiten verschiedener Nutzungen.

Konsequente Schlussfolgerung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und Schaffung eines einheitlichen Planungsrechts.

05.2 Art der baulichen Nutzung

A Grundsätzliches

Entsprechend den Inhalten der Flächennutzungsplanung wird innerhalb des Planbereichs eine Zonierung zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete vorgenommen. Die Nutzung gliedert sich in Richtung der bestehenden Wohngebiete von Gewerbe in eingeschränktes Gewerbe bzw. Mischgebiet. Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche sind in den Mischgebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

B Änderungen in der Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanbereich besteht ein Gebiet, das bisher als Industriegebiet ausgewiesen ist. Die dort ansässigen Betriebe sind auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben unter gleichzeitigem Ausschluss der üblichen Wohnnutzung. In

Industriegebieten finden insbesondere diejenigen Gewerbebetriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Eine Überplanung des Industriegebiets durch ein Gewerbegebiet ist daher erforderlich:

- Im Bereich GE2 besteht ein Verlagsgebäude mit Produktion. Die bestehende Nutzung ist in einem Gewerbegebiet zulässig, der Festsetzung des neuen Bebauungsplanes.
In der Umgebung besteht im Norden ein produzierendes Gewerbe (Holzbau), im Osten eine Abfolge von Wohn- Geschäfts- und Betriebsgebäuden und im Süden ein Bürogebäude mit angrenzenden Produktionsgebäuden.
Aufgrund der Umgebungsbebauung ist im Status Quo die Ausschöpfung des Gebietstyps „Industriegebiet“ aus lärmschutztechnischen Gründen bereits jetzt nicht möglich.

Außerdem erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung bei einem bestehenden Gewerbegebiet:

- Im Bereich GEe2 besteht eine Tankstelle und ein „Wohn- und Bürogebäude mit Geschäftshaus“. Der Bereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
Die Nutzungen sind in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

Aufgrund der bestehenden Umgebung (im Norden besteht angrenzend ein Wohngebiet, im Westen ein Verkaufsgebäude für Kraftfahrzeuge mit offenem Ausstellungsbereich und im Süden ein Wohnhaus mit Betriebsgebäuden; im Osten besteht Wohnbebauung) ist nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet verträglich; die Nutzungsmöglichkeiten des Bereichs werden auf diesen Gebietstyp beschränkt. Der Bereich wird damit in der Art der baulichen Nutzung auf die Umgebung angepasst.

Aufgrund des geringen Abstandes zum bestehenden Wohngebiet ist im Status Quo bereits jetzt keine andere Nutzung als die eines eingeschränkten Gewerbegebiets möglich. Die Lärmimmissionsobergrenzen der angrenzenden Nutzungen sind bereits jetzt einzuhalten.

Nördlich der Brunnwiesenstraße und westlich der Horbstraße wird im Übergang zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet ein Mischgebiet (MI 1 und MI 2) festgesetzt. Der Bereich ist bisher nach § 34 BauGB definiert.

In diesem Bereich wird – analog den Inhalten der Rahmenplanung - durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine städtebauliche Dominante ermöglicht, die diesen Übergang zum Gewerbegebiet stadträumlich verdeutlicht.

Im Bestand überwiegt die Wohnnutzung. Demgegenüber ist in einem Mischgebiet ein Ausgleich Wohnen zu Gewerbe zu realisieren. Durch das festgesetzte, größere Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand wird aber auch der Anteil an Wohnnutzung in den angesprochenen Bereichen vergrößert, so dass der bestehende Umfang an Wohnnutzung wieder realisierbar ist.

Tankstellen sind hier nicht zulässig. Diese Einrichtungen haben üblicherweise Ergänzungsnutzungen für Wartung und Reparatur zur Folge, die in begrenztem Umfang planungsrechtlich nicht verhindert werden können. Diese Nutzungen üben einen störenden Einfluss auf die städtebauliche Umgebung aus. Hinzu kommt, dass Tankstellen, um existenzfähig zu sein, nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen. Dies steht im Widerspruch zu den im Rahmenplan definierten städtebaulichen Zielen.

05.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich GE 2 ist nach bisherigem Planungsrecht eine Baumassenzahl festgesetzt. Diese wird durch eine Geschossflächenzahl ersetzt.

Grund ist die Vereinheitlichung des Plangebiets. Die Festsetzung der Baumassenzahl ist in Ostfildern nicht üblich. Durch die Änderung dieser Festsetzung wird nicht in die Zulässigkeit des Bestands eingegriffen.

In allen Bereichen wird zukünftig die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt. Grundsätzlich wird angestrebt, im Plangebiet eine hohe Verdichtung zu erreichen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist dabei unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie der bestehenden Randbebauung festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten ist im Norden und Osten des Plangebiets auf 12 bzw. 15m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird nicht in den Bestand eingegriffen. Dadurch wird ein verträglicher Übergang zu den bestehenden Wohngebäuden sichergestellt.

Im Bereich MI 1 ist die maximale Gebäudehöhe auf 15m festgesetzt. Hier wird nach der Rahmenplanung Ruit (siehe 03.2 sowie Textteil zum Rahmenplan unter 6.3) eine 4-6 geschossige Solitärbebauung vorgeschlagen, um den Eingang in das Gewerbegebiet sowie den Beginn des dicht bebauten Ortskerns städtebaulich zu markieren. Die Obergrenzen der BauNVO werden durch die festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten, um in Anbetracht der räumlichen Verhältnisse die genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

05.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Lageplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich größtenteils am gebauten Bestand, um die bestehenden Raumkanten zu sichern und damit die Qualität des Erscheinungsbildes der Straßenräume zu erhalten.

In den Bereichen an der Stuttgarter Straße wird - im westlichen Ortseingangsbereich von Ruit - der Straßenraum mit einer durchgehenden Raumkante gefasst. Die Tankstelle mit ihren außerhalb des geplanten Baufensters bestehenden Nebenanlagen genießt Bestandsschutz.

05.5 Grünordnung

Für die Realisierung neuer Vorhaben ist ein flächenbezogenes Pflanzgebot festgesetzt, nach dem auf 400m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist.

Im Plangebiet sind erhaltungswürdige Einzelbäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, durch Pflanzbindungen gesichert. Dadurch wird der bestehende wertvolle Grünbestand erhalten, ohne dass die Nutzbarkeit der gewerblichen Flächen merklich eingeschränkt wird.

Durch Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung wird der ökologische Eingriff der Planung weiter verringert.

05.6 Erschließung

Fahrerschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an der L 1200 (Stuttgarter Straße) erschlossen. Durch die Linksabbiegespur auf der L 1200 an der Einmündung zur Senefelder Straße besteht ein leistungsfähiger Anschluss des Plangebiets an diese Landesstraße. Die Senefelder Straße hat die Funktion, den Verkehr aus dem Plangebiet in Richtung L 1200 zu sammeln bzw. von der L 1200 über die querenden Straßen (Rainäckerstraße, Brunnwiesenstraße, Riedstraße, Max- Eyth- Straße) in das Plangebiet einzuleiten.

Es wird auf das Verkehrssicherheitskonzept der Stadt Ostfildern für den Ortsteil Ruit des Büros Modus Consult vom 26.11.2001 verwiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtbahnlinien U 7 (Nellingen- Stuttgart) und U8 (Nellingen- Möhringen) verlaufen in einer Entfernung von ca. 300m nördlich zum Plangebiet; die nächste Haltestelle ist vom Plangebiet ca. 500m entfernt.

Direkt an der angrenzenden L 1200 verläuft die Buslinie 131 (Esslingen- Scharnhausen), deren nächste Haltestelle an der Straßenkreuzung Horbstraße- Stuttgarter Straße liegt. In einer Entfernung von ca. 400m östlich des Plangebiets verläuft die Buslinie 35 (Leinfelden- Ruit), deren nächste Haltestelle in einer Entfernung von ca. 500m zum Plangebiet an der Scharnhauser Straße liegt.

Radwegeverbindung

Entlang der Senefelder Straße, entlang der Horbstraße sowie entlang der Stuttgarter Straße im Norden des Plangebiets verlaufen Radwegverbindungen, welche das Plangebiet mit den angrenzenden Ortschaften verbinden.

Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist fußläufig in allen Richtungen an die östlich und südlich angrenzenden Bereiche sowie an die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen angeschlossen.

Zur Überquerung der Stuttgarter Straße ist an der Einmündung der Horbstraße eine Fußgängerampel eingerichtet.

06. Lärmschutz

Aufgrund der Zonierung der Baugebiete ist keine Beeinträchtigung bezüglich des Lärmschutzes für die angrenzenden bestehenden Wohnbereiche zu erwarten, welche die Obergrenzen der DIN 18 005 überschreitet.

07. Strom, Wasser, Abwasser

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind über das bestehende Netz sichergestellt.

08. Regenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich darf in Gewerbegebieten nur das Regenwasser der Dachflächen in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Zur Verminderung der Auswirkung von Flächenversiegelung und den daraus folgenden ökologischen Problemen sowie zur Vermeidung von kostspieligen Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an Kläranlagen schreibt der Bebauungsplan eine Drosselung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen vor.

Dadurch wird das auf den Dächern anfallende Regenwasser gedrosselt bzw. einer Verdunstung zugeführt.

Bei Errichtung von Sheddächern ist das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen oder offenen Mulden zu speichern und einer Nutzung zuzuführen.

Der Überlauf dieser Sammeleinrichtungen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Aufgrund der örtlich verschiedenen Möglichkeiten zur Regenwasserentsorgung im Plangebiet ist die Entwässerung im Einzelfall mit dem Fachbereich IV- Freiflächenmanagement der Stadt Ostfildern abzustimmen.

09. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche	5 815 m ²
Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet	43 217 m ²
Mischgebiet	3 898 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	51 930 m ²

10. Kosten

Durch die Planung werden keine Folgekosten verursacht.

11. Auswirkung der Planung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund von § 1a des Baugesetzbuches sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, konkretisiert durch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – das sind Vermeidungsgebot, Minimierungsgebot, Ausgleichs- und Ersatzpflicht – zu berücksichtigen.

Bezüglich des Vermeidungsgebotes ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits zum großen Teil bebaut ist und auch in weiten Bereichen durch qualifizierte Bebauungspläne überplant ist (siehe 03.1).

Das Minimierungsgebot wurde durch mehrere Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes beachtet. Durch Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung wird ein zusätzlicher ökologischer Beitrag geleistet.

Durch die neuen Festsetzungen wird insgesamt keine höhere Versiegelung ermöglicht.

Durch die Planung wird kein ökologischer Eingriff verursacht.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz und ein Grünordnungsplan sind nicht erforderlich.

12. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weitere EG- Richtlinien ist am 3.8.2001 in Kraft getreten.

Generelles Ziel bei der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, durch die qualifizierte Aufbereitung aller bedeutsamen Umweltaspekte einer Maßnahme oder eines Vorhabens die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, damit Umweltschutzbelange rechtzeitig und angemessen berücksichtigt werden können.

Zweck des Gesetzes ist die frühzeitige und umfassende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt.

Nach Anlage 1 Nr. 18.5 zum UVPG ist eine Vorprüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bau einer „Industriezone für Industrieanlagen“ notwendig, wenn für den im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bereich, der durch Bebauungspläne überplant ist bzw. fast vollständig bebaut und nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

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

13. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Die Forderungen des Baugesetzbuches,

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) 1 BauGB),
- mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB),

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

Aufgestellt:

Ostfildern, 10.3.2005/28.6.2005

Fachbereich 3, Planung Ja/RB

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "GEWERBEGEBIET RUIT - Teil 1"

Planbereich R 32 -33 Gemarkung Ruit

BEGRÜNDUNG

01. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Gewerbegebiet Ruit liegt in Randlage zum Außenbereich und besitzt aufgrund der Topographie eine exponierte Lage. Der Nordrand des Plangebiets grenzt an die L 1200, welche im Ortseingangsbereich eine wichtige stadtgestalterische Funktion übernimmt. Im Osten grenzen direkt Wohngebiete an.

Satellitenempfangsanlagen sind daher in der Schutzzone nur auf den Dächern zulässig. Durch diese Verortung wird die Gestaltung der Straßenräume nicht beeinträchtigt; die Nutzung dieser Anlagen wird nicht eingeschränkt.

02. Werbeanlagen

A Grundsätzliches

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

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

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

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

B Begründung der Festsetzungen

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

Zonenübergreifende Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig, um Fernwirkung in die freie Landschaft zu verhindern.

Gleiches gilt für Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Durch den Ausschluss dieser Anlagen wird eine ortsuntypische Prägung verhindert.

Zonenbezogene Festsetzungen zur Einrichtung der Anlagen

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

Gestalterische Zielvorstellungen

1. Schutzzone

Bereich an der Stuttgarter Straße.

Dieser Bereich ist der Ortseingang nach Ruit aus Richtung Stuttgart.

2. Beschränkungsfreie Zone

Hier bestehen keine sensiblen, angrenzenden Nutzungen und keine Funktionen, welche die eines Gewerbegebiets qualitativ überschreiten.

Die **Schutzzone** (siehe oben 1.) wird im Bereich der Stuttgarter Straße festgesetzt.

Werbung muss wegen der vorhandenen Nutzungen möglich sein.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Steuerung erforderlich.

Werbung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine hohe gestalterische Qualität des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen.

Um Fassaden in ihrer klaren, gestalterischen Linie nicht zu mindern, ist eine flächige Begrenzung der Werbeanlagen notwendig. Üblicherweise sind bei neu entwickelten Gewerbegebieten Werbeflächen von 10 % Fassadenanteil ausreichend.

Um eine ausreichende Gesamtwerbefläche zu erreichen und gleichzeitig eine unverhältnismäßige Dominanz der Werbeanlagen an den Fassaden zu vermeiden, ist die Maximalhöhe der Werbeanlagen festgesetzt.

Bestehende großflächige Plakatwerbung an der Stuttgarter Straße ist nach dieser Regelung nicht mehr zulässig, genießt aber in der genehmigten Form Bestandsschutz.

Die **Zone ohne Beschränkung der Zulässigkeit** (siehe oben 2.) wird bei Erschließungsbereichen mit der weitestgehenden Gestaltungsfreiheit festgesetzt.

Hier ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäuden nur durch die zonenübergreifenden Festsetzungen beschränkt.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

In die Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Dabei wird bezüglich der Zulässigkeit keine Unterscheidung zwischen Fremd- und Eigenwerbung gemacht.

Die verschiedenen Interessenlagen stellen sich wie folgt dar :

Die privaten Interessen bestehen darin, dass in einem Misch- bzw. Gewerbegebiet gewerbliche Werbeanlagen ihrer Art nach als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe regelmäßig zulässig sind. Hierunter fällt unter anderem großflächige Plakatwerbung. Die privaten Belange überwiegen aufgrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzung in der Zone ohne Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Hier werden alle gängigen Werbeformate ermöglicht.

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

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

Vorhandene, rechtmäßige Anlagen genießen Bestandsschutz.

03. Freileitungen

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

04. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen ist auf den Bereich zwischen 1,2m und 2,0m festgelegt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch Hecken wäre ortsuntypisch. Dem grundsätzlichen Bedarf des Schutzes der Privatgrundstücke wird Rechnung getragen. Die unterschiedlichen Schutzbedürfnisse spiegeln sich in unterschiedlichen Höhen wider.

Die Höhenveränderung der Bereiche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Hauptgebäuden ist begrenzt. Dadurch wird die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes gesichert.

Aufgestellt:

Ostfildern, 10.3.2005

Fachbereich III- Planung, Ja/RB