Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

Bebauungsplan „Scharnhauser Park – Teil 8, 1. Änderung“
Planbereich N 84; Gemarkung Nellingen

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) BauGB

01. Ziele und Zwecke der Planung, Erfordernis der Planaufstellung

01.1 Planerische Ausgangslage

Seit sich seit etwa 1991 abzeichnete, dass die US-amerikanischen Streitkräfte abgezogen werden und die militärische Nutzung der „Nellingen Barracks“ endgültig aufgegeben wird, steht das etwa 140 ha große ehemalige Kasernenareal zur Disposition. Stadtverwaltung, Gemeinderat sowie die Bürgerschaft befassen sich seither intensiv mit diesem Konversionsthema und besonders den Folgewirkungen für die Gesamtstadt. Nach einem zweijährigen Diskussions- und Planungsprozess, der einen bundesweit ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb, sowie zahlreiche Fachplanungen und Alternativuntersuchungen einschloss, konnte nach einer Wettbewerbsüberarbeitung der städtebauliche Rahmenplan, d. h., die Festschreibung von Leitzielen und städtebaulichen Entwurfselementen für das Gesamtgebiet „Scharnhauser Park“ aufgestellt und am 31.01.1996 vom Gemeinderat beschlossen werden. Sowohl im Bereich der Grundlagenermittlung als auch auf der konzeptionellen Ebene erfolgten zahlreiche Untersuchungen, die zum Bestandteil dieses Rahmenplanes wurden.

Vorgesehen ist für den gesamten Siedlungsschwerpunkt neben den vor Beginn der Maßnahme bereits bestehenden 500 Wohneinheiten die Schaffung von ca. 3000 Wohneinheiten und 2000 Arbeitsplätzen sowie die für die Bevölkerung notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Naherholungsflächen.

Zur Minderung der aus der Aufsiedlung resultierenden Verkehrsbelastungen wird dem öffentlichen Personennahverkehr Priorität eingeräumt. Hierzu dient die Verlängerung der Stuttgarter Stadtbahn über Stuttgart-Heumaden hinaus bis nach Nellingen und damit die Anbindung dieses Siedlungsschwerpunkts (seit 9/2000 in Betrieb).

Von Anfang an stand fest, dass die Verwirklichung der Gesamtplanung nur in zeitlichen und räumlichen Abschnitten erfolgen kann, um die sozialen, finanziellen und infrastrukturellen Belastungen für die Gesamtstadt verträglich zu steuern. Der Gesamtbereich „Scharnhauser Park“ ist daher in mehrere Bebauungspläne aufgeteilt, die nacheinander zur Rechtskraft geführt werden. In dem Bereich westlich der Landschaftstreppe / südlich Bonhoefferstraße wurden bislang die Bebauungspläne „Scharnhauser Park, Teil 6“ (Veröffentlichung am 12. Oktober 2000) und „Scharnhauser Park, Teil 8“ (Veröffentlichung am 20. Oktober 2005) zur Rechtskraft gebracht. Die mit diesen Bebauungsplänen überplanten Bauflächen sind bereits weitgehend bebaut.

Mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren „Scharnhauser Park, Teil 8, 1. Änderung“ das eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ neu definiert, soll eine geänderte Bebauungskonzepzion für diesen Bereich planungsrechtlich nachvollzogen werden.

01.2 Wohnbedarf

Ostfildern ist durch seine Standortgunst im Filderbereich und die dort beabsichtigten mittel- bis langfristigen Entwicklungen mit überregionaler Bedeutung ein bedeutender Anziehungspunkt für Wohnungssuchende. Außerdem hat die Stadt Ostfildern in den zurückliegenden Jahren mehrere Gewerbegebiete erschlossen, wodurch zusätzlicher Bedarf an Wohnungen hervorgerufen wird. Auch im Stadtteil „Scharnhauser Park“ sind umfangreiche Flächen für Gewerbe- und Mischgebiete vorgesehen, die einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum zur Folge haben.

Der Siedlungsschwerpunkt „Scharnhauser Park“ dient - neben den Stadtentwicklungszielen der Stadt Ostfildern – vor allem den übergeordneten Zielen der Region und wird im Einklang mit den Vorstellungen und Planungszielen des Verbands Region Stuttgart entwickelt.

Die Städte und Gemeinden in der Region, auch die Stadt Ostfildern, können sich in ihrer Verantwortung für die Region dem hier herrschenden Siedlungsdruck nicht entziehen.

02. Einfügung in die übergeordnete Planung

Der Siedlungsschwerpunkt „Scharnhauser Park“ wurde im Einklang mit den Vorstellungen und Planungszielen des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, wonach eine Siedlungsentwicklung nur noch entlang den Achsen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs stattfinden soll, entwickelt. Das zur Umsetzung der Planungsziele notwendige Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist seit dem 27.09.1996 abgeschlossen, der Flächennutzungsplan für Ostfildern ist zwischenzeitlich insgesamt fortgeschrieben. Die Bebauungspläne im Scharnhauser Park sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aus regionalplanerischer Sicht wurden die bislang vorgelegten Teilbebauungspläne jeweils vollinhaltlich unterstützt. Die Gesamtmaßnahme entspricht regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen hinsichtlich der Zuordnung von verdichtetem Wohnungsbau und den dazu erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr sowie der Wiedernutzung bereits bebauten Geländes.

03. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungsvorgaben

03.1 Vorhandene Bebauungspläne

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ neu überplant. Der Bebauungsplanänderung liegt eine veränderte Bebauungskonzeption für diesen Bereich zugrunde (s. Ziffer 05).

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ schließt nördlich der Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 6“ an, südlich wird ein weiterer Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 10“ entwickelt.
Östlich des Geltungsbereichs liegt die „Landschaftstreppe“, das grüne Rückgrat des Stadtteils, westlich grenzt – im Übergang zur freien Landschaft - ein Bereich mit Spiel- und Freizeitflächen an.

03.2 Landschaftsschutz

Westlich der die dortige Wiesenlandschaft durchschneidenden Kastanienallee und südlich des Südrandweges Scharnhauser Park, in etwa 300 bis 500 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Körschtal“.

Im Bereich dieses Landschaftsschutzgebietes liegen die Naturdenkmale „Parkhecke, nördlicher und südlicher Teil“ (ND-Nr. 35/54 und 35/55), „Kastanienallee im Scharnhauser Park“ (ND-Nr. 35/56), „Sukzessionsfläche im Scharnhauser Park“ (ND-Nr. 35/57) und „Wald am Höfelbach“ (ND-Nr. 35/58), alle in einer Entfernung von ca. 600 bis 1000 m.

Östlich und südlich des Siedlungsschwerpunktes „Scharnhauser Park“ befinden sich weitere Schutzgebiete.

03.3 Entwicklungssatzung

Am 03.02.1995 ist die Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch für den Bereich „Scharnhauser Park“ in Kraft getreten. Diese Satzung wurde aktualisiert und die vom Gemeinderat am 12.03.1997 beschlossene Änderungssatzung wurde am 08.08.1997 rechtskräftig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung.

03.4 Planfeststellungsverfahren „Stadtbahn“

Das Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahn Stuttgart, südöstlicher Streckenast, Neubaustrecke von Stuttgart-Heumaden nach Ostfildern-Nellingen, wurde in 4 Abschnitten durchgeführt. Mit dem Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.06.1998 war der dritte Verfahrensabschnitt (Haltestelle „Zinsholz“ über Scharnhauser Park bis „Kreuzbrunnen“) abgeschlossen. Am 09.09.2000 konnte der Stadtbahnbetrieb aufgenommen werden.

Zwei Stadtbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (Haltestelle „Scharnhauser Park“ ca. 300 m, Haltestelle „Kreuzbrunnen“ ca. 400 m).

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt nicht unmittelbar an die Stadtbahntrasse.

03.5 Lärmimmissionen

03.5.1 Fluglärm

Entsprechend der Fluglärmkonturenkarte des Wirtschaftsministeriums vom 06.09.1993 befinden sich die geplanten Bauflächen im Einwirkungsbereich des Flughafens Stuttgart und zwar in einer Zone mit fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen (Tageszeitraum, von 6.00 – 22.00 Uhr) zwischen 55 und 60 dB(A). Somit sind dort die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) überschritten.

Nach den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums und des Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 06.09.1993 ist es eine elementare Aufgabe der Bauleitplanung, Baugebiete so anzuordnen, dass die Bevölkerung ausreichend vor Fluglärmeinwirkungen geschützt wird. Nach Möglichkeit sollen Bauflächen nur in den Bereichen festgesetzt werden, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, jedoch können diese in begründeten Fällen überschritten werden.

Das Erfordernis der Planung für den Ursprungsbebauungsplan und für dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahren sowie die Begründung für die Entscheidung, den Siedlungsschwerpunkt gerade an diesem Standort zu errichten, sind unter den Ziffern 01. und 02. bereits ausführlich dargestellt. Deshalb ist in der Abwägung den regional bedeutsamen Standortvorteilen und der Notwendigkeit, eine ausreichende Wohnversorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen

Personennahverkehrs sicherzustellen, eindeutig der Vorzug vor den Belangen des Fluglärmschutzes zu geben.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist relativ gering und ein ausreichender Lärmschutz in den Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ist möglich; diese sind wirtschaftlich vertretbar.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen (passiver Lärmschutz) gegen Fluglärm an den Gebäuden erforderlich sind.

03.5.2 Straßenverkehrslärm

Stadtbahnlärm und Lärmeinwirkung von den Hauptverkehrsstrassen des Scharnhauser Parks wird - bedingt durch die Entfernung der Trassen zum Plangebiet - hier nicht mehr wirksam.

Bereits im Rahmen des vorangegangenen und räumlich benachbarten Bebauungsplanverfahrens „Scharnhauser Park, Teil 6“ wurde jedoch durch eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten 2366-6 des IB Kurz und Fischer, Winnenden, vom 13.03.2000) eine Lärmbelastung entlang der Theodor-Rothschild-Straße ermittelt, die um bis zu 5 dB(A) über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, liegen kann.

Zwar werden die notwendigen Schalldämmwerte (i. W. Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster) mit den heute allgemein üblichen Bauausführungen bereits gut erreicht, so dass keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude gestellt werden müssen, jedoch kann es – insbesondere nachts und bei geöffneten Fenstern – zu Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen.

Deshalb wird der der Theodor-Rothschild-Straße zugewandte Bereich des Bebauungsplans als Bereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung Vorkehrungen gegen Straßenlärm zu treffen sind. Es wird empfohlen, Schlafräume der Wohnungen von der Theodor-Rothschild-Straße abgewandt zu orientieren, damit Störungen durch vorbeifahrende Fahrzeuge vermieden werden können. Falls eine straßenabgewandte Orientierung planerisch nicht realisierbar ist, wird empfohlen, für die Schlafräume sog. Schalldämmlüfter vorzusehen. Damit ist auch während der Nacht (Schlafphase) eine ausreichende Belüftung der Räume sichergestellt.

03.5.3 Spiel- und Freizeitlärm

Die im westlich angrenzenden Landschaftsbereich geplante, bzw. während der Landesgartenschau 2002 zu weiten Teilen bereits hergestellte Nutzung von Flächen als Kinderspielplätze und sog. „Bürgergärten“, war – zusammen mit Überlegungen zu einer Nutzungserweiterung durch einen sog. „KinderAktivHof“ – Anlass zu einer weiteren schalltechnischen Untersuchung. Diese wurde mit dem Bericht 4610 des IB Kurz und Fischer, Winnenden, vom 24.06.2003, vorgelegt und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im „Normalbetrieb“ der Spielplätze - mit bis zu 100 Kindern und außerhalb der maßgeblichen Ruhezeiten - bleiben die Richtwerte am nächstgelegenen Rand der angrenzenden Wohnbebauung deutlich unterschritten. Einschränkungen für den Spielbetrieb ergeben sich allenfalls bei entsprechend großer Kinderzahl (mehr als 60 Kinder) während der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen.
- Für die geplante Nutzung der Freifläche nördlich des Pavillons als „KinderAktivHof“ ergeben sich bei entsprechender Teilnehmerzahl bei Veranstaltungen u. U. bereits Einschränkungen im Normalbetrieb (wochentags, außerhalb der Ruhezeiten), insbe-

- Für laute Veranstaltungen innerhalb des Pavillons (z. B. „Jugenddisko“) fehlt die bauliche Voraussetzung (zu geringe Schalldämmwirkung der Außenbauteile des Pavillons).

Die Untersuchung enthält weiterhin Hinweise und Empfehlungen zur Einhaltung der höheren Richtpegel für sog. „seltene Störereignisse“ nach Freizeitlärmrichtlinie. Ein Erfordernis für bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden im Plangebiet des Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ ergibt sich aus den angrenzenden geplanten Nutzungen nicht (diese müssen so organisiert werden, dass die zulässigen Pegel eingehalten werden können). Im Textteil des Bebauungsplans wird deswegen lediglich auf die Lärmuntersuchung hingewiesen.

04. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

04.1 Topografie und Landschaft

Das Plangebiet hat eine Ost-West-Erstreckung von 122 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von 41 m und liegt auf einer um rund 2 % nach Südosten geneigten Ebene am Rande der Filderhochfläche zwischen 377 und 378,50 m über NN.

Der Planbereich selbst ist topografisch wenig ausgeprägt und weist kaum prägende Strukturen auf. Westlich des Plangebiets liegen die sog. „Bürgergärten“, Flächen, die im Zusammenhang der Landesgartenschau 2002 entstanden sind und nun der Bevölkerung als Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen sowie die wiedererstandene historische Kastanienallee, die eine weite Wiesenlandschaft diagonal quert.

04.2 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart ist der frühere Kasernenbestand sowohl als Gebiet mit erheblicher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung als auch unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig eingestuft. Durch die infolge der Überplanung des Gebiets geänderte Nutzung und die damit verbundene Reduzierung des Versiegelungsgrads wird hier eine grundlegende Verbesserung erreicht.

04.3 Baubestand

Die ehemaligen militärischen Einrichtungen und der zugehörige Gebäudebestand wurden vollständig abgebrochen und das Gelände ist weitgehend freigelegt. Bereits vor der Gartenschau wurden Teile der Erschließungsanlage hergestellt.

04.4 Altablagerungen/ Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ursprünglich vorhandenen Altlasten wurden vollständig saniert (s. Plan und zugehöriger Bericht des IB Dr. Hafner vom 10.03.2005).

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund der Vornutzung des Geländes auch außerhalb gekennzeichneter Bereiche lokal Bodenverunreinigungen angetroffen werden können, erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis, dass in derartigen Fällen das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist.
(Anm.: Der Hinweis wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 22.03.2010 weiter präzisiert).

04.5 Artenschutz

Artenschutz ist in der Bauleitplanung ein wesentlicher, u. U. nicht abwägbarer Belang. Der mit dem Bebauungsplan überplante Bereich ist über einen längeren Zeitraum unbebaut geblieben, wodurch sich zwischenzeitlich eine bodennahe Spontanvegetation eingestellt hat. Da der Bereich auf drei Seiten von Baufeldern und/oder Straßen umschlossen ist, wird zwar nicht davon ausgegangen, dass sich geschützte Arten dort angesiedelt haben, zur Absicherung dieser Annahme wird der Bereich jedoch einer entsprechenden Überprüfung unterzogen werden. Falls erforderlich kann vor Realisierung der Hochbauvorhaben eine Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich auf hierfür zur Verfügung stehenden städtischen Flächen umgesetzt werden.

05. Städtebauliche Grundzüge der Planung

05.1 Städtebaulicher Rahmenplan, verdichteter Wohnungsbau

Das Teilgebiet wird (entsprechend den umgebenden Gebieten) aus den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans für den „Scharnhauser Park“ entwickelt, der hier einen Bereich verdichteter Wohnbebauung vorsieht.

Bei strenger Einhaltung städtebaulicher Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen, werden zu den Blockinnenbereichen hin größere Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung unterschiedlicher Konzepte verdichteten Wohnens eingeräumt.

Die Bebauungskonzepte für die Einzelgrundstücke wurden von Bauträgern mit von ihnen beauftragten Architekten auf der Grundlage der städtebaulichen Vorgaben erarbeitet und im Rahmen eines iterativen Verfahrens zu einem abgestimmten Gesamtkonzept zusammengetragen. Die in diesem Verfahren angewandten städtebaulichen Prinzipien lassen sich mit nachfolgenden Stichworten beschreiben:

- „Stadt am Hang“:

  gemeint ist die Berücksichtigung der charakteristischen Geländeneigung in südöstlicher Richtung durch die Ausbildung von den Hang hinunter gestaffelten Terrassen und entsprechend in ihrer Höhenentwicklung mitgeführter Bebauung.

- „Südorientierung der Gebäude“:

  als spezifische, aus dem Ort heraus entwickelte Prägung, auch im Hinblick auf einen ökologisch orientierten Städtebau (Ermöglichung solarer Wärmegewinne).

- „Gestufte Öffentlichkeit“:

  unterschiedlich geprägte Stadträume, von „öffentlich-belebt“ und gestalterisch geordnet, bis zu privaten Rückzugszonen in den Baufeldern, die von den Bewohnern individuell angeeignet werden können.

- „Atmende Ost-West-Straßenräume“:

  Aufweitung der Mitte der Straßenräume der Anliegerstraßen zur Schaffung von Großzügigkeit und Aufenthaltsqualität; Verengung zu den Enden hin, um in der perspektivischen Wirkung räumliche Geschlossenheit zu erzeugen.

- „Adresse/Gesicht zur Straße“:

  Zuordnung der privaten Hauszugänge zu den Anliegerstraßen, auch bei Erschließungen von Süden. Hieraus ergeben sich gestalterische Qualitätsansprüche insbesondere an die Vorgartenzonen und die straßenzugewandten Gebäudefassaden.

Die diesem Bebauungsplanänderungsverfahren zugrunde liegende überarbeitete Bebauungskonzeption weicht zwar hinsichtlich der Baukörperausformung und der Wohnungstypologie von der ursprünglichen Konzeption ab, entspricht jedoch den oben beschriebenen Vorgaben des Rahmenplanes.
Statt der ursprünglich vorgesehenen verdichteten Einzelhausbebauung sollen nun Geschosswohnungen in insgesamt vier Baukörpern erstellt werden (1 Zeilenbaukörper entlang der Theodor-Rothschild-Straße und 3 Winkelbaukörper). Die Gebäude sollen durchgängig viergeschossig errichtet werden.

Der überwiegende Teil der Kubaturen ist entlang der südlichen Baufluchtlinie an der Gabriele-Münter-Straße angeordnet, dadurch ergeben sich teilweise größere Abstände zur nördlichen Nachbarbebauung als bei der Ursprungskonzeption. Die bauliche Ausnutzung des Bereichs unterschreitet den in diesem Teil des Scharnhauser Parks üblicherweise erzielbaren Rahmen.

05.2 Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität und eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebiets ist es erforderlich, in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu erlassen. Diese werden in einer rechtlich eigenständigen Satzung geregelt.

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen dabei nachfolgende Inhalte:

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
  Zielvorgaben hinsichtlich der architektonischen Gliederung und zur Farbgebung der Gebäude sowie zur Gestaltung wesentlicher, den Straßenraum prägender Bauteile, wie z. B. Dachüberstände;
- Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen und von Einfriedigungen; zur Geländeabfangung durch im Bebauungsplan festgesetzte Mauern und deren Gestaltung;
- sowie Anforderungen an über Privatgrundstücke Dritter führende Regenwasserableitungselemente: diese müssen aus technischen Gründen (dauerhafte Sicherstellung ihrer Funktion, Unterbindung von Verschmutzungen) als gepflasterte Rinnen ausgeführt werden.

Satellitenempfangsanlagen und andere Antennenanlagen werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch aus stadtgestalterischen Gründen auf die dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten und auf die Gebäudedächer beschränkt.

Niederspannungsfreileitungen sind im Gebiet nicht erforderlich, da alle Medien in den zur Verfügung stehenden öffentlichen Erschließungsstraßen geführt werden können. Sie würden das Erscheinungsbild des Stadtquartiers empfindlich beeinträchtigen und sind deswegen generell ausgeschlossen.

05.3 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung sind einige nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Einzelnutzungen und Ausnahmemöglichkeiten teilweise ausgeschlossen oder eingeschränkt, da sie dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht entsprechen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dadurch gewahrt.

Es soll damit erreicht werden, dass innerhalb des Wohnquartiers keine allzu große Nutzungsvielfalt entsteht und eventuelle Beeinträchtigungen die Wohnqualität nicht mindern. Soweit Läden oder Dienstleistungen dadurch Einschränkungen unterliegen, dient dies außerdem dazu, die vorhandenen oder geplanten zentralen Einrichtungen an ihrem Standort zu stärken.

05.4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in seiner räumlichen Verteilung innerhalb des Scharnhauser Parks aus dem städtebaulichen Rahmenplan.
Für den Bereich westlich der Landschaftstreppe ist ein Wohngebiet in verdichteter Bauweise definiert. Es ist dort eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen vorzufinden; die Geschossigkeit der Bebauung variiert dabei – je nach Konzeption und Baukörpertypologie – zwischen im Standardfall 4, mindestens jedoch 3 und im Maximalfall 5 Geschossen.

Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen durch Flächen für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO – hierzu zählen auch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden - ist bei der geplanten verdichteten Bauweise und dem Erfordernis, die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen, eine geradezu zwingende Folge.

Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass trotz des hohen Versiegelungsgrads die nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens durch entsprechende Festsetzungen zur Verwendung bzw. zur oberflächigen Ableitung anfallenden Regenwasser und damit bezüglich dessen Zuführung zum Naturhaushalt (vgl. 06.5, Regenwasserkonzept) gemildert werden.

Die Obergrenze der zulässigen Geschossfläche ist mit dem 1,2-fachen der maßgeblichen Grundstücksfläche definiert. Die Inanspruchnahme eines Bonus für unter der Geländeoberfläche geschaffene notwendige PKW-Stellplätze ist nicht vorgesehen.

Die zwingend festgesetzten Gebäudehöhen sichern die Durchgängigkeit des Erscheinungsbildes der Bebauung, insbesondere gegenüber dem öffentlichen Straßenraum, wo stark variierende Traufhöhen besonders unangenehm in Erscheinung treten würden.

05.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gesamterscheinungsbild des Stadtquartiers ist die Erstellung der städtebaulichen Raumkanten, die an den Südseiten der Baufelder, wie bereits an anderer Stelle ausgeführt (vgl. Ziff. 05.1: „atmende Ost-West-Straßenräume“), nicht parallel zur Straßenachse verlaufen, von herausragender Bedeutung.
Dazu sind entlang der öffentlichen Räume überwiegend Baulinien festgesetzt, die an Stellen zu erwartender Gebäuderücksprünge und/oder vorkragender Bauteile durch Baugrenzen abgelöst werden.
Da die zukünftige Bebauung des Gebiets bereits im Vorfeld abgestimmt werden muss,

können die überbaubaren Grundstücksflächen auch zu den Blockinnenbereichen hin eng gefasst werden – sie vollziehen die Außenkanten der geplanten Baukörper nach.

Dies gilt in gleicher Weise für die Unterbringung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf dem Baugrundstück. Sie erfahren dahingehend Einschränkungen, dass sie außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche nur innerhalb hierfür speziell ausgewiesener Baustreifen zugelassen werden. Diese Vorgehensweise ist möglich, da einerseits die Planung der Nebenanlagen bereits im Zuge der Abstimmung der Bebauungskonzeption erfolgt (s. o.); andererseits ist dies bedeutsam, um gestalterischem Wildwuchs unter den gegebenen Bedingungen verdichteter Bebauung vorbeugen zu können und damit die Aufenthaltsqualität der Innenbereiche sicherzustellen.

05.6 Grünordnung

Das Plangebiet präsentierte sich vor seiner Überplanung weitgehend als Brach- und Wiesenfläche ohne prägende Grünstrukturen. Bei einer Überbauung in der vorgesehenen Dichte waren grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe, auch außerhalb des Plangebiets, erforderlich (vgl. Punkt 10.1-3).

Zur Sicherung eines grundlegenden Baumbestandes des Baugebiets, sowie zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Pflanzgebote für Hecken entlang der äußeren Gebietsgrenzen, sowie ein auf den Anteil unbebauter Fläche bezogenes Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Die Beschränkung der zu pflanzenden Hecken auf nur eine Heckenart (Hainbuche – carpinus betulus) erfolgt aus Gründen der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes des Stadtquartiers.

Der Naherholung der Wohnbevölkerung dienen die hochwertigen Grünräume des Stadtteils: „Landschaftstreppe“ und „Bürgergärten“, sowie die angrenzenden, frei zugänglichen Landschaftsteile.

06. Erschließung und Versorgung

06.1 Fahrverkehr

Die Erschließung für das Gebiet ist bereits hergestellt und wird nicht erneut überplant. Grundlage des Erschließungssystems westlich der Landschaftstreppe und damit „Rückgrat“ des Quartiers ist die Theodor-Rothschild-Straße als Wohnsammelstraße. Durch sie ist der Siedlungsbereich direkt an die überörtlichen Verkehrsbeziehungen sowie an die innerstädtischen Stadtteilzentren angebunden. Darauf aufgebaut ist das kammartig, nach zwei Seiten abzweigende System der Anliegerstichstraßen, hier direkt angrenzend die Gabriele-Münter-Straße.

06.2 Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zwei Baufelder für unterirdische Parkierungslösungen in Tiefgaragen angeboten, die durch zwei voneinander unabhängige Zufahrten erschlossen sind. Auf öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der Theodor-Rothschild-Straße und in den Anliegerstraßen, stehen öffentliche Parkplätze für Besucher etc. zur Verfügung.

06.3 Öffentlicher Personennahverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet liegt in ca. 350 bis 450 m Entfernung zu den Haltestellen „Scharnhauser Park“ und „Kreuzbrunnen“. An diesen Haltestellen verkehren die Stadtbahnlinien U7 (Ostfildern – Stuttgart-Killesberg) und U8 (Ostfildern – Stuttgart-Vaihingen), ebenso die Buslinien 122 (Esslingen – Stuttgart-Flughafen) und an der Haltestelle „Kreuzbrunnen“ die Buslinie 120 (Wolfschlugen - Esslingen).
Für Fußgänger und Radfahrer sind jeweils aus den Anliegerstichstraßen heraus Anbindungsstellen an das überörtliche Wegenetz (Westrandweg, Landschaftstreppe), sowohl zu den anderen Stadtteilen als auch zur Naherholung in die stadtteilinternen Grünräume und in die Außenbereiche gegeben.
Der Westrandweg des Scharnhauser Parks ist Teil des filderweit abgestimmten Hauptradwegenetzes.

06.4 Strom, Wasser, Abwasser, Fernheizung

Die Gebietsver/- und Entsorgung mit allen wesentlichen Medien (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) ist durch die in den angrenzenden Straßen bereits vollständig vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt.
Für Neubauvorhaben besteht über die Grundstücksverträge Anschlusszwang an das Versorgungsnetz des vorhandenen Nahwärmeheizkraftwerks.

06.5 Regenwasserbewirtschaftung

Die Zusammenhänge zwischen Flächenversiegelung und der dadurch verursachten überproportionalen Verschärfung des Hochwasserproblems sowie der Verminderung der Grundwasserneubildung 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 Beitrag zur Lösung dieses hydraulischen und ökologischen Problems schreibt der Bebauungsplan eine zwingende Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken vor.

Diese kann entweder durch die Errichtung von Flachdächern mit entsprechendem Wasserstauvermögen oder durch die Errichtung von Zisternen, Teichen oder Mulden auf dem Baugrundstück erfolgen. Die dort dezentral gespeicherten Niederschlagsmengen können je nach örtlicher Situation verdunsten oder als Brauchwasser verwendet werden. Eventuell anfallendes Überschusswasser ist, anstelle einer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation, weitgehend oberflächig sichtbar über öffentlich zugängliche Ableitungselemente (Rinnen, Gräben) in öffentliche Retentionsflächen zu leiten und dann einer natürlichen Vorflut zuzuführen. 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 kleinklimatischen Verhältnisse bei.

Zur Ableitung anfallenden Regenwassers von benachbarten Baugrundstücken, die lagebedingt nicht direkt an das öffentliche Ableitungssystem angeschlossen werden können, müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Leitungsrechte zugunsten der Angrenzer gesichert werden (vgl. Abschnitt 06.6).

06.6 Leitungsrechte

Aus hydraulischen Gründen müssen notwendige Regenwasserableitungen (vgl. 06.5 Regenwasserbewirtschaftung) über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinweggeführt werden. Diese zugunsten der Angrenzer (Durchleitung) und der Stadtwerke Ostfildern (Betretungsrecht zur Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit des Systems) mit Leitungsrecht belasteten Flächen können nicht baulich oder anderweitig genutzt werden. Aus technischen Gründen (Gefahr von Auswaschungen und Verschmutzung) ist die Herstellung der Ableitungselemente als offene Pflasterrinnen unabdingbar (vgl. Ziffer 05.2 – Begründung der Satzung über örtliche Bauvorschriften).

06.7 Öffentliche und private Infrastruktur

Sämtliche Einrichtungen der öffentlichen Versorgung - Grund- und Hauptschule, „Stadthaus“ mit Dienstleistungsangeboten der Stadtverwaltung, VHS, Musikschule, Stadtteilbücherei, städtischer Galerie, Veranstaltungs- und Versammlungsräumen, „Haus für Kinder“ mit Betreuungsangeboten für Kinder aller Altersstufen, der Jugendtreff „L-Quadrat“ bei den Sportterrassen, sowie ein kirchliches Gemeindezentrum und weitere Kindergartenplätze – sind im Stadtteil vorhanden.

Im zentralen Bereich des Scharnhauser Parks befinden sich die Einrichtungen der privaten Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärzte etc.); gastronomische Angebote befinden sich am Markt- und Stadtbahnplatz, sowie am südlichen Ende der Landschaftstreppe. Die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs ist dadurch überproportional gut gesichert.

06.8 Spielplätze

Öffentliche Spielplätze für Kinder aller Altersgruppen sind außerhalb des Geltungsbereichs, allesamt jedoch in fußläufiger Entfernung (für kleinere Kinder ohne Querungsnotwendigkeit von Hauptverkehrsstraßen), im Bereich der als „Bürgergärten“ bezeichneten Spiel- und Erholungsflächen, im Bereich des „Baumhains“ und der „Holzwiesen“ sowie im Bereich der Sportterrassen (sog. „Trendsportfeld“) vorhanden.

Darüber hinaus steht die direkt im Westen an das Plangebiet angrenzende freie Landschaft als Erlebnis- und Erfahrungsraum für freies Spiel zur Verfügung.

07. Energie und Umwelt

07.1 Verbrennungsbeschränkungen

Nach dem Luftreinhalteplan des Regierungspräsidiums Stuttgart für den Großraum Stuttgart sind bei der Quellengruppe Hausbrand die Vielzahl der Emittenten und die geringe Emissionshöhe (etwa 7 - 17 m) charakteristisch. Auch wenn die einzelnen Anlagen kaum ins Gewicht fallen, können sie in der Summe erhebliche Immissionsbelastungen schaffen, weil durch die geringe Emissionshöhe der Weg von der Emission zur Immission nicht weit ist. Während der lufthygienisch ungünstigen Jahreszeit, besonders bei winterlichen Smogwetterlagen mit kritischen Luftaustauschbedingungen, wird der Beitrag des Hausbrands durch die geringe Emissionshöhe noch größer und muss daher gesenkt werden. Aufgrund der hohen Schadstoffträchtigkeit muss ein besonderes Augenmerk auf den Festbrandstoffen liegen.

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) bei leichtem Heizöl 95 x höher liegt als bei Gas. Daher sind nur solche Ölheizungen zulässig, bei denen ein festgesetzter Emissionsgrenz-

wert eingehalten wird. Dies ist nach dem Stand der Technik möglich. Auch für Gasheizungen sind entsprechende Grenzwerte bei den Stickoxyd-Emissionen (NOx) festgesetzt.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf den Bericht der Enquete-Kommission „Vorsorge zum Schutz der Erdatmosphäre“, wonach bei der Verbrennung fossiler Energieträger Erdgas günstiger als Heizöl, vor allem aber besser als der feste Brennstoff Kohle in Bezug auf die Kohlendioxydbildung (CO2) abschneidet. Somit kann mit den im Bebauungsplan festgesetzten Verwendungsverboten nicht nur ein Beitrag zur Verringerung der lokalen Schadstoffkonzentration, sondern auch ein Beitrag zum globalen Problem der Erderwärmung bzw. zur Verringerung des Treibhauseffektes geleistet werden.

Ergänzung: Aufgrund neuerer Rechtslage (EnEV 2009) können die Verbrennungsbeschränkungen in Bebauungsplänen zwischenzeitlich entfallen. Die in der Festsetzung ursprünglich festgelegten Obergrenzen sind heute standardmäßig einzuhalten.

07.2 Solaranlagen

Südlich orientierte und optimal geneigte Dächer sind die besten Voraussetzungen für die Installation thermischer oder photovoltaischer Solaranlagen. Bei den geplanten Gebäuden sind diese idealen Voraussetzungen wegen anderer städtebaulicher Vorgaben nicht, bzw. nur bedingt gegeben (Festsetzung begrünter Flachdächer). Der Bebauungsplan lässt jedoch das Anbringen von entsprechend geneigten Kollektorflächen mit optimaler Ausrichtung als Dachaufbauten, z. B. als gereihte Einzelelemente, grundsätzlich zu. Dafür kann im Ausnahmefall der vorgeschriebene Flächenanteil der zu begrünenden Dachfläche reduziert werden.

08. Planungsdaten

08.1 Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich) = Nettobauland WA: 5.011,0 qm

(Anm.: der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Anteile öffentlicher Erschließungsflächen).

08.2 Berechnung der Wohneinheiten

Nettowohnbauland	GFZ	Geschossfläche (GF)	Wohneinheiten (WE) (125 qm GF/WE)
5.011 qm	1,2	6.013 qm	ca. 48 – 50 WE
Einwohner (E) bei 2,3 E/WE :			ca. 110 E

08.3 Bruttobaudichte (bei 0,5 ha): 220 E/ha oder: 100 WE/ha

09. Umsetzung der Planung, Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsanlage und sämtliche Versorgungsleitungen im Bereich der Bebauungsplanänderung wurden bereits im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Scharnhauser Park, Teil 8“ hergestellt.
In die Erschließungsanlage wird durch die Planänderung nicht erneut eingegriffen. Insofern fallen keine zusätzlichen Kosten an, die nicht bereits mit der Erstellung des Ursprungsplanes bilanziert und bereitgestellt worden wären.

10. Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

10.1 Grundsätze, Bestandsaufnahme und Bewertung

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, Ausgleichs- und Ersatzpflicht - zu berücksichtigen.

Mit der Ursprungsplanung (Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“) war der Tatbestand des Eingriffs gegeben. Um die eingriffsrelevanten Sachverhalte ermitteln zu können, wurde im Rahmen des Gesamtausgleichsprogramms für den Scharnhauser Park eine Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft durchgeführt und Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt.

Als Zeitpunkt für diese Bestandsaufnahme galt die Aufgabe der militärischen Nutzung, somit der 1. November 1992.

10.2 Vermeidungsgebot

Nach dieser Bewertung des Eingriffs wurde unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots geprüft, ob die Planung auch tatsächlich erforderlich ist bzw. ob die Planungsziele auch mit einem quantitativ und qualitativ geringeren Eingriff oder an anderen Standorten verwirklicht werden können. Das Erfordernis der Planung und die Standortentscheidung bzw. Standortvorteile besonders auch aus regionalplanerischer Sicht und Verantwortung sind unter den Ziffern 01. und 02. bereits ausführlich dargestellt.
Da außerdem das ehemalige Kasernengebiet zum überwiegenden Teil als Industriebrache einzustufen war und die Planung bereits im Vorfeld mit dem Ziel optimiert wurde, den neuen Siedlungsbereich auf die bereits bebauten bzw. der Landschaft entzogenen Flächen zu beschränken, ist dem Vermeidungsgebot fast vollständig Rechnung getragen. Besonders zu erwähnen ist, dass sowohl das umfangreiche Abbruchmaterial der zu beseitigenden Kasernengebäude - soweit es nicht anderweitig verwertet wurde - als auch große Teile des Erdaushub im Gebiet wiederaufgefüllt wurden.

10.3 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Gesamtausgleichsprogramms sind geeignete Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ausgewiesen worden. Dafür wurde ein großräumiges Konzept für Kompensationsmaßnahmen erstellt, das den räumlich-funktionalen Zusammenhang einzelner Maßnahmen ermöglicht. Auf diese Weise wird vermieden, dass für jeden einzelnen Teilbebauungsplan ein Mosaik von kleinen, unzusammenhängenden Ausgleichsflächen geschaffen wird und die Möglichkeit für die Umsetzung größerer Maßnahmen, insbesondere zum Zwecke der Erhaltung und Vernetzung von Biotopen sowie der Neuschaffung von Lebensräumen ungenutzt bleibt.

Die letztendliche Bilanzierung und Zuordnung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Teilbebauungspläne. Dabei werden in Form eines „Ausgleichs/- Ersatzmaßnahmenkatasters“ alle Maßnahmen im Planungsumfeld, auch die aus den „Fremdprojekten“ Ausgleichsmaßnahme „Stadtbahnverlängerung“ und Ausgleichsmaßnahme „Flughafenerweiterung“ aufgelistet, fortgeführt und kontrolliert. Die Stadt Ostfildern ist weitgehend im Besitz dieser Flächen. Eine zeitnahe Umsetzung dieser Maßnahmen ist somit gewährleistet. Die ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu dem Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“ wurde durch das Büro Gänßle + Hehr, Esslingen in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Landes Niedersachsen vorgenommen.

Die Bilanzierung in der Fassung v. 26.07.2005 kam zu dem Schluss, dass sich für den Bebauungsplanbereich „Scharnhauser Park, Teil 8“ ein Defizit von 3,07 ha, aus den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften (2,60 ha) und Boden (0,47 ha), ergab. Das Defizit wurde durch einen Ausgleichsüberhang aus dem Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 7/11“ ausgeglichen.

Durch das Bebauungslanänderungsverfahren „Scharnhauser Park, Teil 8, 1. Änderung“, das lediglich eine veränderte Bebauungskonzeption für ein einzelnes Baugrundstück ohne Ausweitung der Nutzungsziffern oder sonstige relevante Eingriffe in die Schutzgüter zum Gegenstand hat, ergibt sich - gegenüber der Ursprungsplanung - kein weitergehender Eingriffstatbestand.
Somit ist eine Neubilanzierung für das Plangebiet nicht erforderlich.

Gleiches gilt bezüglich der Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

11. 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,
- 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.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 30.03.2010
Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSPLAN

„Scharnhauser Park Teil 8, 1. Änderung“

Planbereich N 84
Gemarkung Nellingen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Allgemeine Erläuterungen:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Scharnhauser Park Teil 8, 1. Änderung“ wurde am 30.09.2009 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat der Stadt Ostfildern gefasst.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Teilbereich des seit Oktober 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ neu überplant. Die Änderung wird erforderlich, weil sich die Bebauungskonzeption für diesen Teilbereich geändert hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich ein einzelnes Baufeld mit der Flächengröße von 5011 qm (0,5 ha), angrenzende Bereiche werden nicht erneut überplant.
Die Erschließungsanlage für den Bereich wurde bereits durch den o. g. Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 8“ planerisch definiert und ist weitgehend hergestellt. In sie wird nicht erneut eingegriffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für die Gesamtmaßnahme Scharnhauser Park sind die Umweltbelange in verschiedensten Untersuchungen und Gutachten detailliert dargestellt worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf der Ebene der jeweiligen Teilbebauungspläne naturschutzfachlich bilanziert und – soweit sich Defizite ergaben – im Zuge eines Gesamtausgleichsprogramms für den Scharnhauser Park ausgeglichen.

Die Bilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scharnhauser Park, Teil 8“ wurde am 26.07.2005 durch das Büro Gänßle + Hehr, Esslingen, erstellt.
Ein dabei errechnetes Defizit von 3,07 ha aus den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften (2,60 ha) und Boden (0,47 ha) konnte durch einen Ausgleichsüberhang aus dem Bebauungsplan „Scharnhauser Park, Teil 7/11“ ausgeglichen werden.

Durch das Bebauungslanänderungsverfahren „Scharnhauser Park, Teil 8, 1. Änderung“, das lediglich eine veränderte Bebauungskonzeption für ein einzelnes Baugrundstück *ohne* Ausweitung der Nutzungsziffern oder sonstige relevante Eingriffe in die Schutzgü-

ter zum Gegenstand hat, ergibt sich - gegenüber der Ursprungsplanung - kein weitergehender Eingriffstatbestand. Somit ist eine naturschutzfachliche Neubilanzierung für das Plangebiet nicht erforderlich.

Gleiches gilt bezüglich der Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, weswegen auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der Auffassung der zuständigen Fachbehörde (LRA Esslingen - vgl. Schreiben vom 18.11.2009) verzichtet werden konnte.

Trotzdem gelten für das Plangebiet z. B. bezüglich reduzierter Flächenversiegelung, getrennter Regenwasserableitung, effizienter Gebäudeheizung und -dämmung, Nutzung solarer Wärmegewinne etc. - Themen, die jeweils in entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden - selbstverständlich dieselben hohen ökologischen Standards wie in allen anderen Teilgebieten des Stadtteils Scharnhauser Park.

Ob die (aufgrund längeren Brachliegens) zwischenzeitlich eingetretene Verbuschung des Areals zu Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzrechts geführt haben könnte, bzw. wie solchen ggf. abgeholfen werden kann, wird noch vor Umsetzung der Planung ermittelt.
Damit ist der erforderlichen Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planung aus Sicht des Planungsträgers Genüge getan.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Planauslage beim Fachbereich 3 / Planung vom 19.10.2009 bis 19.11.2009 durchgeführt. Außerdem hat am 20.10.2009 eine öffentliche Versammlung zur Erörterung der Planung mit Vertretern der Verwaltung stattgefunden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie der Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 beim Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

A. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, die sich jedoch in ihrer Mehrzahl nicht auf einzelne Teilaspekte der Planung bezogen und/oder Anregungen zu deren Weiterentwicklung vorbrachten, sondern diese in vollem Umfang ablehnten.

Da aufgrund ihres Umfangs eine erneute Auflistung und/oder verkürzte Darstellung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Zuge dieser zusammenfassenden Erklärung nicht möglich ist, wird bezüglich deren Aufbereitung für die Abwägung des Gemeinderats durch die Verwaltung auf die Inhalte der Vorlagen 15/2010 und 52/2010 verwiesen.

B. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Regierungspräsidium Stuttgart
Verband Region Stuttgart
Innenministerium Baden-Württemberg
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg
Landratsamt Esslingen
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden – soweit sie zu beachten waren - in die Planung eingearbeitet; die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hinweise, die sich auf die Bauausführung der Hochbauten bezogen, wurden an die hierfür Verantwortlichen weitergeleitet.

4. Abwägung von Alternativen:

Der Geltungsbereich ist Teil der Gesamtmaßnahme Scharnhauser Park, die entsprechend den Grundsätzen der Regionalplanung, möglichst viele Wohneinheiten entlang der Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren, geplant wurde.
Die Gesamtbilanz dieser Konzeption hat zum Inhalt, dass die ökologischen Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen sind.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant, der dieses Areal auch zuvor schon planungsrechtlich als Wohnbaufläche definiert hatte.
Vor diesem Hintergrund wird festgestellt, dass für die Planung keine grundlegenden, ggf. an anderer Stelle zu verortenden, Alternativen zur Verfügung standen.
Der Abwägung möglicher Alternativen ist damit Genüge getan.

Aufgestellt :
Ostfildern, den 30.03.2010
Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra