

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"Heumadener Straße West - Ortsmitte"

GEMARKUNG KEMNAT

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Planerische Ausgangslage, Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt, im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Ortsmitte Kemnats aufzuwerten. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll verbessert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Die Stärkung und der Erhalt der Versorgungsinfrastruktur ist ebenfalls ein wichtiges Ziel.

In der Ortsmitte Kemnats befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Nutzung wurde erst vor kurzem weitgehend aufgegeben, so dass eine städtebauliche Neuordnung des Areals erforderlich wird.

In Kemnat wurde im Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern (2012, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) insgesamt eine schwächere Einzelhandelsstruktur als in anderen Stadtteilen Ostfilderns festgestellt. Der ansässige Lebensmitteldiscounter hat für das Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte eine große Bedeutung. Der Lebensmitteldiscounter verfügt derzeit jedoch nur über eine geringe Verkaufsfläche und kaum über Parkmöglichkeiten für Kunden. Es existieren praktisch keine Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort.

Durch die Schaffung eines neuen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Einzelhandelsstandorts, soll die künftige Einzelhandelssituation in der Ortsmitte Kemnat verbessert und stabilisiert werden. Die in diesem Zuge ebenfalls geplanten Wohnbauflächen in der Ortsmitte fördern die Innenentwicklung Kemnats als attraktiven Wohnstandort.

Um diese gewünschte städtebauliche Entwicklung umzusetzen, ist derzeitiges Planungsrecht nicht ausreichend. Zur verbindlichen Umsetzung dieser Planungsziele müssen Festsetzungen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen werden.

Bereits am 23.05.2012 hat der Gemeinderat den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs.1 BauGB beschlossen, um die Notwendigkeit einer Sanierung zu prüfen. Gleichzeitig wurde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen.

Im Jahr 2018 wurde die Kemnater Ortsmitte in das Sanierungsprogramm aufgenommen. Federführend für das Verfahren ist die Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH (SEG), die bereits einige für die städtebauliche Entwicklung wesentliche Grundstücke in der Heumadener Straße erwerben konnte.

1.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben.

Durch die Realisierung von Wohnraum im Zentrum Kemnats durch Wiedernutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Flächen wird diesem Ziel Rechnung getragen. Durch verstärkte Innenentwicklung konnte bisher auf die vollständige Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen verzichtet werden.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung, andere Planvorgaben

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Fläche als „Gemischte Bauflächen Bestand“ dargestellt.

Bisher gibt es für den Planbereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen eines nicht qualifizierten Bebauungsplanes (Baulinienplan) und nach § 34 BauGB.

Bereits im städtebaulichen Rahmenplan für Kemnat (1999) wurde eine Neuordnung des Areals dargestellt und eine Bebauung in zweiter Reihe vorgeschlagen. Seit den 90-er Jahren hat sich zudem die Situation im Einzelhandel weiter zugespitzt, deswegen ist neben einer Wohnbebauung eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der vorbereitenden Untersuchung wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) entwickelt, das grundsätzliche städtebauliche Ziele darstellt. Um durch die geplante Sanierung städtebauliche Maßnahmen zu steuern, hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern am 24.07.2013 den Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan „Heumadener Straße / Hauptstraße“ beschlossen. Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heumadener Straße / Hauptstraße“ wird geteilt, der östliche Teil bleibt erhalten, der westliche Teil wird mit diesem Bebauungsplan geringfügig verkleinert.

3. Das Plangebiet und seine Umgebung

3.1 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Kemnat, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha und wird durch die Heumadener Straße im Osten begrenzt. Die Heumadener Straße ist Kreisstraße und eine Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung. Im Bereich der Heumadener Straße sowie in der anschließenden Hauptstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Kemnats. An diesen Straßen konzentrieren sich der verbliebene Einzelhandel und Dienstleistungen in Kemnat. Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte, die von Wohnbebauung geprägt ist. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich noch eine großzügige private Grünfläche im Blockinnenbereich.

3.2 Topografie

Das Plangebiet stellt sich topografisch als leicht nach Westen und Norden ansteigende Fläche dar. Die Höhen liegen zwischen ca. 400 und 403,5 m über NN.

3.3 Bestehende städtebauliche Struktur

Das Plangebiet liegt in der historischen Ortsmitte. In der Heumadener Straße, auf Höhe der jetzigen Gebäude Heumadener Straße 7 bis 11, gab es bis 1824 den herrschaftlich-württembergischen Schafhof. In diesem Bereich bestand noch bis vor kurzem ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen mit großem Scheunengebäude in zweiter Reihe. Wegen des baulichen Zustands wurden große Teile der Scheunen abgerissen, es verblieb nur ein einziges Scheunengebäude. Das Bestandsgebäude an der Heumadener Straße wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Im nördlichen Gebäude wird im Erdgeschoss eine Apotheke betrieben. Die Einzelhandelsstruktur wird im weiteren Verlauf durch mehrere Wohnnutzungen unterbrochen.

Alle Hauptgebäude im Geltungsbereich haben Satteldächer mit zwei Geschossen. Die Baustruktur in der Umgebung ist jedoch durch vielfältige Baukörper geprägt. Es gibt verschiedene Dachformen, Geschossigkeiten und Gebäudegrößen.

3.4 Klima

Nach dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1991, fortgeschrieben für den Landschafts- und Umweltplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern (rechtsverbindlich seit April 2009), ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop mit geringer klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Versiegelung minimal zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen ist.

3.5 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Juni 2018, Gruppe für Ökologische Gutachten) Aus dieser Voruntersuchung hat sich ergeben, dass für Fledermäuse sowie Zweig-, Höhlen- und Gebäudebrüter artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können. Diese sind jedoch bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Beschränkung der Zeiten für Gehölzentnahme auf Anfang Oktober bis Ende Februar), V2 (Beschränkung der Zeiten für Gebäudeabriss auf Anfang November bis Ende Februar inklusive Kontrollbegehung) und V3 (Kontrolle auf Baumhöhlen vor Entnahme der Bäume) vermeidbar. Auf diese Maßnahmen wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

4. Städtebauliche Grundzüge der Planung

4.1 Einzelhandel

Mit der Bebauung des Areals verfolgt die Stadt Ostfildern das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Kemnat weiter zu entwickeln und zu stärken um die Nahversorgung des Ortskerns nachhaltig zu sichern. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern und ist damit als integrierter Standort für zentralrelevanten Einzelhandel geeignet. Ein funktionierender Lebensmittelbetrieb ist im Hinblick auf die

Nahversorgungsfunktion sowie wegen seiner Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion für den ortsansässigen Einzelhandel und Dienstleistungen und damit für den Stadtteil Kemnat von sehr großer Bedeutung.

Mit einer Fläche von ca. 1.400 m² Bruttogeschossfläche (BGF) entspricht der vorgesehene Lebensmittelmarkt den heutigen Flächenanforderungen für einen modernen, zeitgemäßen und marktgerechten Lebensmittelmarkt. Aus dieser Fläche ergibt sich abgeleitet eine Verkaufsfläche von rund 1.000 m² zzgl. einer kleineren Verkaufsfläche (z.B. für einen Bäcker mit Sitzplätzen) in der Vorkassenzone von ca. 50 bis 80 m².

Die räumliche Einzelhandelsstruktur, die derzeit durch Wohnnutzungen unterbrochen ist, soll durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels im Plangebiet stabilisiert und gefördert werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet MU 1 sieht ein gemischt genutztes Quartier mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Wohnen vor. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen einerseits und der Notwendigkeit zur Sicherung der Nahversorgung andererseits, soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. In den Obergeschossen sind aufgesetzte einzelne Baukörper bis zu drei Geschossen mit unterschiedlichen Wohnformen geplant.

Diese bauliche Ausnutzung ist im Hinblick auf die zentrale Lage und im Vergleich zu den Umgebungsbauten städtebaulich angemessen. Der rückwärtige Bereich wird mit einer Tiefgarage unterbaut und begrünt. Die Erschließung und die Anlieferung erfolgt über die vorhandene Heumadener Straße.

Die Baumöglichkeit orientiert sich in der Größe an den für diese Nutzung notwendigen Parkierungs- und Verkaufsflächen für den zukünftigen Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Kemnat. Zur Sicherung einer adäquaten Nahversorgung ist aktuell von Flächenanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels von 800 - 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter auszugehen. Dieses Flächenangebot kann trotz platzsparender Unterbringung der Parkierung in einer Tiefgarage nur bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und bei teilweiser Grenzbebauung ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept, die Gestaltung der Baukörper, Gebäudeformen und Höhen haben sich an den bereits im Vorfeld erarbeiteten „Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat“ (2016, Internationales Stadtbauatelier) zu orientieren.

Für die Baufläche im Baugebiet MU 3 ist an der Heumadener Straße ein Baufenster vorgesehen, das eine umgebungsgemäße Bebauung ermöglicht. Seine maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Straßenabwicklung und den Nachbargebäuden.

Eine Nachverdichtung in der Ortsmitte wird im rückwärtigen Bereich (MU 2) durch eine Bebauungsmöglichkeit „in der zweiten Reihe“ geschaffen. Die Dimension dieser Bebauung wird ebenfalls an die Umgebungsbebauung angepasst und orientiert sich an den Gestaltungsempfehlungen des Stadtteils. Die Lage des Baufensters ermöglicht künftig die optimale Orientierung der Wohnbebauung nach Westen. Im Hinblick auf die direkte Nachbarbebauung ist bei Berücksichtigung von Topografie und geplanter Wohnbebauung über dem Einzelhandel eine höhere Bebauung möglich als ohne Bebauungsplan. Wohnen und Erwerbstätigkeit in den Bestandsgebäuden des MU2 und MU3 sind weiterhin ohne Einschränkungen möglich, die Zufahrtssituation von der Heumadener Straße verbessert sich durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht. Demgegenüber steht die teilweise Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Neubebauung, die abriegelnde Wirkung der Grenzbebauung

und der Verlust bisher genutzter Freiflächen. Diese waren jedoch auch bisher bereits nicht selbstständig baulich nutzbar und lediglich gärtnerisch genutzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, um eine verdichtete Mischung von Wohnen, Gewerbe und den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a BauNVO in der Ortsmitte zu verwirklichen.

Die nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zuglässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Stadtteil Kemnat sind Vergnügungsstätten nach dem „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern“ (2013, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) ausgeschlossen. Für Tankstellen ist die Lage im historischen Ortskern mit seiner verdichteten Wohnbebauung nicht geeignet und verkehrlich ungünstig. Um die dauerhafte und stabile Nahversorgungsfunktion zu gewährleisten, soll an der Heumadener Straße im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandel verwirklicht werden. Für einen attraktiven und einfach zugänglichen Einzelhandel ist die Besetzung der Erdgeschosszonen von besonderer Bedeutung. Daher wird in urbanen Gebieten MU1 und MU3 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Planstandort soll als MU nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden, so dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur dann zulässig ist, sofern es sich um eine atypische Fallkonstellation im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.

Aus gutachterlicher Sicht ist das Planvorhaben als atypisch zu bewerten, so dass eine Ansiedlung in einem MU gemäß § 6a BauNVO möglich ist, sofern keine wesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist hier der Fall. (s. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Ostfildern-Kemnat, Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, 2019)

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung umliegender Einzelhandelsstandorte ist nicht auszugehen. Unter dem Aspekt der Kaufkraftrückholung und unter Berücksichtigung von Kaufkraftwerten und derzeitigen Bindungsquoten ist das Planvorhaben mit dem Verbot der Beeinträchtigung umliegender Versorgungsbereiche vereinbar. Das Planvorhaben erfüllt auf Grund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kemnat die wesentliche Anforderung des Integrationsgebots. Dies gilt auch im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die auf Grund ihrer Sortimentsstruktur ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, besteht gemäß Regionalplan eine Ausnahmeregelung für ihre Zulässigkeit in einem Stadtteil wie Kemnat. Voraussetzung ist, dass mindestens 90% der Verkaufsfläche für die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie in Anspruch genommen werden. Um die notwendige Sortimentsstruktur zu gewährleisten und um die Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Kemnat zu schützen, wird das Sortiment des Einzelhandels im MU 1 eingeschränkt.

Für den Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters sind insbesondere nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig, die aus der „Ostfilderner Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern (2012, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) übernommen wurden. Außerdem wird der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel auf 90% festgesetzt. Damit dient der geplante Lebensmitteldiscounter

ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner des Stadtteils. Diese Sortimentsbeschränkung gilt nur im Baugebiet MU 1 aufgrund der zu erwartenden Großflächigkeit des Einzelhandels.

Im MU 2 und MU 3 ist eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels einschließlich der notwendigen Parkierung aufgrund von Grundstücksgröße und Flächenzuschnitt praktisch nicht möglich. Um die Entwicklung des Einzelhandels im MU 2 und MU 3 nicht einzuschränken werden die Sortimente dort deshalb nicht begrenzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung um eine angemessene städtebauliche Dichte in der Ortsmitte zu erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird im MU 1 und MU 2 auf drei Vollgeschosse und im MU3 auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In den Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern Kemnat (2016, Internationales Stadtbauatelier) wird eine Geschosshöhe von zwei bis drei Vollgeschossen als Ortstypisch analysiert und maximal drei Vollgeschosse empfohlen. Die konkret erreichbaren Höhen sind jedoch der tatsächlichen Umgebungsbebauung entsprechend anzupassen. Daher wird das Maß der Nutzung nicht nur durch die Zahl der Vollgeschosse sondern auch durch die genaue Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Insbesondere die straßenseitige Höhenentwicklung hat eine große Bedeutung für das Stadtbild.

Die Höhe des geplanten Lebensmitteldiscounters ergibt sich aus den Anforderungen für Lebensmitteleinzelhandel. Die geplanten Wohngebäude entsprechen den Vorgaben der Gestaltungsempfehlungen. Die Höhe des straßenseitigen Baukörpers im MU 3 ergibt sich durch Abstufung des nördlich angrenzenden Gebäudes (Heumadener Straße 13) zum geplanten Lebensmitteldiscounter mit den darüber liegenden Wohnhäusern. So wird eine verträgliche, dem Straßenverlauf angepasste Höhenentwicklung erreicht.

Für den Baukörper in zweiter Reihe im Baugebiet MU 2 wird zusätzlich eine Wandhöhe (WH) festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Höhenabstufung zwischen Bebauung an der Straße und rückwärtigem Bereich zu erreichen.

4.5 Bauweise

Um die spezielle, städtebaulich gewünschte Bauform verwirklichen zu können, wird eine abweichende Bauweise für das Baugebiet MU 1 festgesetzt. Dies wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen) erreicht.

Die großflächige Bebauungsmöglichkeit im Erdgeschoss mit Anbaumöglichkeit im Norden ist Voraussetzung für einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Lebensmitteldiscounter auf der in der Ortsmitte nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.

Die darüber liegenden Gebäude sind der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprechend wesentlich kleinteiliger und besetzen die städtebaulich bedeutenden Raumkanten an der Heumadener Straße. Mit der geplanten Bebauung wird somit einerseits die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters in der verdichteten Ortsmitte möglich. Andererseits wird darüber eine kleinteilige Wohnbebauung mit Abständen und privaten Freiräumen ermöglicht.

Im MU 2 werden die Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze angebaut, damit eine ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Baugebiet besteht, die zur Bildung der ortstypischen, relativ geschlossenen Hofsituation beiträgt.

Im MU 3 wird die bestehende Situation mit einer Doppelhausbebauung aufgenommen.

4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baulinien an der Straßenseite werden festgesetzt, um durch die Gebäude die städtebaulich gewünschte klare Raumkante an der Straßenseite bzw. an der Ecksituation zu bilden. Aus diesem Grund wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen auch nur für die rückwärtige Fassade zugelassen. Die nördliche Baulinie im MU 1 wird festgesetzt, um die gewünschte Nutzung als Einzelhandel zu ermöglichen und um klare Raumkanten für die gewünschte städtebauliche Situation (Hofraum) zu bilden.

Die Tiefgarage muss ausreichend groß dimensioniert werden, um zwei Nutzungen (Handel und Wohnen) gerecht zu werden und um ausreichend Stellplätze für einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Einzelhandel zu ermöglichen.

Im MU 1 ist eine Wohnnutzung auf dem darunterliegenden Einzelhandel vorgesehen. Hierfür werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die unterschiedlichen Bauformen wird die gewünschte Nutzungsmischung im Plangebiet gefördert. Die rückwärtigen Baugrenzen wurden im Hinblick auf optimale Besonnung und für Kernnat typische Gebäudestellungen und -größen festgelegt (s. Gestaltungsempfehlungen).

4.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Garagen, offene Stellplätze und Carports werden in den Baugebieten MU 2 und MU 3 festgesetzt. Der ruhende Verkehr wird so angeordnet, dass die städtebaulich für Kernnat typischen Hofräume erhalten und im Sinne eines qualitativ hochwertigen Wohnumfelds genutzt werden können. Aus gleichem Grund werden Größe und Standorte für Fahrradabstellräume sowie Müllboxen beschränkt.

Um bei der erwünschten Bebauungsdichte ausreichende Kunden- und Einwohnerparkplätze unterbringen zu können, ist eine unterirdische Parkierung sinnvoll. (s. auch 5.2, Anlieferung, Ruhender Verkehr).

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung und Freibereiche

Das Flachdach soll, soweit nicht für Wohngebäude, Terrassen, Zuwege etc. benötigt, frei gehalten und mit einer intensiven Begrünung überdeckt werden, um den Eingriff zu minimieren. Für Garagen, Carports und flache Gebäudedächer im MU 2 und MU 3 wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um versiegelte Fläche zu vermindern, Regenwasser zu puffern und das Kleinklima zu verbessern.

Durch die Bodenüberdeckung und Bepflanzung über der Tiefgaragenfläche wird der Eingriff in die Umweltbelange Boden und Biotope minimiert. Die Pufferung von Niederschlägen und die Bepflanzung haben eine klimatische ausgleichende Wirkung.

4.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich Gehölzbewuchs und einige Laubbäume. Ein wertvoller und erhaltenswerter Nussbaum wird über ein Erhaltungsgebot gesichert.

Durch Pflanzgebote wird eine Begrünung des rückwärtigen Blockinnenbereichs gewährleistet. Die Pflanzliste für Einzelbäume setzt sich aus einheimischen Arten zusammen.

Für die Wandflächen des geplanten Lebensmitteldiscounters wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Dies hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie die Luftqualität in der dicht bebauten Ortsmitte mit ihrem hohen Verkehrsanteil. Außerdem werden Lebensräume für Tiere geschaffen.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet benötigt keine neue Erschließung, diese erfolgt über die bestehende Heumadener Straße. Es bestehen enge Verflechtungen mit den restlichen Geschäften und Dienstleistungen des Kemnater Ortskerns in unmittelbarer Nähe. Kemnat ist an das Radwegenetz Ostfilderns angeschlossen, der Radverkehr ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens besonders zu berücksichtigen.

Zu dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen und zur Verkehrssicherheit wurde eine verkehrliche Stellungnahme vorgelegt. (Modus Consult, März 2020)

Darin wurde bis 2030 ein erhöhtes Verkehrsaufkommen prognostiziert, das durch die geplante Nutzung zwar zusätzlich erhöht wird, jedoch vor dem Hintergrund der vorhandenen Belastungen nicht in erheblichem Umfang. Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen als leistungsfähig bewertet. In den maßgeblichen Spitzenstunden sind die Wartezeiten kurz und die Ein- und Ausfahrt ist problemlos möglich.

Die Sichtfelder werden eingehalten und für den Radverkehr ergibt sich keine zusätzliche Gefährdungssituation.

5.2 Anlieferung, Ruhender Verkehr

Der Anlieferverkehr soll von der Heumadener Straße her auf der Süd-Ost-Seite des Areals erfolgen. Da die geplante LKW-Andienung mit einer Rückwärtsfahrt in den Spitzenstunden zu Störungen und Risiken führen kann, soll die Anlieferung im Baugenehmigungsverfahren auf Zeiten mit weniger Verkehr beschränkt werden. Alternativ kann mit kleineren Fahrzeugen ein anderer Abbiegevorgang geplant werden.

Eine Einhausung des Anlieferbereiches (Emissionen/ Erscheinungsbild) ist vorgesehen. Nach Lärmgutachten wird empfohlen, das Rolltor während der Be- und Entladevorgänge zu schließen.

Die geplante Tiefgarage enthält sowohl Parkplätze für die Handelsnutzung (Lebensmitteldiscounter) im Erdgeschoss als auch Stellplätze für die darüberliegende Wohnnutzung. Durch die gemeinsame Nutzung von Einzelhandel und Wohnen sind zusätzliche Flächen im unterirdischen Geschoss nicht nur für die Stellplätze sondern auch für Keller- und Technikräume erforderlich. In der Tiefgarage wird der gesamte ruhende Verkehr entsprechend dem Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze des geplanten Bauvorhabens untergebracht. Mit einer Anzahl von ca. 60 geplanten Parkplätzen für die gemeinsame Nutzung und damit ca. 45-50 Parkplätzen für die Kunden des Einzelhandels wird eine vergleichsweise geringe Anzahl an Plätzen zur Verfügung gestellt.

Angefahren wird die Tiefgarage über einen ausgewiesenen Ein- und Ausfahrtsbereich von der Heumadener Straße her.

Für die angrenzende Wohnbebauung sind einzelne Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken möglich.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Im Kemnat fährt eine Buslinie, eine Stadtbahnhaltestelle ist nicht vorhanden. Durch die Buslinie 131 wird Kemnat mit der Stadtbahnhaltestelle in Stuttgart Heumaden verbunden und weiter nach Stuttgart Stadtmitte sowie in Richtung Nellingen (z.B. Schüler zum Schulzentrum). In

unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Rosenstraße“, so dass für eine gute Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr gesorgt ist.

5.4 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon liegen in der Heumadener Straße bzw. es kann problemlos daran angeschlossen werden.

5.5 Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, es handelt sich um eine Nachverdichtung in der Ortsmitte. Die Entwässerung kann im Mischsystem an die vorhandene Kanalisation in der Heumadener Straße angeschlossen werden. Laut Kanalnetzplan ist diese Kapazität vorhanden und in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Durch die Festsetzungen einer Dachbegrünung und der Bodenüberdeckung der Tiefgarage werden Abflussspitzen insbesondere nach Starkregenereignissen reduziert.

5.6 Sonstige Infrastruktur

Im Stadtteil Kernat befindet sich die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen.

5.7 Geh- und Fahrrechte

Die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger belastete Fläche zwischen dem neuen Lebensmitteldiscounter und den Baugebieten MU 2 und MU 3 gewährleistet und verbessert die Zugänglichkeit für die bestehenden und geplanten Gebäude in den Baugebieten MU2 und MU3 und für den Lebensmitteleinzelhandel im Baugebiet MU 1.

6. Energie und Umwelt

6.1 Solaranlagen, Dachbegrünung

Die Anbringung von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen ist parallel zur Ebene der Dachhaut möglich, z.B. auf den Satteldächern. Die Flachdächer im MU 1 sind durch die dort vorgesehenen Nutzungen (Hauszugänge, Dachgärten und Spielplatz) dafür nicht geeignet.

Die Festsetzung der begrüneten Flachdächer soll zur Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

6.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Fluglärm

Es besteht eine ausreichende Entfernung zum Flughafen Stuttgart, das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des Lärmschutzbereichs.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt direkt an der Heumadener Straße. Durch diese stark befahrene Hauptverkehrsstraße wirkt Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Daher wurden die Lärmsituation und die Auswirkungen auf die geplante Bebauung in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. (Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer, September 2020)

Bezüglich der Schutzwürdigkeit wird das festgesetzte MU wie ein Mischgebiet betrachtet. Es lässt sich feststellen, dass im Plangebiet in vielen Bereichen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005 tags und nachts überschritten werden. Insbesondere gilt das für die Beurteilungspegel an den Fassaden entlang der Heumadener Straße. Jedoch sind die Werte eingehalten, die in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zur Schutzpflicht für Gesundheit und Eigentum angesehen werden.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festgesetzt. Zudem sind an den von Überschreitungen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts betroffenen Fassaden keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster in Aufenthaltsräumen zulässig. Diese Beurteilungspegel werden in Anlehnung an die bevorstehende Änderung der 16. BImSchV gewählt.

Außerdem ist ein Belüftungskonzept von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen, damit der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellt werden kann.

Anlagenlärm

In dem oben genannten schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen durch Anlagenlärm durch den geplanten Lebensmitteldiscounter untersucht. Um die Emissionen durch die geplante Anlieferung zu verringern, ist vorgesehen, dass der Anlieferbereich des Lebensmitteldiscounters eingehaust und in das Gebäude integriert wird. Der für Anlieferung bzw. Zufahrt zur Tiefgarage zulässige Einfahrtsbereich wird im Süden an der topografisch tiefsten Stelle festgesetzt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete außerhalb des Plangebiets werden unterschritten. Dies gilt auch für das urbane Gebiet innerhalb des Plangebiets.

Für eine Verbesserung der schalltechnischen Situation wird darauf hingewiesen, dass das Rolltor während der Be- und Entladung geschlossen sein sollte. Außerdem sollen die Marktöffnungszeiten bis 21:30 Uhr begrenzt werden, um den Kundeverkehr bis 22 Uhr sicher beenden zu können. Die Auswirkungen durch haustechnische Anlagen müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

7. Planungsdaten

7.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

Urbane Gebiete	3876 m ²	93,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	250 m ²	6,1%
<hr/>		
Bruttobauland (Plangebietsfläche gesamt)	4126 m ²	100,0%

7.2 Anzahl der Wohneinheiten / zukünftige Einwohnerzahl

Im Geltungsbereich sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und eine ambulante betreute Wohngemeinschaft geplant. Insgesamt entstehen ca.15 bis 20 Wohneinheiten.

8. Planverwirklichung

8.1 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet umfasst lediglich bereits bebaute Grundstücke. Da die angrenzende öffentliche Straße (Heumadener Straße) bereits ausgebaut ist, entstehen für die Erschließungsanlagen keine nennenswerten Kosten. Eventuelle Kosten für den Ausgleich werden zu gegebener Zeit im Umweltbericht aufgeführt.

8.2 Bodenordnung / Eigentumsbelange

Der geplante Lebensmittelmarkt entspricht in seiner Dimensionierung den heutigen Anforderungen an einen Nahversorger. Seine Kubatur leitet sich aus logistischen Anforderungen ab, sowie aus der Statik des Gesamtkomplexes - Lebensmittelmarkt plus verschiedener Wohnformen.

Diese Vorgaben bedingen klare Grundstückszuschnitte, die im Bestand nicht gegeben sind. Eine Umlegung der Grundstücke wird somit erforderlich. Weiter führen obige Rahmenbedingungen dazu, dass eine wertgleiche Zuteilung nicht möglich ist. Zur Kompensation dieses flächigen Ungleichgewichts werden folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

- Die künftige bauliche Ausnutzung wird städtebaulich vertretbar vergrößert.
- Für den Bestand, so er erhalten bleibt, gibt es keine Einschränkungen.
- Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile wird verbessert.
- Auch kann der rückwärtige Grundstücksteil des Flst. Nr. 132, der mit der TG unterbaut wird, über eine Dienstbarkeit weiter als Grünland zur Verfügung gestellt werden.

Die Grenzbebauung des südlichen Angrenzers und die dadurch entstehende Verschattung, kann durch Geländemodellierung im Gartenbereich des nördlichen Angrenzers weitgehend reduziert werden. Auch lässt die Ost-West-Ausrichtung der Neubebauung im MU 2 optimale Gestaltungsmöglichkeiten zur Minimierung der Verschattungsthematik.

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, 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, Ausgleichs- und Ersatzpflicht - zu berücksichtigen.

Mit dem Vorhaben wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Um die eingriffsrelevanten Sachverhalte ermitteln zu können, wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft durchgeführt, in der Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Kompensationsbedarf von 0,212 ha für das Schutzgut Boden. Für den Ausgleich werden Flächen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Ostfildern herangezogen und verbindlich zugeordnet.

Es handelt sich um die Flst. 3424, 3424/1, 3425 und 3426 auf der Gemarkung Scharnhausen, Gewann Biesachländer (0,064 ha). Die Flurstücke sind derzeit als Freizeitgrundstück mit Gabeland genutzt, auf einen Flurstück befindet sich eine Gerätehütte.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist der Rückbau der baulichen Anlagen (Entsiegelung) und die Umwandlung der Fläche von Grabeland in extensives Grünland.

Die Pflege erfolgt als zwei- bis max. dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, wobei die erste Mahd ca. Ende Juni und die letzte Mahd ca. Ende September / Anfang Oktober erfolgen sollte.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Klärung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB unmittelbar nach Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist Teil der Bebauungsplanbegründung.

(Siehe Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten, September 2019)

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.09.2020

Fachbereich 3 - Planung