

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU SPORTHALLE AM ANLAGENSEE“:**

### **TEXTTEIL (ENTWURF)**

#### **A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- \* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- \* die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- \* die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- \* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- \* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

#### **B. Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „In den Anlagen West“, rechtskräftig seit dem 10.12.1982 sowie einen Teilbereich des Planabschnitts 20 der Planfeststellung „Stadtbahnverlängerung Ostfildern“, rechtskräftig seit 18.03.1999.

#### **C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
  - 01.1 In dem gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Vereinsplatz sind gemäß § 11 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
    - Räume für die Ausübung sportlicher Aktivitäten, einschließlich zugehöriger Nebenräume
    - Büro- und Verwaltungsräume des Sportvereins, einschließlich zugehöriger Lager- und Nebenflächen
    - Räume für Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft), einschließlich zugehöriger Lager- und Nebenflächen und zugehöriger Flächen für eine Außenbewirtschaftung
    - Flächen für vereins- / betriebsbezogenes Wohnen
02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO):
  - 02.1 In dem Sondergebiet (SO) und der gemäß § 9 (1) Nr. 5 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (GBD) - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - wird gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 der maßgeb-

- lichen Grundstücksfläche (Abgrenzung entsprechend der flächenhaften Festsetzung im Lageplan des Bebauungsplans) festgesetzt.
- 02.2 Die als Höhen über NN in die Baufenster im Lageplan des Bebauungsplans eingeschriebenen Gebäudehöhen sind gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO als Obergrenzen festgesetzt.
03. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO)
- 03.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 03.2 Nebenanlagen zur Solarenergienutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind parallel zu den Gebäudeaußenkanten der Hauptbaukörper zu errichten.
04. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen (§ 9 (1) 20. BauGB)
- 04.1 Das Regenwasser, auch das auf Straßen, Wegen oder Plätzen anfallende, ist grundsätzlich zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen und darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden.  
Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z. B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts, z. B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss, ist zu sorgen, so dass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht.  
Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers erteilen die Stadtwerke Ostfildern, Abteilung Entwässerung, beim Fachbereich 4 - Freiflächenmanagement der Stadtverwaltung.
- 04.2 Die Gebäudedächer sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken, sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 60 % der Gesamtdachfläche betragen.
- 04.3 Der Gebäudeerschließung (Fahr- und Fußerschließung) dienende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen.
05. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. In Verbindung mit § 9 (1) 20. BauGB)
- 05.1 Der Laubgehölzbestand (Bäume und Sträucher), soweit er nicht im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen entfernt werden muss, ist grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Besonders bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Bauzaun) eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch mindestens gleichwertige standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Folgende Baumarten sind zulässig:
- Alnus spaethii (Purpurerle)
  - Quercus robur fastigiata (Stielsäuleneiche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Sophora japonica (Schnurbaum)
  - Acer monspessulanum (französischer Ahorn)

- 05.2 Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, sind hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang bei der Pflanzung von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (Zulässige Baumarten s. Ziff. 05.1)

#### D. Hinweise

01. Bauvorlagen  
Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen (BauVorIVO v. 02.04.1984, GBI S. 262). In diesem Plan sind vorhandene und geplante Geländehöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, sowie die geplante Nutzung der Freiflächen, einschließlich Pflanzliste und Materialangaben darzustellen (zulässige Gehölzarten s. Ziff. 05.1). Die Ausführung gemäß der in diesem Plan gemachten Angaben ist der Baurechtsbehörde im Zuge der Schlussabnahme nachzuweisen.
02. Fließgewässer, Hochwasserschutz und Gewässerrandstreifen
- 02.1 Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg:  
Innerhalb des im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsbereich bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis) sind die rechtlichen Bestimmungen nach § 78 und § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einzuhalten. Insbesondere ist die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen, Geländeauffüllungen etc. in diesem Bereich untersagt.
- 02.2 Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg:  
Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft der Katzenbach, ein Gewässer II. Ordnung lt. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Entlang von Gewässern II. Ordnung besteht kraft Gesetz ein Gewässerrandstreifen.  
Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen gem. § 29 (3) WG keine baulichen oder sonstigen Anlagen, wie zum Beispiel Gebäude, Zäune, Geländeauffüllungen, Wege, etc. neu errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab Böschungsoberkante Gewässer mit einer Breite von 5,0 m (innerorts).
03. Grundwasser:  
Bei unterkellerten Neubauvorhaben ist in geschossrelevanter Tiefe mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Die Ergebnisse der im Vorhabensbereich vorliegenden Baugrunderkundungen sind entsprechend zu berücksichtigen und in die weitere Vorhabensplanung miteinzubeziehen.  
Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind bis zu einem abzustimmenden Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.  
Grundsätzlich dürfen entlang unterirdischer Kanäle und Leitungen keine Drainagen eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt.  
Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In den durchzuführenden Wasserrechtsverfahren wird auch der Bemessungswasserspiegel definiert.  
Gemäß § 43 Absatz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg sind gegebenenfalls weitere erforderliche Baugrunderkundungen beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt Esslingen, anzuzeigen. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen; die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren sowie die projektbezogenen Baugrunderkundungen sind frühzeitig abzustimmen.

04. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung:  
Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral zu entsorgen. Die Details zur geforderten Retention und Drosselwassermenge sind in dem Protokoll über die Besprechung vor Ort am 04.08.2020 festgehalten.  
Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").
05. Bodenschutz:  
Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb entsprechend gekennzeichneten Flächen lokal Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aus diesem Grunde werden insbesondere bei sensiblen Nachnutzungen (notwendige Kinderspielflächen nach Landesbauordnung, Haus- und Nutzgärten usw.) zusätzliche Untersuchungen angeregt, die rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden sollen.
06. Belange des Denkmalschutzes:  
Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
07. Bauzeitenbeschränkung aus Natur- und Artenschutzgründen:  
Das Fällen von Bäumen, die Tagesquartiere für Fledermäuse und Bruthabitat für Vögel sein könnten, darf aus Artenschutzgründen nur in dem Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.  
Nicht besonders geschützte Gehölze dürfen nur *soweit unvermeidbar* in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gerodet, abgeschnitten oder auf andere Weise beseitigt werden. Die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
08. Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart:  
Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich außerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS). Für den südlichen Bereich ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG dann erforderlich, wenn die Bebauung eine Höhe von 400 m ü. NN. überschreitet. Bei der Höhenbemessung sind technische Dachaufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsräume etc. zu berücksichtigen. Nach dem vorliegenden Planentwurf ist eine Bebauungshöhe im

südlichen Bereich des Plangebiets mit einer Höhe von max. 360,80 m ü. NN. vorgesehen. Insoweit ist davon auszugehen, dass es keiner Zustimmung der Luftfahrtbehörde bedarf. Ungeachtet dessen, ist über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu prüfen, ob zivile Flugsicherungseinrichtungen durch das Bauwerk gestört werden. Soweit bei der Bauausführung Baugeräte, welche in die Höhe ragen (Kräne, Betonpumpen etc.), eingesetzt werden, ist vorab, mit einer Vorlaufzeit von 14 Tagen, deren Genehmigung zu beantragen.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

09. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

09.1 Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW - Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

09.2 Flächen für die Feuerwehr:

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung vorzusehen. Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

09.3 Elektrische Oberleitungen:

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten. Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

10. Müllanlagen / Abfallbeseitigung:

Müllbehälterstandorte sind in die Bauwerke integriert oder als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

Die für die Müllabfuhr bereitgestellten Behälter müssen anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

11. Straßenbeleuchtung

Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

12. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

13. Beipläne, Planungsgrundlagen, Gutachten und Untersuchungen

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Vorabzug, mit Anlagen) der Gruppe für ökologische Gutachten (GöG), Stuttgart, vom 16.02.2021
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan (Vorabzug) der Gruppe für ökologische Gutachten (GöG), Stuttgart, vom 29.01.2021
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan (Entwurf) des Ingenieurbüros Kurz u. Fischer, Winnenden, vom 26.10.2020

18.08.2020/28.01.2021  
Stadt Ostfildern  
Fachbereich 3 - Planung

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

Bebauungsplan

**„NEUBAU SPORTHALLE AM ANLAGENSEE“**

Gemarkung Nellingen

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

gemäß § 9 (8) BauGB

## **01. Erfordernis der Planaufstellung, geplantes Vorhaben**

Die Sporthalle 1 im Stadtteil Nellingen, Baujahr 1974, ist bereits seit vielen Jahren Thema verschiedenster kommunalpolitischer Diskussionen.

Im Jahr 2010 wurden Überlegungen angestellt, den Bestand in mehreren Bauabschnitten in Form einer Generalsanierung mit Ergänzungen und Anbauten zukunftsfähig zu gestalten. Auch die Senkung des derzeit sehr hohen Energieverbrauchs stand dabei im Fokus.

Im Jahr 2011 wurden im Rahmen einer Brandverhütungsschau große Mängel im Bereich des Brandschutzes im Zusammenhang mit der Nutzung als Versammlungsstätte festgestellt. Diese Mängel werden seither mit einem Maßnahmenkatalog, zusätzlichen Investitionen als Kompensationsmaßnahmen für eine vorübergehende Nutzung geduldet.

Die ersten Planungsüberlegungen bezüglich eines eventuellen Hallenneubaus erfolgten im Herbst 2014. In einem ersten Schritt wurden die Vorteile eines Ersatzneubaus gegenüber einer Generalsanierung der Halle herausgearbeitet und in einem intensiven Beteiligungsprozess mit den unterschiedlichen Nutzergruppen zur Diskussion gestellt. In Kenntnis des Beteiligungsergebnisses fällt eine wirtschaftliche Gegenüberstellung Sanierung / Ersatzneubau in der Sitzung des Gemeinderats vom 9. Dezember 2015 zugunsten des Ersatzneubaus aus.

Anschließend hat sich das Gremium mit der Standortfrage befasst und aufgrund nicht gegebener, zeitnah zu entwickelnder Alternativen den Standort „Campus West“ (an das städtische Stadion und den Vereinssitz des Turnvereins Nellingen angrenzend) als zukünftigen Hallenstandort festgelegt - nicht zuletzt, um Synergieeffekte zwischen diesen Einrichtungen nutzbar zu machen.

Die Erschließung dieses Hallenstandorts einschließlich erforderlicher Rettungswege ist über das vorhandene Erschließungsnetz gesichert, die für die Hallennutzung erforderlichen PKW-Stellplätze können in dem südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt angrenzenden öffentlichen Parkhaus nachgewiesen werden.

Der Standort ist außerdem durch zwei Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, die in fußläufiger Entfernung liegen, einschließlich Busverknüpfung an der Haltestelle „Nellingen“ (2 Linien) hervorragend angebunden.

In der Gemeinderatssitzung vom 27. Februar 2019 wurden unterschiedliche Hallenvarianten vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss hierauf, eine 3-teilige Großsporthalle mit einer Zuschauerkapazität von 950 Zuschauern (750 Sitz- und 200 Stehplätzen) zu verwirklichen. Zusätzlich soll ein teilbarer, multifunktionaler Mehrzweck- und Gymnastikraum mit mind. 100 m<sup>2</sup> nutzbarer Größe entstehen. Um die Bewirtung der Zuschauer sicherzustellen, soll die Halle über alle notwendigen Räume zur Versorgung der Besucher verfügen (Küche, Ausgabe, Foyer, Garderoben, Sanitär- und Nebenräume, etc.).

Die Neuerrichtung der Sporthalle in einem bislang unbebauten Bereich, für den nach dem Bebauungsplan „In den Anlagen-West“ aus dem Jahr 1982 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist, macht die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit dem Planungsziel der Überarbeitung des bisher geltenden Planungsrechts erforderlich. Der zukünftigen Nutzung entsprechend soll der Bereich zu ei-



ner Fläche für den Gemeinbedarf mit Zulässigkeit „Sportlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen“ entwickelt werden, während gleichzeitig, aus Gründen der planungsrechtlichen Sicherung für den bestehenden Vereinsstandort des TV Nellingen, für dessen Areal gemäß § 11 (1) BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinssitz“ festgesetzt wird.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu erfassen und zu klären.

Hierzu wird ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan erstellt, während (eventuell anzunehmende) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bereits im Vorfeld untersucht und eingeschätzt wurden. Außerdem sind durch die geplante Nutzung bedingte Geräuschemissionen auf in der Umgebung befindliche zu schützende Wohnungen zu erfassen und zu bewerten.

## **02. Übergeordnete Planungen und andere Planungsvorgaben**

### Regionalplanung, Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart ist der Bereich dieses Bebauungsplans teilweise als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“, überwiegend jedoch als sog. „sonstige Fläche“ dargestellt. In der topografischen Grundlage sind der Vereinssitz des TV Nellingen und das städtische Stadion erkennbar.

Der Bereich liegt zwar nahe zum Außenbereich (Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“), es existierte jedoch mit dem Bebauungsplan „In den Anlagen West“, der hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt, rechtskräftig seit 10.12.1982 auch bisher bereits verbindliches Planungsrecht, was wiederum in die Darstellungen des Regionalplans eingeflossen ist. Aus Sicht des Planungsträgers ist der Bereich daher klar dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern (rechtsverbindlich seit 16.04.2009) deckt sich mit den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans.

### Landschaftsschutzgebiet:

Das Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“ (ausgewiesen durch Verordnung des Landkreises Esslingen vom 21.11.1994) verläuft nördlich und östlich des städtischen Stadions.

Damit grenzt es zwar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Anlagen West“ an, nicht jedoch an den des Bebauungsplans „Neubau Sporthalle am Anlagensee“, mit dem lediglich ein Teilbereich des Vorgängerbebauungsplans überplant wird.

Es wird also mit der Planung kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet verursacht.

Überschwemmungsbereich bei hundertjährlichem Hochwasserereignis und Gewässerrandstreifen:

Laut der Hochwassergefahrenkarte von Baden-Württemberg - Stand 2020 - besteht entlang des Katzenbachs und des Anlagensees, die als sog. „Gewässer II. Ordnung“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der nördliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes wird bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überflutet. Die Ausdehnung des Überschwemmungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans dargestellt. Im Textteil ist ausgeführt, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes die rechtlichen Bestimmungen des WHG nach § 78 und § 78a einzuhalten sind, insbesondere, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Geländeauffüllungen erfolgen dürfen.

Entlang von Gewässern II. Ordnung besteht kraft Gesetz ein Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG).

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen, wie zum Beispiel Gebäude, Zäune, Geländeauffüllungen, Wege, etc. neu errichtet werden.

Der Gewässerrandstreifen konnte nach einer gemeinsam mit der zuständigen Behörde vor Ort erfolgten Festlegung mit der erforderlichen Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante Gewässer in den Lageplan des Bebauungsplans eingetragen werden, die zugehörigen rechtlichen Vorgaben wurden in den Textteil aufgenommen.

Der geplante Neubau wird außerhalb des Gewässerrandstreifens errichtet.

Luftrechtliche Anforderungen:

Das Plangebiet liegt außerhalb des für den Verkehrsflughafen Stuttgart festgesetzten Lärmschutzbereichs. Teilweise liegt es jedoch innerhalb des ebenfalls für den Flughafen festgesetzten Bauschutzbereichs. Hieraus abzuleitende Anforderungen, insbesondere mit baulichen Anlagen und Gerät einzuhaltende Höhenbegrenzungen, sowie der Hinweis auf ggf. bestehende Genehmigungspflichten wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

(Anm.: Die Geländehöhen liegen weit unterhalb der für den Bauschutzbereich festgesetzten Bezugshöhen).

**03. Plangebiet und zu beachtende Umgebungsbedingungen**

Lage des Gebiets, Topografie und Landschaft, Gebäude- und sonstiger Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des sog. „Campus-Areals Nellingen“, das aufgrund der dort vorhandenen Einrichtungen auch als Schul- und Sportzentrum bezeichnet wird. Der Bereich liegt westlich des Anlagensees und ist nach derzeit geltendem Planungsrecht (vgl. Ziff. 02) teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ konnten nach Ziffer 5.1 des Textteils zum Bebauungsplan „zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Umkleieräume, Vereinsheim mit Gaststätte und Cafeteria, Platzwart- oder Pächterwohnung, Maschinen- und Geräteräume für die gärtnerische Unterhaltung sowie Nebenräume“ zulässigerweise errichtet werden.

Auf dieser Rechtsgrundlage wurde im Jahr 1988 die Baugenehmigung für den Vereinssitz des Turnvereins Nellingen (TVN) als Multifunktionsgebäude erteilt. Allerdings ragte die Bebauung teilweise in die angrenzende öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ hinein. Aus diesem Grund wird der Vereinssitz des TV Nellingen mit seinem unmittelbaren baulichen Umgriff in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans mit einbezogen.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs liegt auf Geländehöhen zwischen 348,00 und 352,00 m üNN, es ist leicht bewegt und wurde im Zuge des Baus des benachbarten städtischen Stadions teilweise topografisch überformt.

Außer den vereinseigenen Baulichkeiten, einer Umzäunung des Stadions und verschiedenen, weitgehend unbefestigten Wegen, die an 2 Stellen den Katzenbach queren, finden sich keine weiteren baulichen Anlagen auf dem Areal, es weist jedoch es einen ca. 40 Jahre alten Baumbestand auf.

#### Klima:

Laut Klimaatlas ist das Gebiet nordwestlich des Plangebiets als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug“ einzustufen, der Kaltluftabfluss verläuft - topografiebedingt - in Richtung der bebauten Ortslage Nellingen. Somit ist der Bereich sensibel im Hinblick auf nutzungsverändernde Eingriffe. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass die Topografie innerhalb des Planbereichs aufgrund ihrer Überformung den Kaltluftstrom auch bisher schon beeinträchtigt hat und weiter südöstlich mehrere großmaßstäbliche Gebäude vorzufinden sind, die als Kaltluftriegel wirken.

Zur Eingriffsminimierung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans extensive Dachbegrünung festgesetzt, befahr- und begehbare Flächen sind in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien herzustellen, nicht überbaute Grundstücksteile sind intensiv zu begrünen.

(Anm.: Detailliertere Ausführungen zu diesem Themenbereich finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan).

#### Bodenbelastungen, Altlasten und Geologie, eventuelle Bodendenkmale:

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bekannten Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Die geologischen Verhältnisse, einschließlich der Grundwasserverhältnisse wurden für den Eingriffsbereich vorhabenbezogen ermittelt. Da für den Hallenneubau kein Untergeschoss vorgesehen ist, wird der Grundwasserhorizont nicht angeschnitten.

Ein seitens der Denkmalbehörde zunächst angenommenes eventuelles Vorhandensein von Bodenfunden denkmalpflegerischer Bedeutsamkeit traf - nach Sichtung vom Planungsträger überlassener Unterlagen - nach eigener Einschätzung der Behörde nicht

mehr zu, sodass ein hieraus abzuleitender Handlungsbedarf zum gegenwärtigen Planungsstand nicht fortbestand.

Dennoch ist der Hinweis auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes und hieraus ggf. abzuleitende Erfordernisse in den Textteil des Bebauungsplans eingeflossen.

#### Artenschutz:

Die Artenschutzbelange wurden bereits im Vorfeld der Planung untersucht und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgearbeitet, die Anlage zu diesem Bebauungsplan ist.

Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände infolge des Eingriffs zu erwarten und es sind auch keine Ausnahmen von Artenschutzvorschriften zu beantragen. Als Vermeidungsmaßnahme ist für die Baufeldfreimachung eine Bauzeitenbeschränkung (außerhalb der Brutzeit von Vögeln und des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen) zu beachten.

Als zusätzliche Vorsorgemaßnahme wird vor der Baustelleneinrichtung ein Amphibien-schutzzaun entlang der Oberflächengewässer errichtet, der das Einwandern von Amphibien während der Bauphase unterbinden soll.

#### **04. Städtebauliche Grundzüge der Planung**

##### Standortentscheidung und vorgeschaltetes Auswahlverfahren:

Bezüglich der Standortentscheidung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 01 dieser Begründung verwiesen. Nachdem die Abwägung hierüber getroffen und das Anforderungsprofil für den Hallenneubau definiert war, wurde von der Stadt ein Bieterverfahren ausgeschrieben, um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Konzept zu wirtschaftlich annehmbaren Konditionen zu erhalten.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhabenentwurf ging aus diesem Bieterverfahren hervor.

##### Entwurfsidee und Gestaltung / Einbindung in die vorhandenen Strukturen:

Der Hallenentwurf orientiert sich bezüglich der Gebäudestellung an den nordöstlich des Anlagensees gelegenen Gebäudestrukturen. Dies ermöglicht – in Verbindung mit der topografischen Einbindung in das vorhandene Gelände (es werden zwei Zugangsniveaus ausgebildet) – die stadträumliche Öffnung der Halle zu Park und Stadtteil. Gleichzeitig entsteht hierdurch ein attraktiv gestalteter Hallenvorbereich, der zu Fuß ankommende Besucher zu Treffen und Begegnung einlädt.

Das Gebäude weist kein Untergeschoss auf, sodass in den Untergrund nur wenig eingegriffen wird. Bedingt durch den Geländeverlauf wirkt der Baukörper von Nordwesten betrachtet nur ein- bis eineinhalbgeschossig.

Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Für den Bereich des geplanten Hallenneubaus mit entsprechendem baulichen Umgriff wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zulässigkeit von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt, für den benachbarten Vereinsstandort des TV Nellingen gemäß § 11 (1) BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsitz“. Die in dem Gebäude enthaltenen Nutzungen sind als zulässige Einzelnutzungen im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils durch die Festsetzung zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche (in Form durch Baugrenzen definierter Baufenster), über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie durch (als Maximalhöhen über NN) festgelegte Gebäudehöhen definiert.

Alle genannten Parameter sind im Falle des Vereinsgebäudes am Bestand, im Falle des geplanten Hallenneubaus an den Außenabmessungen der Vorhabenplanung ausgerichtet.

Erschließung und Versorgung:

Der Hallenstandort ist über die Straße „An der Akademie“ an das übergeordnete Erschließungssystem angebunden, die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Parkhaus nachgewiesen. Für Anlieferungszwecke und Rettungseinsätze wird auf dem Grundstück selbst an zwei Gebäudeseiten eine Umfahrt hergestellt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über das bestehende Wegenetz.

Sämtliche zur Ver- und Entsorgung der Sporthalle erforderlichen Medien sind in der Umgebung des Baugrundstücks vorhanden, anfallendes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück einer Retention zugeführt und getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet.

Grünordnung:

Dem nicht unerheblichen Eingriff in den vorhandenen Grünbestand stehen zahlreiche den Eingriff mindernde, bzw. dessen Funktionsfähigkeit wiederherstellende Maßnahmenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber:

- Herstellung extensiver Dachbegrünung über 60% der Gebäudedachfläche
- Herstellung sämtlicher befestigter Flächen in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien
- Pflanzgebot für 19 standortgerechte Einzelbäume

Diese Maßnahmen dienen der Einbindung des Neubaus in die vorhandenen Grünstrukturen und natürlichen Gegebenheiten, gleichzeitig jedoch auch der Schaffung von Aufenthaltsqualität im Umfeld der Halle. Hierbei wird besonders darauf geachtet, dass der sensible Bereich in der Nähe des Oberflächengewässers baulich unverändert bleibt und auch zukünftig nicht mit neuen Nutzungen belegt wird.

Trotz der gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen verbleibt gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan) ein Defizit, das weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich macht.

## 05. Energie und Umwelt

### Solaranlagen, Dachbegrünung:

Die Nutzung von Solarenergieanlagen ist im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung sinnvoll und bei entsprechender Flächengröße der Nutzungseinheiten auch hinsichtlich der Energieausbeute effizient. In jüngster Zeit wurde durch wissenschaftliche Studien nachgewiesen, dass Solarenergieanlagen auch in Kombination mit extensiver Dachbegrünung wirtschaftlich herstellbar sind – mehr noch: es lässt sich hierdurch sogar deren Wirkungsgrad erhöhen.

Da die Ausführung begrünter Dächer aus ökologischer Sicht (Kleinklima etc.) bedeutsam ist, ist in diesem Bebauungsplan ein Begrünungsanteil von 60% der Gesamtdachflächen festgesetzt. Diese Vorgabe berücksichtigt die Rahmenbedingungen einer Herstellung wie oben dargestellt.

### Lärmproblematik:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans waren die durch die geplante Nutzung entstehenden Geräuschemissionen, einschließlich der durch Besucher- und Lieferverkehre erzeugten Emissionen, im Hinblick auf in der Umgebung des Plangebiets vorhandene zu schützende Wohnnutzungen zu erfassen und zu bewerten. Bereits bestehende, auf das Plangebiet einwirkende Vorbelastungen aus Verkehrs-, Sport- und Anlagenlärm waren hierbei mit zu berücksichtigen.

Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine Schallimmissionsprognose durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung nächtlicher und feiertäglicher Ruhezeiten infolge der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet keine Überschreitung der Orientierungswerte an den gekennzeichneten Immissionsorten zu erwarten ist. (Bezüglich detaillierter Aussagen zu den einzelnen Untersuchungsbereichen wird auf das Gutachten verwiesen).

## 06. Planungsdaten / Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4):	7.370 m <sup>2</sup>	65,2 %
Sondergebietsfläche (GRZ 0,4):	3.163 m <sup>2</sup>	28,0 %
Straßenverkehrsfläche:	191 m <sup>2</sup>	1,7 %
Geh- und Radweg, Gehweg am Parkhaus:	582 m <sup>2</sup>	5,1 %
Fläche des Geltungsbereichs:	11.306 m <sup>2</sup>	100,0 %

**07. Planverwirklichung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da alle überplanten Flächen im Eigentum der Stadt Ostfildern stehen.

Sowohl die Planungs- und Verfahrenskosten, als auch die Herstellungskosten für die geplante Sporthalle, einschließlich der Kosten für die Eingriffskompensation, stehen im städtischen Haushalt zum Abruf bereit.

**08. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Grundsätze, Bestandsaufnahme und Bewertung:

Aufgrund von § 1a BauGB 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.

Da Gestalt oder Nutzung der vorhandenen Grundflächen durch die beabsichtigte Planung verändert werden und diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, ist der Tatbestand des Eingriffs gegeben. 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.

Vermeidungsgebot:

Im Zuge diese Bewertung des Eingriffs wird 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 einem anderen Standort verwirklicht werden kann. Das Erfordernis der Planung und die Standortentscheidung sind in dieser Begründung bereits ausführlich dargestellt.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Zuordnung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Ein Teil des Kompensationsbedarfs kann dabei innerhalb des Plangebiets, i.W. durch die Neupflanzung von Bäumen, ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit – nach Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beträgt dieses 93.934 Ökopunkte - ist über externe Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen, die dem Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss verbindlich zugeordnet werden müssen.

Unter Beachtung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der anrechenbaren externen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Eingriff verbleibt.

Bezüglich weiterer Details zu diesem Themenbereich wird auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht verwiesen.

Umweltprüfung / 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, ergänzt um die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Naturschutzrecht, wurde zum Verfahrensschritt öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet und mit ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Umweltbericht ist Teil der Bebauungsplanbegründung.

**Aufgestellt:**

Ostfildern, den 18.08.2020/11.02.2021, ergänzt 03.03.2021  
Fachbereich 3 – Planung