

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans

„SCHARNHAUSER PARK, BEBAUTE GEBIETE, TEIL 1“

GEMARKUNG NELLINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAU-
UNGSPLANS**

gemäß § 9 (8) BauGB und § 74 LBO

01. Erfordernis der Planaufstellung

Die bauliche Entwicklung des neuen Ostfilderner Stadtteils „Scharnhäuser Park“ ist – mit Ausnahme weniger, noch unbebauter Grundstücke – zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen.

Obwohl noch Baugrundstücke unbebaut sind, beginnen in anderen Bereichen, die eher am Anfang der Entwicklung standen, bereits erste Gebäudesanierungen, in deren Zug an die Bauverwaltung der Stadt Ostfildern Veränderungswünsche herangetragen werden. In anderen Teilgebieten hingegen haben teilweise unkoordinierte Entwicklungen, wie die Errichtung unzulässiger Nebenanlagen und Einfriedigungen sowie die Verwendung unzulässiger Pflanzenarten stattgefunden.

Um diese Entwicklungen rechtlich steuern zu können und dabei einen gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen (i.W. städtebaulich-stadtgestalterischen) Belangen und den Interessen und Wünschen der Anwohner nach einer Weiterentwicklung in Details herzustellen, ist die Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den bebauten Bereich des Stadtteils erforderlich.

Gleichzeitig soll eine Präzisierung und Vereinheitlichung der für einzelne Teilgebiete des Stadtteils in unterschiedlicher Form vorliegenden örtlichen Bauvorschriften erfolgen.

Ein weiteres Planungserfordernis besteht darin, dass im Zuge der Aufsiedlung des Stadtteils das Planungsrecht in der Regel zwar parallel zu den geplanten Hochbaumaßnahmen erzeugt und somit quasi auf die jeweiligen Projektstände hin maßgeschneidert wurde, jedoch gibt es auch Abweichungen von diesem Prinzip, was in Einzelfällen dazu geführt hat, dass erst später realisierte Projekte von den zu diesem Zeitpunkt bereits fixierten Bebauungsplanfestsetzungen abweichen.

Dies schafft dahingehend Probleme, dass z.B. bei nebeneinander liegenden, gleichartig bebauten Grundstücken, aufgrund des Zuschnitts und der Lage der Baufenster auf dem einen Baugrundstück Entwicklungsoptionen bestehen, während das direkt benachbarte Baugrundstück nicht über eine gleichwertige Option verfügt.

Dadurch liegt ein rechtliches Ungleichgewicht vor, das der Heilung bedarf.

Aufgrund der Größe der bebauten Areale des Stadtteils erfolgt die Überplanung in Abschnitten. Hierbei werden jeweils Teilgebiete vergleichbarer Charakteristik und Bebauungsstruktur zusammengefasst. Der vorliegende Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete, Teil 1“ umfasst den Bereich verdichteter Bebauung südlich der Bonhoefferstraße und westlich der Landschaftstreppe und überlagert mit seinen Festsetzungen die Geltungsbereiche und Festsetzungen folgender Bebauungspläne:

- „Scharnhäuser Park, Teil 14“ (Überlagerung des Bereichs südlich der Bonhoefferstraße)
- „Scharnhäuser Park, Teil 6“ (Überlagerung vollständig)
- „Scharnhäuser Park, Teil 8“ und „Teil 8, 1. Änderung“ (Überlagerung vollständig)
- „Scharnhäuser Park, Teil 10/1“ (Überlagerung vollständig)
- „Scharnhäuser Park, Teil 10/2“ (Überlagerung vollständig)

(Ergänzender Hinweis: Mit Vorlage 116/2018, über die der Gemeinderat am 10.10.2018 entschieden hat, wurde der Aufstellungsbeschluss für die gesamten bebauten Bereiche des Stadtteils gefasst. Der Aufteilungsplan (Anlage 1 zur Vorlage) kennzeichnet den nun als ersten Teilabschnitt weiterentwickelten Planbereich).

02. Erläuterungen zum gewählten Bebauungsplan-Verfahren

Entsprechend den Vorgaben des §13 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB enthält. Das vereinfachte Verfahren kann nur angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen treffen für den hier zu entwickelnden Bebauungsplan zu.

Gem. § 13 Abs. 2 und 3 kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird im vereinfachten Verfahren abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

03. Regelungsgehalt des Bebauungsplans: allgemeine Festsetzungen, Kennzeichnung bzgl. Verkehrslärm, Altlasten

Die Aufteilung zwischen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche) und bebaubaren Flächen ist im Vergleich zur Ursprungsplanung unverändert geblieben, auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke verbleiben wie bereits zuvor festgesetzt.

Anpassungen sind lediglich beim Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (im Lageplan des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzte Flächen) erfolgt, die nun im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans den Gebäudebestand in seinen äußeren Abmessungen (Außenkanten der Hauptbaukörper, ohne Berücksichtigung untergeordneter Anbauten, deren Zulässigkeit i.R. textlicher Festsetzungen geregelt ist) nachvollziehen.

Gleiches gilt für die Abgrenzungen unterirdischer baulicher Anlagen (i.d.R. Tiefgaragen), die ebenfalls an den Bestand angepasst wurden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 konnte – aufgrund der dort vorliegenden besonderen Situation eines verhältnismäßig großen Abstands der Gebäude zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche – städtebaulich unbedenklich eine Anbauzone für eingeschossige untergeordnete Anbauten, die keine Aufenthaltsräume enthalten (verglaste Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) eingefügt werden, während dies für andere Teilgebiete, in denen die vorhandene Bebauung näher an die Straßen heranrückt, auszuschließen war.

Damit wird einem seitens der Grundstückseigentümer dieses Teilgebiets in mehreren Fällen vorgebrachten Erweiterungswunsch nachgekommen und Gleichbehandlung zum benachbarten Gebiet WA 4 hergestellt, in dem derartige Erweiterungsoptionen bereits im Rahmen der ursprünglich realisierten Baustruktur ermöglicht waren.

Wo immer es unter der Voraussetzung eines ausreichenden Platzangebots und in Abhängigkeit der gegebenen baulichen Strukturen städtebaulich vertretbar erschien, wurden – unter Berücksichtigung bereits vorliegender Berufungsfälle - Baustreifen für die Errichtung von Nebenanlagen eingefügt, die auch dazu dienen sollen, dieses Thema auf der Grundlage eines einheitlich anwendbaren und nachvollziehbar zu vermittelnden Prinzips weiterzuentwickeln.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, sowohl plangrafische, als auch textliche, sind aus den Vorgängerbebauungsplänen übernommen.

Da zu diesem Bebauungsplan kein Grünordnungsplan erstellt wird, wurde eine Liste zulässiger Pflanzenarten in die grünordnerischen Festsetzungen integriert.

Ein in den Vorgängerplänen bereits enthaltenes, ursprünglich plangrafisch dargestelltes Pflanzgebot für Hecken entlang der Grenzen der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ist nun als textliche Festsetzung formuliert und konnte dadurch präziser gefasst werden.

Ebenfalls aus den Vorgängerplänen übernommen wurde die Kennzeichnung der unmittelbar an der Theodor-Rothschild-Straße gelegenen Bereiche bezüglich des Eintrags von Verkehrslärm, insbesondere bei geöffneten Fenstern, verbunden mit der Empfehlung zu entsprechender Grundrissdisposition, bzw. (alternativ) der Empfehlung zum Einbau von Schalldämmlüftern.

Die Kennzeichnung von Teilbereichen des Plangebiets bezüglich ursprünglich vorhandener Bodenverunreinigungen (Altlastenthematik) konnte hingegen aus Sicht des Planungsträgers entfallen, da sämtliche Bodenverunreinigungen im Zuge der erstmaligen Bebauung des Gebiets saniert wurden.

Dennoch bleibt der Hinweis, welche Routinen im Falle eines eventuellen Auffindens von Bodenverunreinigungen im Falle von Baumaßnahmen in Gang zu setzen sind, in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

04. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Neben den Regelungserfordernissen nach BauGB und BauNVO waren auch die gestalterischen Belange für das Gebiet im Rahmen einer Neufassung der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu ordnen und zu vereinheitlichen.

Es erfolgten hierbei i.W. redaktionelle Vereinheitlichungen und Präzisierungen bereits in Vorgängerplänen existierender Festsetzungen zu folgenden Themenfeldern:

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen
- Beschränkungen zur Verwendung von Außenantennen sowie
- ein Verbot der Verwendung von Freileitungen zur Stromversorgung und anderen Zwecken, wie z.B. zum Zwecke der Telekommunikation

Die Festsetzungen schließen zwar stadtgestalterisch wie ökologisch unerwünschte Gestaltungsoptionen aus, lassen jedoch gleichzeitig durch jeweils mehrere Auswahloptionen Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche.

Aus ökologischen Gründen, vor allem aus Gründen des sommerlichen Überhitzungsschutzes infolge des Klimawandels, wurde das Gebot zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und deren dauerhaften Erhalt als unversiegelte Vegetationsfläche in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 08.08.2018/06.05.2020
Fachbereich 3 – Planung, Ja/Ra