

Vorlage

Fachbereich 3

154/2024

Geschäftszeichen: FB3/Ra/Me
30.09.2024

Ältestenrat	07.10.2024	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	23.10.2024	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	06.11.2024	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2"

- Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Überarbeitung der Planinhalte

- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung

- Beschluss über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag

- I. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden wie in Anlage 1 zur dieser Vorlage dargestellt zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung in Anlage 1 zu dieser Vorlage im einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV. der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2“ (Lageplan des Fachbereichs 3 / Planung vom 22.12.2023 / 09.10.2024), die Begründung zum

Bebauungsplanentwurf vom 22.12.2023 / 09.10.2024 sowie den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 22.12.2023 / 09.10.2024 mit Begründung vom 22.12.2023 / 09.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und als eine andere leicht zugängliche Zugangsmöglichkeit diese Unterlagen für einen Monat öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bolay
Oberbürgermeister

gez. Rommel
Erster Bürgermeister

gez. Lübke
Bürgermeister

gez. Rothe
FB 3 / Planung, Baurecht

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.03.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 11 vom 14.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanentwurf und der Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von einschließlich 18.03.2024 bis einschließlich 18.04.2024 öffentlich ausgelegt und waren im Internet veröffentlicht.

Mit Beschluss vom 26.06.2024 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen, eine Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 2“ als Satzung zu beschließen. Der Beschluss über die Veränderungssperre wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 27 vom 04.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von einschließlich 18.03.2024 bis einschließlich 18.04.2024 ist keine Stellungnahme von Bürgern eingegangen.

III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Überlassung der digitalen Planunterlagen mit Schreiben vom 18.03.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

A. Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- Evangelische Kirchengemeinde
- Katholische Kirchengemeinde
- Gemeinde Denkendorf
- Gemeinde Neuhausen a.d.F.
- Stadt Esslingen a.N.
- GR Omnibus GmbH (Buslinie, GR Filderexpress)
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)

- Polizeipräsidium Reutlingen
- Ministerium für Verkehr BW
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg

B. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Bauleitplanung in ihrer Stellungnahme ohne Bedenken und Anregung zugestimmt:

- Bodensee Wasserversorgung (08.03.2024)
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) (19.03.2024)
- Stadtwerke Esslingen (20.03.2024)
- Landeshauptstadt Stuttgart (21.03.2024)
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK) (04.04.2024)
- Netze BW (12.04.2024)

C. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die in Anlage 1 zu dieser Vorlage einschließlich der zu ihnen verfassten Stellungnahmen der Verwaltung vollständig dargestellt sind:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit (22.03.2024)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (25.03.2024)
- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (26.03.2024)
- Handwerkskammer Region Stuttgart (26.03.2024)
- Stadt Ostfildern, Fachbereich 3, Abteilung Baurecht – Vorbeugender Brandschutz (15.04.2024)
- Landratsamt Esslingen (16.04.2024)
- Verband Region Stuttgart (16.04.2024)

IV. Überarbeitung der Planinhalte

Im Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs wurden Standorte zu erhaltender Bäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Die plangrafische Kennzeichnung von drei nebeneinanderliegenden Grundstücken (sog. „Altstandorte“ nach dem Altlastenverzeichnis des Landkreises) als altlastverdächtige Fläche, die nach einer Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA), Abteilung Bodenschutz / Altlasten, beim Landratsamt Esslingen nicht angemessen war, wurde entfernt, gleichzeitig jedoch ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs eingefügt.

Im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs wurde auf Verlangen des WBA, Abteilung Abwasserableitung / Regenwasserbehandlung, für den Fall baulicher Nachverdichtungen eine Festsetzung zur Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation aufgenommen.

Infolge von auf das Gebiet einwirkendem Straßenverkehrs- und Fluglärm waren Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen und zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich, die sich aus einer Schallimmissionsprognose für die Bebauungsplangebiete „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1 - 5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1 - 6“ (vgl. Anlage 06 dieser Vorlage) ergaben.

Die bereits enthaltene Vorgabe zum Erhalt schützenswerter Bäume wurde durch eine Auswahlliste zulässiger Baumarten und Pflegehinweise ergänzt, sowie durch ein Abstimmungsgebot für den (ggf. geplanten) Beseitigungsfall.

Außerdem wurden zahlreiche Hinweise, die den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen waren, in den Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs übernommen.

Der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegenüber der Vorentwurfsfassung unverändert geblieben.

Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan wurde in den relevanten Punkten argumentativ weiterbearbeitet/nachgeführt, was für die Begründung der örtlichen Bauvorschriften nicht erforderlich war, da es hier (s.o.) keine Veränderungen oder Ergänzungen gab.

V. Anlagen

1. Aufarbeitung eingegangener Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 07.10.2024
2. Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs, M 1:1000, mit Planzeichenerklärung vom 22.12.2023 / 09.10.2024
3. Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs vom 22.12.2023 / 09.10.2024
4. Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 22.12.2023 / 09.10.2024
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 22.12.2023 / 09.10.2024
6. Schallimmissionsprognose für den Bereich der Bebauungspläne „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1 -5“ und „Südlich der Kaiserstraße, Teil 1 - 6“ (Gutachten 15802-01 der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024)

Finanzielle Auswirkungen

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☐ Nein ☐