

Vorlage

008/2026

**Fachbereich 3 Planung, Baurecht
und Liegenschaften**

Geschäftszeichen: FB3/Ra/Me
05.01.2026

Ältestenrat	12.01.2026	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	21.01.2026	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	04.02.2026	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1“, Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1“

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

- Überarbeitung der Planinhalte

- Aufstellungsbeschluss bzgl. des erweiterten Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

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

Beschlussantrag

- I. Die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet von den Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden wie in Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt zur Kenntnis genommen.

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

- II. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV. der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- III. Der Gemeinderat beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße Teil 1“, Gemarkung Nellingen, aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs zu ändern.

Der Bebauungsplan wird für den im Lageplan des Fachbereichs 3 / Planung vom 23.11.2022 / 22.12.2023 / 02.12.2024 / 22.12.2025 dargestellten, geänderten Geltungsbereich aufgestellt. Gleichzeitig wird beschlossen, für diesen Geltungsbereich eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu erlassen.

- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1“ (Lageplan des Fachbereich 3 – Planung vom 23.11.2022 / 22.12.2023 / 02.12.2024 / 22.12.2025), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 23.11.2022 / 22.12.2023 / 02.12.2024 / 22.12.2025 sowie den Satzungsentwurf über die örtlichen Bauvorschriften vom 23.11.2022 / 22.12.2023 / 02.12.2024 / 22.12.2025 mit Begründung vom 23.11.2022 / 22.12.2023 / 02.12.2024 / 22.12.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und diese Unterlagen als eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit für einen Monat öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Bolay
Oberbürgermeister

Andreas Rommel
Erster Bürgermeister

Michael Lübke
Bürgermeister

Stefan Rothe
Fachbereichsleitung

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 1“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 49 am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 06.03.2024 wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 11 am 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 ausgelegen und waren im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2024 über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt sowie um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 06.11.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen. In gleicher Sitzung wurde aus der Mitte des Gemeinderats ein Änderungsantrag gestellt, der eine erneute Überarbeitung der Planinhalte sowie den erneuten Beschluss zur Zustimmung der Planinhalte und zur Veröffentlichung im Internet notwendig macht. Der Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2024 wurde nicht öffentlich bekannt gemacht.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 05.02.2025 wurde beschlossen, die Planinhalte zu überarbeiten und die Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planauslage zur benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zur Durchführung der Veröffentlichung im Internet und der 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 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 öffentlich ausgelegen und waren im Internet veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2025 über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt sowie um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Auf Grundlage der bereits durchgeführten Veröffentlichung im Internet mit begleitender Planauslage sowie der hierzu eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von der Planung Betroffenen wurden die Planunterlagen fachlich und rechtlich weiter überprüft und in mehreren Punkten überarbeitet. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Infolge dieser Überarbeitungen ist ein erneuter Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, zur Zustimmung der überarbeiteten Planinhalte, zur Änderung des Geltungsbereichs sowie zur erneuten Veröffentlichung im Internet erforderlich.

II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Veröffentlichung im Internet vom einschließlich 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2024 sind 2 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Stellungnahmen sind in Anlage 1 zu dieser Vorlage einschließlich der zu ihnen verfassten Stellungnahmen der Verwaltung vollständig dargestellt (Name und Anschrift des Verfassers werden dem Gemeinderat aus Datenschutzgründen in einer separaten, nicht öffentlichen Anlage zur Kenntnis gegeben).

III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 19.03.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Übersendung der Planunterlagen per E-Mail beteiligt und zur Stellungnahme innerhalb des vorgesehenen Zeitraums aufgefordert.

1. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

- Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Polizeipräsidium Reutlingen
- Landesnaturschutzverband BW (LNV BW)
- Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB)
- GR Omnibus GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Industrie- und Handwerkskammer Region Stuttgart (IHK)
- Stadt Esslingen am Neckar
- Gemeinde Denkendorf
- Evangelische Kirchengemeinde
- Katholische Kirchengemeinde

2. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bauleitplanung in ihrer Stellungnahme ohne Bedenken und Anregungen zugestimmt:

- Stadtwerke Esslingen (14.04.2025)
- VVS (24.04.2025)

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

- Verband Region Stuttgart (26.03.2025)
- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (26.03.2025)
- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 – Mobilität, Verkehr, Straßen (08.04.2025)
- Landratsamt Esslingen (24.04.2025)
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – LGRB (27.03.2025)
- Handwerkskammer Region Stuttgart (17.04.2025)

IV. Überarbeitung der Planinhalte

a) Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aus Arrondierungsgründen (Arrondierung der zu schützenden inneren Grünfläche) um eine Teilfläche des Flurstücks 4991/1, die nicht bebaute, in den Grünbereich hineinragende Gartenfläche des bebauten Grundstücks Hindenburgstraße 33, erweitert und im Bereich der Kaiserstraße dem Verlauf der Randbebauung angepasst.

Die Umgrenzung der privaten Grünfläche wurde im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen optimiert und begradigt, die Umgrenzung der WA-Fläche entsprechend nachgeführt. Das in der privaten Grünfläche gelegene Baufenster hat in diesem Zusammenhang einen baulichen Umgriff (als nicht überbaubarer Teil einer WA-Fläche) erhalten. Es wird nicht mehr (wie im Bebauungsplan-Vorentwurf) in zwei WA-Gebiete unterschieden.

Die Baugrenzen wurden entlang der Riegel- und Moltkestraße den Gebäudekanten der jeweils in den südlichen Ecken des Geltungsbereichs vorhandenen Gebäude angepasst und verlaufen damit nun jeweils in gerader Linie entlang der genannten Straßen. Außerdem umfassen die Baugrenzen nun auch den Gebäudebestand im Inneren des Geltungsbereichs und bilden damit nun allseitig abgegrenzte Baufenster. Die Baulinie an der Kaiserstraße wurde exakt an der Hinterkante des dort vorhandenen Gehwegs ausgerichtet, nicht mehr an den geringfügig vor- und zurückspringenden, teilweise schräg verlaufenden, Fassaden des Gebäudebestands. Außerhalb der Baufenster liegende, vorhandene oberirdische Garagenbauwerke wurden aus Gründen der Bestandssicherung mit einer entsprechenden Umgrenzung versehen.

Die Umstellung der Höhenfestsetzungen im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs auf Höhen über NN hat das Erfordernis zur Eintragung zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen im Lageplan nach sich gezogen. Da die Höhenfestsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf folgen, waren sie entsprechend abzustaffeln und jeweils durch sog. „Knödelnlinien“ voneinander abzugrenzen.

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die Eintragung von (aus der ergänzten Anlage 3.1 der bereits vorliegenden Schallimmissionsprognose – vgl. Anlage 6 b) zu dieser Vorlage - abgeleiteten) Isophonenlinien freier Schallausbreitung nach sich gezogen und zur Festsetzung von (mit römischen Ziffern im Kreis gekennzeichneten) Lärmpegelbereichen geführt.

b) Textteil zum Bebauungsplan-Entwurf

Sowohl die zulässige Traufhöhe für die Bebauung in den Randbereichen des Geltungsbereichs, als auch die zulässige Gebäudehöhe für das in der Grünfläche gelegene Baufenster wurden aus Vereinheitlichungsgründen auf Höhen über NN umgestellt. Damit konnte die (nicht ganz leicht verständliche) Formulierung zu den Bezugshöhen entfallen. Eine EFH-Höhe wird nicht mehr festgesetzt.

Die Festsetzung umlaufender Baufenster im Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs hat auch bei den Festsetzungen zur Bauweise, zur Gebäudestellung und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Textteil des Bebauungsplans Formulierungsumstellungen ermöglicht, die deren Nachvollziehbarkeit erleichtern.

Die Festsetzung bzgl. in der privaten Grünfläche zulässiger Nebenanlagen ist entfallen. Gleiches gilt für die ursprünglich enthaltene Festsetzung von Pflanzgeboten.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden unter Bezugnahme auf die entsprechenden Festsetzungen im Lageplan des Bebauungsplan-Entwurf redaktionell überarbeitet.

Die Hinweise unter Buchstabe C des Textteils zum Bebauungsplan-Entwurf wurden an mehreren Stellen um Hinweise, die den Schreiben von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu entnehmen waren, ergänzt und redaktionell überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Hinweise zu einer möglichen Betroffenheit von Starkregenereignissen erweitert und um die Aufforderung zur Eigenvorsorge ergänzt.

c) Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO hat eine Präambel in Form einer Generalklausel erhalten, die der aktuellen Rechtslage geschuldet ist.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen unverändert geblieben.

d) Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf und Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in allen relevanten Punkten argumentativ nachgeführt.

V. Anlagen

1. Aufarbeitung der zum Bebauungsplan-Entwurf während der Veröffentlichung im Internet mit begleitender Planauslage eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 22.12.2025
2. Lageplan des überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs vom .../.../22.12.2025
3. Textteil zum überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf vom .../.../22.12.2025
4. Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom .../.../22.12.2025
5. Begründung zum überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom .../.../22.12.2025
6. a) Gutachten 15802-01 (Schallimmissionsprognose) der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.09.2024
b) um Isophonenlinien ergänzte Anlage 3.1 zum o.g. Gutachten vom 08.10.2025
7. Anschriftenliste Bürgerstellungnahmen (nicht öffentlich)

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsübertragung |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

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