

Vorlage

098/2026

**Fachbereich 3 Planung, Baurecht
und Liegenschaften**

Geschäftszeichen: FB3/Scw/Ra
22.06.2026

Ältestenrat	29.06.2026	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	08.07.2026	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	22.07.2026	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5" / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan "Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5"

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

- Überarbeitung der Planinhalte

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

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO

Beschlussantrag

- I. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Veröffentlichung im Internet vom 20.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 werden wie in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt zur Kenntnis genommen.
- II. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV. der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- III. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“, Gemarkung Nellingen, sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der aktuell geltenden Fassung folgende

SATZUNG

beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“, Gemarkung Nellingen, wird entsprechend dem Lageplan vom 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 mit Textteil vom 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung zum Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“ vom 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 werden festgesetzt.

§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem vom Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern am 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 gefertigten Lageplan.

§ 3

Als planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes gelten die in dem vom Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern am 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 gefertigten Plan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

§ 4

Die vom Gemeinderat beschlossenen Begründungen vom 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 74 Landesbauordnung liegen als Anlagen bei.

§ 5

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten gemäß § 10 BauGB an dem Tage in Kraft, an dem der Beschluss und die Bereitstellung zur Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht werden.

- IV. Die dem Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“, Gemarkung Nellingen, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügte Begründung und die Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans des Fachbereiches 3 (Planung) der Stadt Ostfildern vom 17.05./ 02.12.2024 / 20.01./ 22.06.2026 werden beschlossen.
- V. Gemäß § 10 Abs. 2 i. V. mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“, kein Anzeigeverfahren oder Genehmigungsverfahren notwendig. Es erfolgt lediglich eine Anzeige als Satzung nach § 4 Abs. 3 GemO.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.

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 24.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 31 vom 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss vom 24.07.2024 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 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. 31 vom 01.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben der Bebauungsplanentwurf und der Satzungsvorentwurf über örtliche Bauvorschriften mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von einschließlich 05.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 öffentlich ausgelegen.

Am 12.03.2025 hat der Gemeinderat mit Beschluss über die Vorlage 163/2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung und Beteiligung konnte jedoch nicht durchgeführt werden, da sich unmittelbar nach dem Beschluss erneuter Überarbeitungs-/ Ergänzungsbedarf für den Bebauungsplan ergeben hat.

In öffentlicher Sitzung am 11.03.2026 hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern beschlossen, den Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“ mit Begründung sowie den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße, Teil 5“ ist im Zeitraum vom 20.04.2026 bis 22.05.2026 im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung von einschließlich 20.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 ist keine Stellungnahme von Bürgern eingegangen.

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 unter Überlassung der Planunterlagen mit Schreiben vom 20.04.2026 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb des angegebenen Zeitraums gebeten.

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

- Ministerium für Verkehr BW
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Polizeipräsidium Reutlingen
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)

- GR Omnibus GmbH (Buslinie, GR Filderexpress)
 - Bodensee Wasserversorgung (BWV)
 - Landeshauptstadt Stuttgart
 - Stadt Esslingen am Neckar
 - Gemeinde Denkendorf
 - Evangelische Kirchengemeinde
 - Katholische Kirchengemeinde
- B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) (30.04.2026)
 - Netze BW GmbH (27.04.2026)
 - Deutsche Telekom AG (28.04.2026)
 - Stadtwerke Esslingen (SWE) (21.04.2026)
 - Industrie- und Handwerkskammer Region Stuttgart (IHK) (27.04.2026)
 - Gemeinde Neuhausen (21.04.2026)
- C. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die in Anlage 1 zu dieser Vorlage einschließlich der zu ihr verfassten Stellungnahmen der Verwaltung vollständig dargestellt sind:
- Verband Region Stuttgart (04.05.2026)
 - Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) (08.05.2026)
 - Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 42, SG 4 – Technische Straßenbauverwaltung) (22.05.2026)
 - Landratsamt / Landkreis Esslingen (22.05.2026)
 - Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau (23.04.2026)
 - Handwerkskammer Stuttgart (05.05.2026)
 - Flughafen Stuttgart (13.05.2026)
 - Naturschutzbund (NABU), Ortsgruppe Ostfildern (19.05.2026)

IV. Überarbeitung der Planinhalte

Im Textteil des Bebauungsplans wurde die Festsetzung Ziff. B 7.1 bezüglich im Plangebiet herzustellender Retentionsanlagen infolge der Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) beim Landratsamt Esslingen um die Worte "sowie im Falle genehmigungspflichtiger Ersatzbauten" ergänzt.

Der Hinweis D 01 zur Artenschutzthematik wurde infolge der Stellungnahme des Naturschutzbundes (NABU), Ortsgruppe Ostfildern, um einen Hinweis auf vorhandene Mehlschwalbennester bei den Gebäuden Riegelstraße 17 und 19 ergänzt.

Unter Ziff. D 12 wurden bisher nicht vorhandene den Bau- und Anlagenschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart und den Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart betreffende Hinweise eingefügt.

Alle weiteren Bebauungsplanunterlagen (Lageplan des Bebauungsplans, Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, Begründung zum Bebauungsplan und Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften) sind gegenüber der Vorgängerversion inhaltlich unverändert geblieben, wurden jedoch mit aktuellem Plandatum (Datum der letzten Überarbeitung) versehen.

V. Anlagen

01. Stellungnahmen zu Schreiben von Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 22.06.2026
02. Lageplan des Bebauungsplans, M 1:500, mit Planzeichenerklärung vom 17.05./ 02.12.2024/ 20.01./ 22.06.2026
03. Textteil zum Bebauungsplan vom 17.05./ 02.12.2024/ 20.01./ 22.06.2026
04. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 17.05./ 02.12.2024/ 20.01./ 22.06.2026
05. Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 17.05./ 02.12.2024/ 20.01./ 22.06.2026

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 ☐