

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Scharnhauser Park - Teil 13, 2. Änderung“

GEMARKUNG NELLINGEN

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Erfordernis der Planung

Die Unterbringung von Flüchtlingen ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Nach der Konzeption der Stadt Ostfildern sollen Flüchtlinge dezentral in den Stadtteilen untergebracht werden. Mit dem Ziel einer möglichst verträglichen Verteilung der Unterkünfte auf die Gesamtstadt ist auch im Stadtteil Scharnhauser Park eine Unterbringung vorgesehen. Neben der Unterkunft in den Holzwiesen gibt es im Scharnhauser Park lediglich zwei weitere kleine Einheiten mit zusammen 12 Plätzen. Im Jahr 2016 wurde wegen der hohen Zahl von Schutzsuchenden und aufgrund des Mangels an vorhandenen Kapazitäten ein neuer Standort für Flüchtlinge und Asylbegehrende geplant. Der Bebauungsplan „Scharnhauser Park - Teil 13, 1. Änderung“ wurde in dieser besonderen Situation als Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende aufgestellt und die Nutzung auf 10 Jahre befristet, in der Annahme, dass sich der Bedarf bis dahin verringert oder anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Als Folgenutzung war nach Ablauf von 10 Jahren öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Zahl der obdachlos untergebrachten Flüchtlinge in der Stadt verharrt auf hohem Niveau. So sind aktuell an mehr als 50 Standorten im Stadtgebiet 700 Menschen untergebracht. Für das Jahr 2026 besteht aktuell noch eine Aufnahmeverpflichtung von 90 Personen in der Anschlussunterbringung. Kurzfristig angemietete Wohnungen fallen wegen befristeter Mietverträge, geplantem Abbruch etc. in absehbarer Zeit weg. Die 50 Einheiten für die Unterbringung von maximal 100 Personen in den Holzwiesen sind von Beginn an komplett belegt und werden weiterhin dringend benötigt. Auch in den Folgejahren ist mit weiteren Zuweisungen von Geflüchteten und schleppenden Abgängen in Mietwohnraum zu rechnen. Die Unterbringung auf dem Wohnungsmarkt gestaltet sich für diesen Personenkreis – nicht nur aufgrund des fehlenden Angebots - schwierig. Mittel- und langfristig besteht daher weiterhin Bedarf an dezentralen, kommunalen Unterbringungskapazitäten. Die Befristung für die Flüchtlingsunterkunft im Scharnhauser Park soll daher aufgehoben werden, um die Flüchtlingsunterkunft am heutigen Standort planungsrechtlich dauerhaft zu ermöglichen.

Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung

Im Regionalplan ist die Fläche als Landwirtschaft, sonstige Fläche dargestellt. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Ostfildern 2020 als öffentliche Grünfläche dargestellt, was der festgesetzten dauerhaften Folgenutzung entspricht. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben, im Jahr 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss beschlossen. Im Flächennutzungsplan 2040, für den im Juli 2026 die frühzeitige Beteiligung stattfindet, wird im aktuellen Entwurf eine Sonderbaufläche für Flüchtlingsunterkünfte dargestellt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Scharnhäuser Park - Teil 13, 1. Änderung“ (rechtskräftig 09.02.2017). Es wird festgesetzt, dass für einen Zeitraum bis zu 10 Jahren als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehende“ als Erstnutzung zulässig ist. Als Folgenutzung wird „Öffentliche Grünfläche als Parkanlage (Obstwiese)“ festgesetzt.

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 0,16 ha liegt am östlichen Rand des Stadtteils Scharnhäuser Park. Nördlich und südlich schließen öffentliche Grünflächen an, westlich liegt eine bestehende Wohnbebauung. Ein Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk das durch einen Gas-Heizkessel ergänzt wird, befindet sich östlich des Plangebiets. Die Ausdehnung des Plangebiets beträgt ca. 40 auf 40 m. Derzeit liegt auf dem Plangebiet eine Flüchtlingsunterkunft bestehend aus 54 Wohncontainern mit Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und Müllbehälterplatz.

Das Plangebiet ist topografisch relativ eben, das Gelände ist in südöstlicher Richtung ca. 1,0 m geneigt.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ziele der Klimaschutzgesetze des Bundes und des Landes Baden-Württemberg sind als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach §1a Nr. 5 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop dargestellt, im Klimaatlas der Region Stuttgart als Ausgleichsraum mittlerer Bedeutung. Das Stadtrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Im Plangebiet sind daher Maßnahmen festgesetzt, die zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen. Die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und Bepflanzung der Bäume trägt zur Wasserrückhaltung, Verdunstungskühlung sowie Luftreinigung bei. Diese Begrünung dient auch der Minderung und dem Ausgleich des Eingriffs, die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge dient der Reduzierung der Versiegelung. Die Einschränkungen für die Verwendung von Kies-, Schotter- und vergleichbaren Materialschüttungen (Schottergärten) fördern die Artenvielfalt und das Kleinklima.

Starkregenvorsorge

Nach den Starkregengefahrenkarten der Stadt Ostfildern ist im Südwesten des Plangebiets mit einer geringfügigen Überflutung bei außergewöhnlichen Ereignissen (100 Jahre) zu rechnen. Die überbaubare Grundstückfläche wurde daraufhin etwas angepasst, weitere Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, in diesem Bereich befinden sich aktuell keine Eingänge oder niedrigen Fenster am betroffenen Gebäude.

Art der baulichen Nutzung

Um die bestehende Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende dauerhaft zulassen zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es besteht die Möglichkeit, Sondergebiete i.S.v. § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ festzusetzen. Hierbei handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet werden eine GRZ von 0,8 und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll eine der städtebaulichen Situation angemessene Dichte ermöglicht werden, die sich in der Höhe an der vorhandenen angrenzenden Bebauung orientiert. Die festgesetzte GRZ ist städtebaulich verträglich, da sich nördlich und südlich angrenzend öffentliche Grünflächen befinden, westlich eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und ein ausreichender Abstand zur bestehenden Bebauung gegeben ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den bestehenden Baukörpern und nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nach dem Konzept des Scharnhäuser Parks ist am östlichen Ortsrand eine Rund 50m breite Grünzone vorgesehen. Darin konzentrieren sich abwechselnd Kleingärten, Retentionsflächen und Spielplätze und bilden im Übergang zur Landschaft einen grünen Ortsrand aus. Nach diesem städtebaulichen Konzept sind Gartenhäuser in vorgegebenen Bereichen zu konzentrieren und andere Bereiche davon freizuhalten. Aus diesem Grund sind Gebäude (gemeint sind Gebäude im Sinne der LBO BW §2 Abs.2) wie z.B. Gartenhäuser, Geschirrhütten oder Gartenpavillons im Plangebiet ausgeschlossen.

Flächen für Stellplätze werden angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, orientiert am Bestand und dem Bedarf.

In der Fläche für Nebenanlagen ist ein Leitungsrecht für Nahwärme festgesetzt, auch deshalb sollen Nebenanlage als Gebäude in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung der bestehenden Nahwärmeleitungen wird ein Grundstücksstreifen entlang der Leitungsachsen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

Die Leitungen müssen zum Zweck der Unterhaltung für den Versorgungsträger zugänglich sein.

Streichung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Die in rechtskräftigen Bebauungsplan „Scharnhäuser Park - Teil 13, 1 Änderung“ festgesetzte von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche wird nicht mehr festgesetzt. Die Flüssiggasanlagen wurde stillgelegt, die Stilllegung wurde im April 2026 im Regierungspräsidium Stuttgart angezeigt. Auf die Genehmigung zum Betrieb der Flüssiggasanlage wurde verzichtet. Das Regierungspräsidium hat festgestellt, dass durch die Stilllegung der Flüssiggasanlage und der dazugehörigen Anlagenteile und Nebeneinrichtungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft entstehen. Damit besteht keine Notwendigkeit mehr für einen Sicherheitsabstand zu Flüssiggasanlagen.

Erschließung und Versorgung

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über das bestehende und ausreichend dimensionierte Straßensystem. Im Untergrund der Straße sind die notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden. Beim Bau der vorhandenen Wohncontainer wurden der notwendige Anschluss am Haus hergestellt. Eine Trafostation, die der Stromversorgung der Flüchtlingsunterkunft dient, wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Trafostation gehört der Stadt Ostfildern.

Das Plangebiet hat eine gute Anbindung an die bestehende Infrastruktur des Stadtteils. Stadtbahn- und Bushaltstellen „Scharnhäuser Park“ und „Kreuzbrunnen“, Einkaufsmöglichkeiten, Schule und KITA sind fußläufig erreichbar.

Anpflanzen von Bäumen

Für die Beschattung und die Minimierung des Eingriffs Werden zwei Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Der Ort der Pflanzgebot setzen die bestehenden Baumpflanzungen im Max-Ackermann-Weg fort. Der Abstand zum festgesetzten Leitungsrecht ist ausreichend, bei Bedarf werden die Leitungen zusätzlich gesichert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Dachbegrünungen wirken ausgleichend auf den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser sowie Verdunstung und tragen zudem zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Minderung der Abstrahlungswärme bei. Begrünte Dachflächen bilden ferner stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vögel bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet bei.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressourcen Boden und Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie Hochwasserspitzen im Starkregenfall reduziert werden.

Der Ausschluss von Steingärten im Plangebiet fördert das Kleinklima. Steinflächen heizen sich unter Sonneneinstrahlung auf und speichern die Wärme. Ohne ausreichende Bepflanzung reduziert sich die kühlende Wirkung durch Verdunstung und die Luftfeuchtigkeit sinkt.

Umweltbericht und Artenschutz

Der notwendige Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung werden derzeit erarbeitet und im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird derzeit erarbeitet.

Immissionsschutz

- Lärmschutz

Ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz wird beauftragt.

- Luftimmissionen

Ein Gutachten zum Luftimmissionsschutz wird beauftragt.

Flächenbilanz

- Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende	1322m ²	82,3 %
- Öffentliche Grünfläche	264m ²	16,4 %
- Flächen für Versorgungsanlagen	21m ²	1,3 %
Bruttobauland (Gesamtfläche)	1607m ²	100,0 %

Ostfildern, den 25.06.2026

Fachbereich 3 - Planung