

Stadt Ostfildern

Kreis Esslingen

## Textteil und Satzung über örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Scharnhausen West“

### A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans

1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 - BGBl. I, vom 06. Juli 2023 Nr. 176
2. Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 - BGBl. I, vom 06. Juli 2023 Nr. 176
3. Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
5. Das **Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 2023 (GBl. Nr. 2 vom 10. Februar 2023, S. 26)
6. die jeweiligen ergänzenden Gesetze und Rechtsverordnungen.

<b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> <b>1.1 Gewerbegebiet (GE):</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> <b>§ 8 BauNVO</b>
Im GE 1, GE 2 und GE 3 sind die in § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4, Abs. 3 Nrn. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Im GGa (GE 1 und GE 3), GE 1, GE 2 und GE 3 sind Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 22 BauGB § 1 Abs. 9 BauNVO
<b>1.2 Unzulässig sind:</b>	<b>§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO</b>

<p>Innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe</li> <li>- Autohöfe sowie Rastanlagen</li> <li>- Logistik- und Lagerzentren</li> <li>- Wettannahmestellen</li> <li>- Bordelle und bordellartige Betriebe</li> <li>- Autohäuser</li> </ul> <p>Innerhalb der GE 2 und GE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> </ul>	§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>1.3 Ausnahmsweise zulässig</b>	<b>§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO</b>
<p>Innerhalb des GE 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> </ul>	§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
<p><b>1.4 Gewerbegebiet 4 (GE 4)</b></p> <p>Im GE 4 sind ausschließlich offene PKW-Stellplätze zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 8 BauNVO
<p><b>1.5 Gewerbegebiete 1-3 (GE 1, GE 2, GE 3):</b></p> <p>Innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3 sind pro 100 m<sup>2</sup> maßgeblicher Grundstücksfläche 0,25 PKW Stellplätze zulässig. Bei der Berechnung wird auf volle Stellplätze aufgerundet. Im Übrigen sind PKW Stellplätze und PKW Stellplätze in Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die nach 1.7 ausnahmsweise zulässigen Gemeinschaftsgaragen.</p>	§ 12 Abs. 6 BauNVO
<p><b>1.6 GGa (Fläche für Gemeinschaftsgaragen für GE 1 und GE 3) und Fläche für Versorgungsanlagen/ Energiezentrale für die GE 1, GE 2 und GE 3</b></p> <p>Das GGa (GE 1 und GE 3) dient der Errichtung von Gemeinschaftsgaragen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern aus den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sowie der Errichtung von Versorgungsanlagen/ Energiezentrale zur Versorgung der GE 1, GE 2 und GE 3</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 22 BauGB, § 12 BauNVO
<b>1.7 Ausnahmsweise zulässig sind:</b>	§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO § 12 BauNVO
<p>Innerhalb des GE 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftsgaragen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern aus dem Gewerbegebiet 2 (GE 2).</li> </ul>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die entsprechenden Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.1, 2 und 4 BauNVO

<p><b>2.1 Grundflächenzahl</b></p> <p>Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.</p>	<p><b>§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO</b> i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</p>
<p><b>2.2 Geschossflächenzahl</b></p> <p>Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.</p>	<p><b>§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO</b> i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</p>
<p><b>2.3 Höhe der baulichen Anlagen</b></p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) ist als Höhe über Normal Null (NN) festgesetzt (siehe Einträge im zeichnerischen Teil).</p> <p>Technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die angegebene Gesamthöhen der Gebäude bis zu einer Höhe von 3,0 m überschreiten. Photovoltaikanlagen dürfen die angegebenen Gesamthöhen bis zu einer Höhe von 1,0 m überschreiten. Technische Aufbauten sind mit einer Einhausung zu versehen.</p>	<p><b>§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO</b> i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</p>
<p><b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b></p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b> i.V.m.</p>
<p><b>3.1 Abweichende Bauweise</b></p> <p>a = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.</p>	<p>§ 22 Abs. 1 u. 4 BauNVO</p>
<p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b></p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.</p>	<p>§ 23 Abs. 3 BauNVO</p>
<p><b>3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke</b></p> <p>Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB</p>
<p><b>4. Verkehrsflächen</b></p> <p>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Diese dürfen durch Ein- und Ausfahrten zu gewerblichen Betrieben unterbrochen werden. Die Breite einer Ein- und Ausfahrten darf maximal 8,0 m betragen.</p> <p>Entlang der Plieninger Straße (L1192) sowie der K1269 sind keine Zu- oder Abfahrten zu den Gewerbestandteilen zulässig.</p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB</b></p>
<p><b>5. Versorgungsflächen</b></p> <p>Regenwasserrückhaltebecken Mischwasserrückhaltebecken und Trafostation</p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</b></p>
<p><b>6. Regenwasserretention</b></p> <p>Anfallendes Regenwasser ist zu verwenden oder in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Versickerung oder Verdunstung zurückzuführen</p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB</b></p>

<p>und darf nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation bzw. die städtische Kläranlage eingeleitet werden. Hierzu ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort in geeigneter Form zu speichern (z.B. Rückhaltebecken, Mulde, Teich, Zisterne, Flachdach). Für eine sukzessive Reduzierung (allmähliche Entleerung) des Speicherinhalts (z.B. durch Verdunstung, Versickerung, Brauchwassernutzung, Drosselabfluss) ist zu sorgen, sodass ein ausreichend bemessenes Rückhaltevolumen für ein erneutes Regenereignis wieder zur Verfügung steht.</p> <p>Evtl. anfallendes überschüssiges Regenwasser von den Baugrundstücken ist, anstelle einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation, oberflächlich sichtbar von den Grundstücken über die im Plan vorgesehene Gräben und Rinnen, in nachgeschaltete Mulden-Rigolen-Elemente und Retentionsflächen zu leiten und dort zu filtern und zu speichern, bevor es gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeleitet wird.</p> <p>Nähere technische Angaben zur Wiederverwendung, Versickerung oder Ableitung des Oberflächenwassers erteilt Fachbereich 4 SWO.</p>	
<p><b>7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen</b></p> <p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Heizöl, Holz- und Kohleprodukte oder anderen fossilen Brennstoffen sowie Abfällen aller Art für Feuerungsanlagen nicht verwendet werden.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB</p>
<p><b>8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen</b></p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB</p>
<p><b>8.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung)</b></p> <p>In der Pflanzgebotsfläche 1/ Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gebietsheimische Gehölze (gem. C. Pflanzliste, pfg 1, Gehölze im Übergang zur freien Landschaft) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p><b>8.2 Pflanzbindung 1 (pfb 1) (Eingrünung entlang Plieninger Straße und K1269)</b></p> <p>In der Pflanzbindungsfläche 1 sowie an den durch Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Kirschbäume (gem. C. Pflanzliste, pfb 1, Straßenbegleitgrün Plieninger Straße, best. Grünfläche entlang K1269) zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>

<p><b>8.3 Sonstige Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p> <p>Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze/ Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>
<p><b>8.4 Bepflanzung des Leitungsrechts 1 (Lr 1) zu Gunsten der Netze BW</b></p> <p>Die Fläche ist mit Regiosaatgut (gem. „Pflanzpläne Ortsrandeingrünung“ als Anlage zu diesem Bebauungsplan) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Teilflächen sind als Altgrasbestände zu erhalten und zu pflegen (extensive Pflege, 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes, bzw. Altgrasbestand, in wechselnden Stücken).</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  § 9 Abs. 4 BauGB</p>
<p><b>8.5 Durchgrünung der Baugrundstücke (pfg 2)</b></p> <p>Je (angefangene) 300 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum (gem. C. Pflanzliste, pfg 2, Großkronige Bäume) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zusätzlich ist eine Baumgrube mit 9 m<sup>3</sup> überbaubarem Substrat nach FLL Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p><b>8.6 Durchgrünung PKW Stellplätze (pfg 3)</b></p> <p>In den GE 1, 2 und 3 ist pro 5 PKW Stellplätze mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum (gem. C. Pflanzliste, pfg 3, Durchgrünung PKW Stellplätze) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zusätzlich ist eine Baumgrube mit 9 m<sup>3</sup> überbaubarem Substrat nach FLL Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p><b>8.7 Straßenbäume Erschließungsstraße</b></p> <p>Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Einzelbäume sind (gem. C. Pflanzliste, pfg 2 – Großkronige Bäume sowie Straßenbäume der Erschließungsstraße) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.</p>	
<p><b>8.8 Extensive Dachbegrünung</b></p> <p>Die Gebäudedächer der GE 1, GE 2 und GE 3 sind nach der FLL „Dachbegrünungsrichtlinie“ Stand 2018 auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen und schichtdickengemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 60 % der Gebäudedachfläche betragen. Im Gesamtaufbau muss die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen.</p> <p>In Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung sind ebenfalls aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>

<p><b>9. Bodenschutz (Maßnahmen zum Schutz des Bodens)</b></p> <p>Der Oberboden im Bereich der Verkehrsfläche und der Flächen GGa (GE 1 und GE 3) GE 1, GE 2, GE 3 und ist fachgerecht zu sichern und gemäß Bodenschutzkonzept (GÖG 2020) wieder zu verwerten.</p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b></p>
<p><b>10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b></p> <p>Ir 1= Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Erdkabelleitung.</p> <p>Ir 2= Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von elektrischen Freileitungen.</p> <p>Ir 3= Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW Energie Baden-Württemberg AG für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Wasserstoffleitung.</p> <p>gr 1= Gehrecht zu Gunsten der Leitungsträger.</p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b></p>

## C. Pflanzliste

Gehölze im Übergang zur freien Landschaft, Ortsrandeingrünung (**pfG 1**):

Aufgrund der Lage der zu bepflanzenden Grünflächen am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume:</b>		
Feld-Ahorn	Acer campestre (zu 50% Anteil)	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, (mDB), StU 14 – 16, gemessen 1,0 m über Gelände, Pflanzabstand 12 m
Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Hänge-Birke	Betula pendula	
<b>Obstbäume:</b>		
Apfel, Pflaume / Zwetschge	Malus, Prunus	
Wildapfel/ Holzapfel/ Gemeiner Apfel	Malus sylvestris	
<b>Sträucher:</b>		
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europeaeus	
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	
Schlehe	Prunus spinosa	
Echte Hundsrose	Rosa Canina	
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum	

Straßenbegleitgrün Plieninger Straße, best. Grünfläche entlang K1269 (**pfB 1**):

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
----------	------------	--------	-----------

<b>Bäume:</b> Alle StU 18 – 20, gemessen 1,0 m über Gelände, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum			
Kirsche	Prunus avium		keine Früchte

Großkronige Bäume (**pfg 2**) sowie Straßenbäume der Erschließungsstraße:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume:</b>		
Feld-Ahorn	Acer campestre	StU 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände
Schneeball-Ahorn	Acer opalus	
Herzblättrige Erle	Alnus Cordata	
Purpur-Erle	Alnus X spaethii	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium "Plena"	
Zerreiche	Quercus cerris	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Stadt-Linde	Tilia cordata "Green Spire"	
Silber-Linde	Tilia tomentosa "Brabant"	
Ungarische Silber-Linde	Tilia tomentosa "Szeleste"	
Krim-Linde	Tilia euchlora	

Durchgrünung PKW Stellplätze (**pfg 3**):

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume:</b>		
Pyramiden-Hainbuche, Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	StU 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände
Hainbuche	Carpinus betulus "Lucas"	
Kegel-Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Apfeldorn, Lederblättriger Weißdorn	Crataegus lavalleyi "Carrierei"	
	Zelkova serrata "Green vase"	
Ulme	Ulmus "Columella"	

## D. Hinweise

1. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
2. Jede Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung sowie der Zustimmung der Stadtwerke Ostfildern. Für Bauvorhaben oder Tiefengründungen, die bis ins Grundwasser eingreifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vorübergehende Grundwasserabsenkung, Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit). In diesem Fall sind projektbezogene Baugrunderkundungen frühzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt Esslingen abzustimmen. Im Grundwasserschwankungsbereich geplante Untergeschosse sind bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Dieser Bemessungswasserspiegel ist mit dem Landratsamt Esslingen im Wasserrechtsverfahren abzustimmen.

Bei stärkeren Regenereignissen muss innerhalb der Filderlehme mit ausgeprägten Schicht- und Stauwasserzutritten gerechnet werden. Die im Baugrundachten abgeleiteten baulichen Folgerungen sind zu berücksichtigen.

3. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
4. Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und die zugehörigen Verordnungen wird hingewiesen.
5. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten oder Bodenverunreinigungen aufgefunden, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz), sowie das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen.
6. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Beeinträchtigungen des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Auffüllungen mit Abbruchmaterial oder sonstigen Abfällen sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Auf § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Auf die Genehmigungspflicht bei Zerstörung, Beseitigung und Entfernung von Bodendenkmalen gem. § 8 DSchG wird hingewiesen.
8. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
9. Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebietes notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,5 m zu dulden.
10. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen und Stützmauern sowie Fundamente für die Straßenbeleuchtungsmasten und Randsteinhinterbeton sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.
11. Die Entwässerung des Baugebiets ist im modifizierten Mischwassersystem vorgesehen. Unbelastetes Dachflächen- und Oberflächenwasser ist in geplante Regenwasserkanäle und vorhandene Mulden am Südrand einzuleiten, während Schmutz- und Oberflächenwasser aus Grundstückszufahrten und Straßen in die Mischwasserkanalisation einzuleiten ist. Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Bei der Planung der Gebäude ist je nach Lage auch eine Versickerungsmöglichkeit über belebte Bodenschichten zu untersuchen.

12. Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist das Landratsamt Esslingen hinzuzuziehen.
13. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.
14. Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einbeziehung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhen am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.
15. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten zu verwenden, die nach den allgemeinen Regeln der Technik insektenfreundlich sind. Das heißt insbesondere die Verwendung von Lichtquellen ohne UV-Licht und mit geringem Blaulichtanteil (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. Hochdrucklampen oder LED-Lampen), vollständige Abschirmung der Lampe (sog. Full-cutoff Lampen), Ausschluss von Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale, bedarfsgerechte Steuerung der Beleuchtung durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren, Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten, Einsatz staubdichter Gehäuse, Wahl geringer Lichtpunkthöhen, Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-) Sicherheit) und Einsatz geschlossener Leuchtgehäuse.
16. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Freileitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Die andere Nutzung in beschränkter Weise dürfen nur Grün-, Verkehrs- und Parkflächen sein. Wobei im Bereich der Leitungsrechte der 110-kV-Kabel keine Parkflächen für einen längeren Aufenthalt (z.B. Übernachtungen) ausgewiesen werden dürfen. Als Bodenbelag darf kein Stahlbeton verwendet werden.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen im Abstand von 30 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungsachsen und im Abstand von 10 m rechts und links der 110-kV-Erdkabelleitungsachsen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen und -Kabel ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauf- oder abtrag sowie Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet, die eine Gefährdung der Leitungsanlagen darstellen oder die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Leitungsanlagen gefährden.
17. Die Schutzstreifen der 110-kV-Kableitungen der Leitungsanlagen 0306 und 9223 sind von Orten zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV freizuhalten. Orte zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt nach 26. BImSchV sind Orte zum bestimmungsgemäßen Aufenthalt von Personen mit einer möglichen Aufenthaltsdauer von zwei Stunden oder mehr (LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.2). Die tatsächliche Aufenthaltsdauer spielt hierbei keine Rolle. Unter o.g. Definition zählen u.a.: Spielplätze, Sportstätten, Sitzbänke (z.B. in Parkanlagen), LKW-Stellplätze - die für die Ruhezeiten von Fernfahrern genutzt werden können. Nicht unter o.g. Definition fallen beispielsweise: Parkplätze, öffentliche Wege, Straßen und Gehwege.
18. Für das Plangebiet ist eine zustimmungsfreie Bebauungshöhe (vgl. § 12 Abs. 3 Nr. 1a) LuftVG) von 385 m ü. NN. Festgesetzt. Baulichkeiten, die eine Gesamthöhe von 385 m über NN. Überschreitungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Bei der

Höhenbemessung sind technische Dachaufbauten (wie. Z.B. Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen etc.) zu berücksichtigen.

19. Um die Standsicherheit der 110-kV-Leitungsmasten nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mind. 5 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem parallelen Abstand von 1,60 m um den Sicherheitszaun der 110-kV-Masten nicht bebaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen und Mobilkrane möglich ist. Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden. Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen, wofür die Netze BW keine Haftung nimmt. Im Bereich der 110-kV-Freileitungen ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mind. 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen.
20. Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch den Einsatz von engstrebigen Gullideckeln/ Schachtedeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z.B. Lichtschächten) reduziert werden.
21. Im Bereich der Gebietszufahrt, Abzweig von der Plieninger Straße (L1192), sind die Sichtfelder gemäß der Ausführungsplanung zum Umbau des Knotens bzw. zur Erschließung des Gewerbegebiets einzuhalten und müssen von Gebäude, Bäume o.ä. sichtbehindernde Elemente freigehalten werden. Die entsprechenden Ausführungspläne können beim Fachbereich 4, Abteilung 66 der Stadtverwaltung Ostfildern eingesehen werden.

## Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

### A. Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

### B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO B-W</b>
<b>1.1 Dächer:</b>  Dächer der Hauptgebäude sind im GE 1, GE 2 und GE3 als Flachdächer auszuführen.	<b>§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO B-W</b>
<b>1.2 Fassaden</b>	

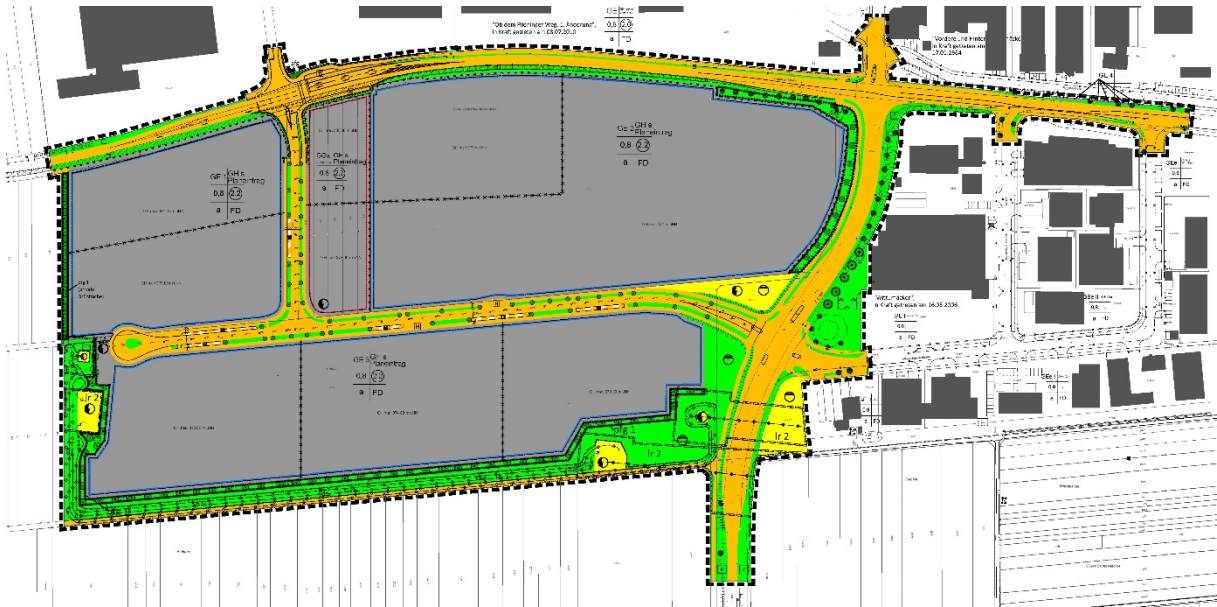
<p>Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder Grautönen (RAL-Farbtöne 7000 – 7015, 7023, 7030, 7031 – 7042, 7044, 9001, 9002, 9003, 9004, 9006, 9007, 9010, 9011, 9016, 9018, 9022, 9023) auszuführen.</p> <p>Fassaden sind mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore sowie Flächen für Photovoltaikanlagen und Werbeanlagen.</p> <p>Ausführung der Fassadenbegrünung nach FLL – „Fassadenrichtlinie“.</p>	
<p><b>2. Werbeanlagen</b></p>	<p><b>§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO</b></p>
<p><b>2.1</b> Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden – nicht über Dach – angebracht werden. Pro Gewerbebetrieb ist maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 2,5 m x 3,5 m zulässig.</p>	
<p><b>2.2</b> Unzulässig sind:</p> <p>- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht</p>	
<p><b>2.3</b> Für die Beleuchtung der Werbeanlagen sind eine insektenverträgliche Beleuchtung mit LED´s in warmweiß zu verwenden.</p>	
<p><b>3. Außenbeleuchtung</b></p> <p>Bei der Herstellung von Außenbeleuchtungen an Gebäuden entlang der Plieninger Straße (L1192) sowie der K1269 ist darauf zu achten, dass diese blendfrei für den Verkehr ausgeführt werden.</p>	<p><b>§ 74 LBO</b></p>
<p><b>4. Gestaltung der unüberbaubaren Flächen der Grundstücke:</b></p>	<p><b>§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</b></p>
<p><b>4.1</b> PKW Stellplätze sowie deren Zufahrten auf Privatgrundstücken sind mit offenporigen Belagsarten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen) zu befestigen.</p>	
<p><b>4.2</b> Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als PKW Stellplätze oder als Zufahrten ausgestaltet sind, sind zu begrünen.</p>	
<p><b>4.3</b> Bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Trennwände und Zäune, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 2,0 m, nicht blickdicht und in metallener oder grauer Farbe zulässig. Müllplätze sind durch Hecken oder Rankgehölze einzugrünen.</p>	

### **§ 3 Schluss- und Übergabevorschrift**

- (1) Soweit in dieser Satzung auf die Landesbauordnung Baden-Württemberg und die VwV Stellplätze Bezug genommen wird, findet diese in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses geltenden Fassung Anwendung.
- (2) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**BEBAUUNGSPLAN  
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„SCHARNHAUSEN WEST“**

**BEGRÜNDUNG vom 02.10.2020 / 09.09.2021 / 11.07.2023 / 19.10.2023**



## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage und Anbindung

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße und schließt direkt an die bereits bestehenden Gewerbeflächen im nordöstlichen Teil Scharnhausens an. Die Erschließung findet über die L1192 (Plieninger Straße) im Norden und die K1269 im Osten statt. Über die K1269 ist die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A8 sichergestellt. In unmittelbarer Nähe zum Gebiet liegen zudem die Landesmesse und der Flughafen Stuttgart. Die Buslinien 73, 122 und 130 binden das Gebiet an das ÖPNV Netz an.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Flughafen liegt das Gewerbegebiet nicht in dessen Lärmschutzbereich. Die Lärmbelastungen von 58 dB (A) tagsüber und 51 dB (A) nachts sind vertretbar, da eine überwiegende Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nicht vorgesehen sind.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 650/1, 777, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 810, 860, 860/3, 1030, 1030/1, 1030/2, 4270 jeweils ganz und Teilflächen der Flurstücke 600, 638, 650, 650/2, 659, 659/7, 659/8, 659/9, 807, 1039, 1039/4, 1039/24, 1039/25, 3732, 3947, 3947/2, 3947/3, 3958 mit einer Größe von insgesamt ca. 18,59 ha.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2-4 BauGB**

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 teilweise als ausgewiesene Gewerbegebietsfläche und teilweise als geplante Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan „Scharnhausen West“ überlagert bzw. beinhaltet in Teilen eine Änderung der Bebauungspläne „Westumfahrung Scharnhausen“ (Plan 2), in Kraft getreten am 21.10.1994, „Einzelhandel – Gewerbe Scharnhausen“, in Kraft getreten am 18.09.2014, „Wittumäcker“, in Kraft getreten am 16.03.2006 und „Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung“, in Kraft getreten am 08.07.2010 und „Vordere und Hintere Hassenäcker“, in Kraft getreten am 17.01.1964.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Richtung Süden, in direktem Anschluss an den Bestand. Dadurch soll der zusätzliche Bedarf an großen, zusammenhängenden, teilweise mehreren Hektar großen Gewerbeflächen in Ostfildern, der über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht, zukünftig gedeckt werden. Ortsansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu vergrößern, was in den bisherigen Gewerbegebieten Ostfilderns nicht mehr möglich ist. Weiterhin soll die Ansiedlung größerer Betriebe, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf möglichst geringer Fläche bieten, gefördert werden. Eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche dieser Größe, mit minderwertigeren landwirtschaftlichen Flächen, ist in Ostfildern an keiner anderen Stelle mehr möglich. Auch in den bestehenden Mischgebieten sind gewerbliche Nutzungen auf Grund von Immissionen, Lieferverkehr, Schichtbetrieb usw. nicht möglich. Eine Deckung des Bedarfs an großen und zusammenhängenden Gewerbeflächen durch Nachverdichtung innerhalb bestehender Gewerbegebiete ist ebenfalls in keinem ostfilderner Gewerbegebiet mehr möglich.

Für eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbeflächen und die Möglichkeit des mehrgeschossigen Bauens zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme wird die oberirdisch durch das Gebiet verlaufende 110 kV Stromleitung im Bereich der Gewerbeflächen unterirdisch an den südlichen und westlichen Rand des Gebiets verlegt.

Des Weiteren wird eine zusätzliche Erschließung innerhalb des Plangebiets angelegt, um das entstehende Gewerbegebiet zukünftig an die Plieninger Straße im Norden und die Kreisstraße 1269 im Osten anzuschließen. Um die durch die geschaffenen Arbeitsplätze entstehende höhere Verkehrsbelastung zu kompensieren ist der Ausbau der Verkehrsknotenpunkte sowie der K1269 und der Plieninger Straße vorgesehen. Weiterhin werden im Bereich des Knotens Plieninger Straße / DHL / Raumtechnik sowie innerhalb des Gewerbegebiets zwei Bushaltestellen errichtet, um das ÖPNV Angebot zu verbessern und die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu ermöglichen. Durch den Ausbau des Geh- und Radwegs entlang der Plieninger Straße sowie die Errichtung eines Gewerbegebietsinternen Geh- und Radwegs, der an die Elly-Beinhorn-Straße sowie die K1269 angeschlossen ist, wird sichergestellt, dass das Gebiet auch mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Neben den baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätzen wird ein zusätzliches Angebot an Abstellplätzen innerhalb des Quartiersparkhauses (siehe unten) geschaffen.

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan (PS 3.2.2 (G)) in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und verfügt über besonders fruchtbare Böden. Aus diesem Grund wird ein Bodenmanagement vorgenommen. Im Rahmen dessen werden die Oberböden bis zu einer Tiefe von 50 cm abgetragen

und auf landwirtschaftlichen Flächen mit minderwertigeren Böden wieder aufgetragen. Diese Bodenaufwertung findet ausschließlich auf ostfilderner Gemarkung statt und wurde in Teilen bereits erfolgreich umgesetzt.

### **3. Erläuterung der Planfestsetzungen – Änderungen der bestehenden Bebauungspläne**

Die durch den Bebauungsplan „Scharnhausen West“ überlagerten Verkehrsflächen des Bebauungsplans „Westumfahrung Scharnhausen“ (Plan 2), werden teilweise übernommen und in Teilen überplant. Die Verkehrsflächen werden durch den Ausbau der Knoten K1269/ Elly-Beinhorn-Straße, K1269/ Plieninger Straße sowie der K1269 von zwei auf vier Spuren, vergrößert. Das Verkehrsgrün westlich der Verkehrsfläche entfällt teilweise durch den Ausbau der Gebietserschließung, wird jedoch in großen Teilen erhalten. Am östlichen Rand der K1269 entfällt durch den Straßenausbau ein Teil der Verkehrsgrünfläche. Die dort wachsenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert.

Der östliche Bereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ überlagert Teile des qualifizierten Bebauungsplans „Wittumäcker“. Die Verkehrs-, Pflanzgebots- und öffentlichen Grünflächen werden in großen Teilen durch den neuen Bebauungsplan übernommen.

Das Verkehrsgrün sowie die öffentliche Grünfläche (Flst. 4270) östlich der K1269, nördlich der Elly-Beinhorn-Straße bleiben erhalten. Die dort stehenden Bäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Elly-Beinhorn-Straße (Flst. 1039/4) wird eine Ausweichfläche für die Regenwasserretention festgesetzt. Der Bereich bleibt unversiegelt. Im Bereich südlich der Plieninger Straße entfällt der festgesetzte (aber nicht hergestellte) Gehweg zu Gunsten des Ausbaus der Verkehrsflächen. Die Restflächen bleiben als Verkehrsgrün erhalten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird der durch den qualifizierten Bebauungsplan „Vordere und hintere Hassen“ festgesetzte straßenbegleitende Grünstreifen durch den Ausbau des Knotens K1269 und Plieninger Straße zu Verkehrsfläche. Die dort bereits im Bestand auf öffentlichen Flächen vorhandenen Stellplätze (durch Baulasten gesichert) werden planungsrechtlich durch die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE 4) gesichert. Diese sichert die bestehenden Stellplätze. Außer offenen Stellplätzen sind im GE 4 keine anderen Nutzungen zulässig.

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Einzelhandel – Gewerbegebiet Scharnhausen“ wird in Teilen überlappt. Da der qualifizierte Bebauungsplan „Scharnhausen West“ alle Festsetzungen des Textbebauungsplans enthält, gilt dieser im Bereich der Überlappungen.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans „Scharnhausen West“ überlagert Teile des qualifizierten Bebauungsplans „Ob dem Plieninger Weg 1. Änderung“. Im Bereich des Knotens Plieninger Straße (L1192), Zufahrt DHL Global Forwarding und Raumtechnik Messebau & Event Services entsteht eine neue Bushaltestelle. Entlang der Plieninger Straße wird der bestehende Geh- und Radweg aus Richtung Scharnhausen kommend, bis zu dem angesprochenen Knoten verlängert und ausgebaut. Auf Grund der Um- und Ausbaumaßnahmen die dazu nötig sind, werden Teile der Flurstücke 659/7 (DHL), 659/8 (Firma Raumtechnik) und 659 (Festo) in Anspruch genommen. Die hier festgesetzten Pflanzgebots- und Gewerbeflächen werden in Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünfläche umgewidmet.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem sowie dienstleistendem Gewerbe dienen.

Deshalb werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sollen schwerpunktmäßig im Bereich des Zentrums Scharnhausens zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt untergebracht werden (vgl. „Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern“, Dr. Donato Acocella, 12.10.2012).

Unzulässig sind außerdem auch Autohöfe sowie Rastanlagen, Logistik- und Lagerzentren und Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Autohäuser. Diese Nutzungen, teilweise in großem Maße flächenverbrauchenden, sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, da das Gewerbegebiet unter anderem der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Ansiedelung von produzierendem Gewerbe dienen soll.

In den GE 2 und GE 3 sind Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaften, sofern es sich dabei nicht um betriebsinterne Kantinen oder Versorgungseinrichtungen handelt, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können im GE 1 Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Auf diese Weise soll eine Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebiets sichergestellt und somit unnötige Wege, aus dem Gebiet heraus, vermieden werden.

Im GE1, GE2 und GE3 sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig.

Um die Flächenversiegelung durch ebenerdige Stellplätze möglichst gering zu halten, ist ein zentrales Parkhaus innerhalb des GGa (GE 1 und GE 3) vorgesehen. Das GGa (GE 1 und GE 3) gem. § 8 BauNVO dient der Errichtung einer Gemeinschaftsgarage.

Ergänzend dazu wird innerhalb der GE 1, GE 2 und GE 3 die Anzahl der Stellplätze auf 0,25 PKW-Stellplätze pro 100 m<sup>2</sup> maßgeblicher Grundstücksfläche begrenzt.

Der über den beschriebenen Berechnungsschlüssel hinausgehende Bedarf an PKW-Stellplätzen muss innerhalb dieser Gemeinschaftsgarage nachgewiesen werden.

Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den Baugrundstücken so wenig Flächen wie möglich für PKW-Stellplätze in Anspruch genommen werden, um diese dann einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten (siehe oben).

Die Stadt Ostfildern ist Eigentümerin aller sich in den GE 1, GE 2 und GE 3 befindlichen Flächen. Um die Umsetzung des beschriebenen Konzepts der zentralen Parkierung und der Reduzierung der Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken zu garantieren, werden neben Baulasten in den Kaufverträgen entsprechende Duldungs- und Benutzungsdienstbarkeiten vereinbart oder den Käufern der Gewerbegrundstücke Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsgarage verschafft.

Nachdem die Fläche des GE 2 durch nur einen Investor erworben wird, der angrenzend an das Bebauungsplangebiet bzw. in der näheren Umgebung des GE 2 weitere Flächen besitzt, ist noch offen, ob die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das GE 2 innerhalb des GE 2 in einer Gemeinschaftsgarage oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Die entsprechenden Regelungen werden beim Verkauf des Grundstücks zivilrechtlich gesichert.

Sollte der oben genannte Berechnungsschlüssel für das GE 2 ebenfalls nicht ausreichend sein, ist ausnahmsweise innerhalb des GE 2 eine Gemeinschaftsgarage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (PKW) und Fahrrädern aus dem Gewerbegebiet 2 zulässig.

Weiterhin ist innerhalb des GGa (GE 1 und GE 3) die Errichtung von Versorgungsanlagen bzw. einer Energiezentrale zulässig, um die Energieversorgung des gesamten Gewerbegebiets bzw. die Energieverteilung über das gesamte Gebiet (GE 1, GE 2 und GE 3) zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Parkplätze (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind ausschließlich LKW's sowie anderen Lieferfahrzeugen vorbehalten, die der Belieferung des Gewerbegebiets sowie dem Abtransport von Waren dienen. PKW sind in der Gemeinschaftsgarage abzustellen. Auf diese Weise wird, wie oben bereits beschrieben, der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Gebiet noch einmal Rechnung getragen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grund der Ortsrandlage und des nach Süden sowie Osten leicht abfallenden Geländes, wird das Gewerbegebiet in mehrere Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen unterteilt. Die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika) werden in Metern über Normal Null (m ü. NN) angegeben. Dabei wird vom bestehenden Gelände ausgegangen und für den nördlich der Planstraße A liegenden Bereich (GE 1, GE 2) eine Gebäudehöhe von ca. 18 m zu Grunde gelegt. Für den Bereich südlich der Planstraße A (GE 3) GE 1, GE 2 wird eine Gebäudehöhe von ca. 15 m zu Grunde gelegt. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen mit dem fallenden Gelände fügt sich die Bebauung besser in das äußere Erscheinungsbild Scharnhausens ein. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) um bis zu 3,0 m oder Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) um bis zu 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig, so lange diese Aufbauten (ausgenommen PV-Anlagen) entsprechend eingehaust/ verkleidet werden.

In den Gewerbegebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,2 festgesetzt. Diese Nutzungsziffern sind für Gewerbegebiete üblich und gewährleisten eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden, dürfen aber länger als 50 m sein. Auf diese Weise soll die Ansiedelung größerer Betriebe, mit platzintensiven Produktionsflächen ermöglicht werden. Um die Ansiedelung größerer Betriebe zu begünstigen werden außerdem Mindestgrößen der Grundstücke von 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Baugrenzen werden durch die Baufenster bestimmt, welche so angelegt sind, dass die Flächen bestmöglich ausgenutzt werden können.

Die maximale Breite von Ein- und Ausfahrten zu Gewerbegrundstücken ist auf 8,0 m begrenzt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass im Bereich der internen Erschließung ein größtmögliches Maß an Verkehrsgrün sowie Baumstandorten umgesetzt werden kann (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).

### **3.4 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Regenwasserretention, Luftreinhaltung, Pflanzgebote, Gebietsdurchgrünung, Bodenschutz, Leitungsrechte**

Durch den Höhenunterschied zu den angrenzenden Gewerbeflächen sowie zur Gewährleistung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer sind entlang der Plieninger Straße (L1192) keine Zu- oder Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken zulässig.

Die Entwässerung des Gebiets ist entsprechend der im Textteil beschriebenen baulichen Maßnahmen/ Anlagen (teilweise als Versorgungsanlagen gekennzeichnet) gesichert. Die detaillierte Entwässerungsplanung kann beim Fachbereich 4, Abteilung 66-1 Entwässerung eingesehen werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Heizöl, Holz- und Kohleprodukten oder anderen fossilen Brennstoffen sowie Abfällen aller Art betrieben werden.

Auf diese Weise soll die Treibhausgasemission stark reduziert werden. Um trotzdem die Energieversorgung des Gebiets zu gewährleisten, wird parallel zum Bebauungsplan ein Energiekonzept für das Gebiet erarbeitet, welches Energie aus erneuerbaren Energieformen vorsieht und für alle sich ansiedelnden Gewerbebetriebe bindend ist.

Um innerhalb des Gewerbegebiets einen möglichst großen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen umsetzen zu können, werden verschiedene Maßnahmen in Form von Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen vorgesehen.

Die bereits angelegten Grünflächen im östlichen Bereich des Gewerbegebiets (westlich der K1269), die als Ausgleichsflächen für die damals angelegte K1269 dienen (siehe Begründung Bebauungsplan „Westumfahrung Scharnhausen Plan 2“) werden zu großen Teilen erhalten und durch eine entsprechende Ausweisung zur Pflanzbindungsfläche (pfb 1) belegt. Die entlang der Plieninger Straße bereits gepflanzten Bäume werden größtenteils erhalten und sind bei Abgang zu ersetzen. Daran anschließend sind in der Pflanzbindungsfläche 1 weitere Baumpflanzungen entlang der K1269 vorgesehen, um die durch den Straßenausbau entfallenden Bestandsbäume zu ersetzen.

Entlang der südlichen und westlichen Gebietskanten verläuft eine 5 m breite Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot 1, pfg 1), die verschiedene Pflanzvorgaben festsetzt, um das Gebiet bestmöglich einzugrünen und somit das äußere Erscheinungsbild Scharnhausens nicht zu stören. Die mit einem Leitungsrechts (lr 1) zu Gunsten der Netze BW belegte Fläche südlich und westlich des Geltungsbereichs bleiben unversiegelt und wird als standortgerechte Wiese mit Regiosaatgut (siehe Anlage „Pflanzpläne Ortsrandeingrünung“) angelegt. Die im Pflanzplan festgehaltenen Pflanzen stellen die einzige Möglichkeit der Bepflanzung des Leitungsrechts dar und sorgen einerseits für einen weiteren Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs sowie andererseits zu einer optischen Aufwertung des neuen Ortsrandes Scharnhausen.

Im südlichen Bereich verläuft zwischen Ortsrandeingrünung und Leitungsrecht ein ca. 3 m breites offenes Mulden-Rigole-System welches in die offenen Becken zur Regenwasserretention westlich der K1269 mündet. Hinzu kommt ein weiterer offener Entwässerungsgraben entlang der Plieninger Straße, der in das Regenrückhaltebecken mündet. Diese Flächen sind begrünt und bleiben unversiegelt.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (pfg 2) sowie in den GE 1, GE 2 und GE 3 das Pflanzen eines Baumes pro 5 PKW Stellplätze (pfg 3) vorgesehen.

Die Gebäudedächer der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss in der Fläche mindestens 60% der Gesamtdachfläche betragen. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Auf diese Weise wird das Gebiet zusätzlich durchgrünt und weitere Retentionsflächen für Regenwasser geschaffen.

Ein Bodenschutzkonzept stellt den Abtrag der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden vor Umsetzungsbeginn der Baumaßnahmen sicher. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass durch den hochwertigen Boden im Gebiet Scharnhausen West minderwertigere Ackerflächen auf der Gemarkung Ostfildern eine Aufwertung erfahren (siehe dazu Bodenschutzkonzept für den Bebauungsplan Scharnhausen West).

Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben, die eine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gewerbebauten ab 2022 zur Pflicht macht, wird der Anlage von Photovoltaikanlagen auf allen Gebäudedächern innerhalb des Gebiets Rechnung getragen.

Da die oberirdisch verlaufende 110 kV Stromleitung im Bereich der Gewerbeflächen unterirdisch an den südlichen und westlichen Gebietsrand verlegt wird, wird wie oben erwähnt, ein Leitungsrecht (Lr

1) zu Gunsten der Netze BW festgesetzt, um den Zugang zu den dort verlaufenden Leitungstrassen zu sichern. Weiterhin wird im Bereich des Leitungsrechts auf dem Flurstück 860/3 ein Gehrecht (Gr 1) zu Gunsten der Netze BW festgesetzt um die Zugänglichkeit der Kabeltrasse und der Strommasten zu gewährleisten. Aus Richtung Westen führt über das Flurstück 789 (ehemaliger Feldweg) eine Wasserstoffleitung der EnBW in das Gebiet, welche durch das Leitungsrecht 3 (Lr 3) gesichert wird. Im Bereich der Freileitungen werden die bestehenden Leitungsrechte durch das Leitungsrecht 2 (Lr 2) zu Gunsten der Netze BW gesichert.

Im Bereich der Kreuzung K1269 und Gebietserschließung wird eine Versorgungsfläche Abwasser zu Gunsten der Stadtwerke Ostfildern festgesetzt, um das dort unterirdisch angelegte Mischwasserrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche wird weiterhin als Versorgungsfläche für ein Trafohäuschen definiert, welches zur Gebietsversorgung auf dem Rückhaltebecken errichtet wird.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen tragen zu einer gewissen Homogenität der Bebauung bei.

Es werden Flachdächer festgesetzt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass das äußere Erscheinungsbild der Gebäude einheitlich ist und weiterhin eine verbindliche Dachbegrünung als Ausgleichs- und Minimierungs- und Retentionsmaßnahme innerhalb des Gebietes umgesetzt werden kann (s.o.). Außerdem kann die Dachfläche auf diese Weise im größtmöglichen Maß mit Photovoltaikanlagen versehen werden.

Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß-, Beige- oder Grautönen auszuführen, um grelle und leuchtende Farben zu vermeiden.

Fassaden sind zu begrünen. Diese Maßnahme trägt zu einer besseren Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild bei. Des Weiteren dient die Fassadenbegrünung, wie auch die Dachbegrünung der Kühlung der Gebäude bzw. des Gebiets. Alternativ dazu ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen an den Fassaden möglich wodurch gewährleistet werden kann, dass die für das Gebiet nötige Energie teilweise bereits am Ort des Verbrauchs hergestellt werden kann.

Um Insekten und Zugvögel nicht zu beeinflussen bzw. nicht zu irritieren, sind für Außen- und Werbeanlagenbeleuchtungen insektenverträgliche und streulichtarme Beleuchtungen mit LED's in warmweiß, zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind aus diesem Grund ebenfalls unzulässig.

Weiterhin ist je Gewerbebetrieb nur maximal eine Werbeanlage zulässig. Diese darf die Abmessungen 2,5 m auf 3,5 m nicht überschreiten. Auf diese Weise wird ein zu hohe Dichte an Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten o.ä. verhindert und ein größtmögliches Maß an Fassadenbegrünung oder Photovoltaikanlagen an Fassaden (Fassdenteilen ohne Öffnungen) sichergestellt.

Außenbeleuchtungen entlang der Plieninger Straße (L1192) sowie der K1269 müssen blendfrei installiert sein, um den Verkehr nicht zu behindern.

Um den Grad der Versiegelung durch PKW Stellplätze und deren Zufahrten möglichst gering zu halten und Versickerungsmöglichkeiten auf Privatgrundstücken zu schaffen, sind diese mit offenporigen Belagsarten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinschotter, Pflaster mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen) zu befestigen. Weiterhin sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster), die nicht als PKW Stellplätze oder als Zufahrten ausgestaltet sind, zu begrünen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass zusätzliche Retentionsflächen auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Trennwände und Zäune, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 2,0 m, nicht blickdicht und in metallener oder grauer Farbe zulässig.

Müllplätze sind durch Hecken oder Rankgehölze einzugrünen.

#### 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die im Norden an die Plieninger Straße sowie im Osten an die K1269 anschließt und im Westen einen Stich mit Wendeschleife hat. Die Interne Erschließung wird eine Bruttobreite von 16,0 – 17,25 m haben.

Die Entwässerung des Baugebiets ist im modifizierten Mischwassersystem vorgesehen. Unbelastetes Dachflächen- und Oberflächenwasser ist in geplante Regenwasserkanäle und vorhandene Mulden am Südrand einzuleiten, während Schmutz- und Oberflächenwasser aus Grundstückszufahrten und Straßen in die Mischwasserkanalisation einzuleiten ist. Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Bei der Planung der Gebäude ist je nach Lage auch eine Versickerungsmöglichkeit über belebte Bodenschichten zu untersuchen.

Die Regenwasserretention muss somit in Teilen auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

#### 5. Flächenberechnung

Gewerbeflächen:	<b>122.162 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche:	<b>16.284 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche:</b>	<b>1.651 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Erschließung:	<b>34.343 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsgrün:	<b>7.698 m<sup>2</sup></b>
Versorgungsflächen:	<b>3799 m<sup>2</sup> (davon ca. 1469 m<sup>2</sup> unbefestigte Grünfläche)</b>

-----  
Gesamtfläche Geltungsbereich: **185.937 m<sup>2</sup>**

#### 6. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Ostfildern außer Verfahrenskosten insbesondere Kosten für die Erschließung (Kanal, Straßenbau, Trassenverlegung, Wasserversorgung). Diese können durch Einnahmen aus Anliegerbeiträgen teilweise refinanziert werden.

#### 7. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht des Ingenieurbüros „Gruppe für ökologische Gutachten“ (GÖG), Stuttgart, vom 02.10.2020/ 09.09.2021/ 11.07.2023 werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange berücksichtigt. Hierbei werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Dazu zählen u.a. die Pflanzgebote, Ortsrandeingrünung und Dachbegrünung. Zudem sind externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation erforderlich. Dazu zählt der Auftrag von Oberboden im Bereich von aufwertungsfähigen Böden auf der Gemarkung Ostfildern, die artenschutzrechtliche Maßnahme (Anlage einer Buntbrache), die externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Blühfläche im funktionalen Zusammenhang zur artenschutzrechtlichen Maßnahme) und die Renaturierung eines Altarms der Körsch. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

## **8. Artenschutz**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung arbeitet den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ab. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober bis Februar zur Umgehung einer Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel. Für Feldlerche Rebhuhn und Schafstelze werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahme) im Sinne § 44 (5) BNatSchG vermieden.

## **9. Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Für das nahe gelegene FFH-Gebiet Filder (732-1341) wurden im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung keine relevanten Beeinträchtigungen ermittelt.

## **10. Hochwasserschutz/ Starkregen**

Laut maßgeblicher Hochwassergefahrenkarte des LUBW liegt das Plangebiet außerhalb von Hochwasserflächen.

Bei der Planung der Erschließungsanlagen wurde ein in den Starkregengefahrenkarten des Ingenieurbüros Winkler und Partner GmbH (Stand März 2021) dargestelltes außergewöhnliches Regenereignis (100-jährliches) mit 56 mm Niederschlag pro Stunde berücksichtigt. Durch die im Gebiet größtenteils bereits umgesetzten Entwässerungs- und Erschließungsmaßnahmen (Kanäle innerhalb der Gebietserschließung, offener Entwässerungsgraben entlang der Plieninger Straße, Mulden-Rigolen-System am südlichen Gebietsrand, Regenwasserretentionsbecken sowie Regenrückhaltebecken im Bereich der östlichen Gebietszufahrt, Versickerungsflächen in Form von Grünflächen, Retentionsflächen durch Dachbegrünung sowie in Teilen auf den Baugrundstücken, optionale Fläche für Regenwasserrückhalt südlich des Kreuzungsbereichs K1269 und Elly-Beilhorn-Straße (dargestellt als Versorgungsfläche)) wurde dem Thema Starkregen und Entwässerung in größtmöglichem Maße Rechnung getragen. Ferner sind die sich zukünftig im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetrieb dazu angehalten, in Eigeninitiative zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen bzw. zur Entwässerung des eigenen Grundstücks umzusetzen.

## **11. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07. Februar 2023**

### **11.1 Zweck und Inhalt des Gesetzes**

Nach § 1 KlimaG BW bezweckt das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz den Schutz des Klimas und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels in Baden-Württemberg. Ziel ist, im Rahmen der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zu Netto-Treibhausgasneutralität zu leisten und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und

Verkehrswende beizutragen. Weiterhin zielt das Gesetz darauf ab, für die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu sorgen und die Transformation und eine klimaresiliente Gesellschaft zu unterstützen.

Um den Schutz des Klimas zu gewährleisten, soll nach § 3 Abs. 1 KlimaG BW folgende Rangfolge in absteigender Reihe eingehalten werden:

1. Vermeiden von Treibhausgasemissionen
2. Verringern von Treibhausgasemissionen und
3. Versenken nicht oder mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zu vermeidender oder zu verringernder Treibhausgase.

Auch geringen Beiträgen zum Klimaschutz kommt Bedeutung zu. Maßgeblich müssen die Bereiche Energie, Mobilität, Produktion und Konsum, Beschäftigung sowie Bauen zum Klimaschutz beitragen. Insbesondere bei energiebedingten Treibhausgasemissionen sollen das Vermeiden und Verringern der Emissionen in erster Linie durch Einsparung sowie effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie durch den Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes ist neben dem Schutz des Klimas die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels geboten. Sie kann den Schutz des Klimas nicht ersetzen; ihr kommt ergänzende Funktion zu.

Die Stadt hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich berücksichtigt (§ 7 KlimaG BW). Auch nach § 13 KlimaG des Bundes müssen die Ziele des Bundesklimaschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden (vgl. §§ 1, 3 KSG des Bundes).

### **11.2 Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan „Scharnhausen West“ ist durch eine laut Flächennutzungsplan in Teilen bereits ausgewiesene sowie teilweise in Planung befindliche Gewerbebaufläche gesichert.

Es besteht ein zunehmender Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer, produzierender sowie in großer Zahl Arbeitsplätze schaffender Firmen. Weiterhin besteht auch das Interesse bereits in Ostfildern ansässiger Unternehmen sich in großem Maße zu erweitern. Auf Grund der Tatsache, dass auf ostfilderner Gemarkung in allen bestehenden Gewerbegebieten nur noch kleine, unzusammenhängende Teilflächen (Baulücken) für die Ansiedlung kleiner Betriebe zur Verfügung stehen, stellt der Bebauungsplan „Scharnhausen West“ die derzeit einzige Möglichkeit dar, den genannten Bedarf ausreichend zu decken. Gleichzeitig stellt die Fläche die einzige mögliche Gewerbeflächenerweiterung in diesem Umfang auf der Gemarkung Ostfildern dar, weswegen davon auszugehen ist, dass zukünftig keiner derartigen Gewerbeflächenerweiterungen mehr umgesetzt werden.

Auf Grund der Lage am Ortsrand von Ostfildern Scharnhausen, direkt angrenzend an bestehende Gewerbegebiete und angebunden an die Autobahn A8 stellt der Standort für ein Gewerbegebiet günstigste Bedingungen dar.

### **11.3 Umsetzung des KlimaG BW im Bebauungsplan - Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemission**

Die zukünftigen Herausforderungen des Klimaschutzes sind auch den politischen Gremien sowie der Stadtverwaltung Ostfildern ein Anliegen höchster Priorität. Auf Grund dessen wurden bei der Ausweisung des Gebiets bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans bereits Auflagen, Festsetzungen und begleitende Konzepte erarbeitet, die auf eine zukunftsorientierte und Treibhausgas einsparende Bebauung, Energieversorgung und Mobilität innerhalb des Gebiets abzielen.

Bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bedeutet dies, dass verpflichtend auf allen Gebäudedächern neben einer 12 cm starken Dachbegrünung zur Wasserretention und Kühlung (Vermeidung von zu starker Erhitzung des Gebiets im Sommer) auch Photovoltaikanlagen in großem Umfang hergestellt werden müssen. Weiterhin besteht die Pflicht zur Begrünung von Fassaden bzw. zur Installation von Photovoltaikanlagen an allen dafür geeigneten Fassadenteilen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind in Form einer Ortsrandeingrünung, Verkehrsgrün, verpflichtenden Baumpflanzungen auf unbebauten Grundstücksteilen sowie zwischen Stellplätzen (siehe dazu Festsetzungen B.8. ff im Textteil) festgesetzt.

Um den Anteil der durch die zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe erzeugten Treibhausgasemissionen auf das möglichste Minimum zu reduzieren, wird parallel zum Bebauungsplan ein Energiekonzept erarbeitet. Dieses nimmt nicht nur die o.g. Festsetzungen des Bebauungsplans auf, sondern geht durch Maßnahmen wie ein Erdsondenfeld unter den zukünftigen Gewerbebauten zur Nutzung von Energie aus Geothermie sowie der Schaffung einer gebietsinternen Energieversorgung durch Einspeisung nachhaltig erzeugter bzw. gewonnenen Energien in ein Gebietsenergienetzwerk darüber hinaus (siehe dazu Energiekonzept für das Gewerbegebiet Scharnhausen West der EnBW). Durch Realisierung des Energiekonzepts wird die externe Energiezufuhr für das Gewerbegebiet Scharnhausen West umfangreich reduziert.

Durch eine günstige ÖPNV Anbindung und eine Gemeinschaftsgarage zur Bündelung aller notwendigen Stellplätze, kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, was eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen bedeutet.

Obwohl durch die Neuausweisung des Gewerbegebiets neue Treibhausgasemissionen entstehen, wird auf Grund des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen an den Planungen festgehalten. Die beschriebenen Maßnahmen tragen dazu bei, den Zielsetzungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes bestmöglich zu entsprechen und dabei auch eine Vorreiterrolle für zukünftig entstehende Gewerbegebiete einzunehmen. Der Reduzierung der Treibhausgasemissionen wird jedoch durch die angesprochenen Maßnahmen und Planungen bestmöglich Rechnung getragen.

Ostfildern, den 02.10.2020 / 09.09.2021 / 11.07.2023/ 19.10.2023  
– Fachbereich 3 Planung und Baurecht –

Im Auftrag  
Schmidt