

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „OBERE WIESENSTRASSE“ UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „OBERE WIESENSTRASSE“

GEMARKUNG NELLINGEN
PLANBEREICH N 40

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 (8) BauGB und § 74 LBO

01. Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung:

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren „Obere Wiesenstraße“ ist der Wegfall der bisher dort angesiedelten Kindergartennutzung.

Das auf dem Flurstück 515 gelegene Kindergartengebäude (mit den zugehörigen Außenspielbereichen auf einer Teilfläche des Flurstücks 509) ist in die Jahre gekommen und befindet sich funktional wie baukonstruktiv, vor allem jedoch in energetischer Hinsicht, in sanierungsbedürftigem Zustand. Da der durch eine Gebäudesanierung entstehende Aufwand wirtschaftlich nicht zu vertreten wäre, soll der Kindergarten in einen auf dem Grundstück der ehemaligen Sauna beim Nellinger Hallenbad geplanten Neubau verlagert werden. Der Neubaustandort befindet sich in fußläufiger Entfernung von weniger als 300 m im südlichen Randbereich der Nellinger Gemeinbedarfsläche „In den Anlagen“ (Schul-, Sport- und Freizeitzentrum des Stadtteils).

Aufgrund dieser Entwicklung stellt sich die Frage einer sinnvollen Nachfolgenutzung für das Areal. Den Grundsätzen des Baugesetzbuchs zu nachhaltiger Stadtentwicklung und sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Folge leistend, sowie aufgrund der vorhandenen Umgebungsnutzung (ausschließlich Wohnen – vgl. Ziff. 03.1) beabsichtigt die Stadt Ostfildern, den Bereich als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Damit wird dem Eigenbedarf des Stadtteils und der Innenentwicklung Rechnung getragen (Anm.: Nach Berechnungen der Stadt Ostfildern - Quelle: Flächennutzungsplan 2020 - sind zwischen 2006 und 2020 noch ca. 1550 neue Wohneinheiten zu erstellen. Davon können nur ca. 18,4 % in Reserveflächen und Baulücken errichtet werden. Eine Absenkung dieses Anteils würde die ökologischen Nachteile einer Siedlungsentwicklung am Ortsrand verschärfen).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Weiternutzung eines bereits bebauten, innerörtlichen Areals inmitten eines Stadtteils, der ein vielfältiges Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur bereithält. Die kurze Entfernung von wenigen hundert Metern zu allen diesen Einrichtungen, sowie zur Stadtbahnhaltestelle „Technische Akademie“ in fußläufiger Entfernung von nur ca. 150 m, schafft die Voraussetzung für einen attraktiven und gut vernetzten Wohnstandort.

Da die geplante Nutzungsart von der bisherigen (Fläche für Gemeinbedarf / Kindergarten) abweicht, besteht das Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

02. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart (als Satzung beschlossen am 22.07.2009) ist der mit diesem Bebauungsplan überplante Bereich mit der Kennzeichnung „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht dem regionalen Entwicklungsziel der Neuerschließung, aber auch der Verdichtung und Wiedernutzung brachgefallener Bauflächen entlang der Achsen des schienengebundenen Personennahverkehrs.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 (rechtsverbindlich seit April 2009) als „Wohnbaufläche Bestand“ befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplans.

03. Bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungsvorgaben

03.1 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Wiesenstraße“ wird an drei Seiten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riegelhofäcker“ aus dem Jahr 1966 umschlossen, östlich grenzt der qualifizierte Bebauungsplan „Nordöstliches Riegelhofgebiet“, rechtskräftig seit dem 04.09.1971, an.

Beide Bebauungspläne setzen überwiegend Wohnen (Allgemeines Wohngebiet WA) fest; das mit dem Bebauungsplan „Obere Wiesenstraße“ nun zur Überplanung anstehende Areal ist in der nördlichen Hälfte (Standort des Kindergartengebäudes) als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichnet, in der südlichen Hälfte (heute überwiegend Garten-/Außenspielfläche des Kindergartens) als öffentliche Verkehrsfläche/Fußweg mit dem Zusatzvermerk „Spielplatz“.

03.2 Lage, räumliche Ausdehnung, Topographie; baulicher und sonstiger Bestand

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Teil des Stadtteils Nellingen, inmitten eines seit den 1960er- bis 70er-Jahren vollständig bebauten Wohngebiets, und weist eine Flächengröße von 0,24 ha (2.355 m²) auf. Es liegt auf (gemittelt) ca. 345,00 m üNN und weist keine vor Ort wahrnehmbare Neigung oder Geländesprünge auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 66,0 m und eine durchschnittliche Ost-West-Ausdehnung von ca. 33,0 m. Nach Osten wurde die Fläche eines bereits vorhandenen Wohnerschließungsweges mit der Ausdehnung von ca. 45,0 x 3,5 m in den Geltungsbereich einbezogen, da dieser eigentumsrechtlich den zu überplanenden Grundstücken „anhängt“ (die Funktion dieses Weges bleibt allerdings unverändert).

Die nördliche Hälfte des Areals ist mit dem (in seinen wesentlichen Teilen eingeschossigen) Kindergartengebäude überbaut, südlich grenzen die Außenspielflächen des Kindergartens an.

03.3 Klima

Nach dem Landschafts- und Umweltplan der Stadt Ostfildern vom 01.09.2008 (Grundlage: angepasster Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1991) ist das Plangebiet als Stadtklimatop eingestuft: Bereich mit mäßiger/geringer lokalklimatischer Ausgleichsfunktion.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Klimafunktionen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans wesentlich verändert oder beeinträchtigt werden.

03.4 Artenschutz

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand, der im Zuge der Überplanung nicht vollständig erhalten bleiben kann, hat eine Überprüfung hinsichtlich eventueller artenschutzrechtlicher Konfliktpotenziale nahegelegt.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom 25.6.2012, wurde zu den artenschutzrechtlichen Konflikten festgestellt:

Vögel

Aufgrund der geringen Betroffenheit lokal individuenreicher Populationen von siedlungstypischen Arten können erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1) 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung werden zwar mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört, gleichwohl bleibt ihre ökologische Funktion auf Grund der hohen Anpassungsfähigkeit der nachgewiesenen Vogelarten unter Berücksichtigung der geringen Betroffenheit und der adäquaten Siedlungsstruktur im Umfeld mit hohem Grünanteil erhalten. Abhängig vom Zeitpunkt der baulichen Eingriffe kann es zu Direktverlusten von Gelegen und Jungvögeln kommen. Daher ist eine zeitliche Fixierung der Baufeldfreimachung erforderlich.

Fledermäuse

Jagdgebiete fallen nicht unter die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG. Da keine Hinweise auf Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet vorliegen, können erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1) 2 BNatSchG ebenso wie ein Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der jagenden Zwergfledermäuse ist ebenfalls auf Grund der vergleichbaren Vorbelastung zu verneinen.

Dennoch ist eine Betroffenheit einzelner spontaner Tagesquartiere im Vorhabengebiet nicht gänzlich auszuschließen, wodurch bei baulichen Eingriffen Direktverluste entstehen können. Aus diesem Grund ist eine zeitliche Fixierung der Baufeldfreimachung erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- ⇒ Beschränkung der Baufeldbereinigung (Abriss der Gebäude, Rodung der Gehölze) auf Mitte November bis Ende Februar.

03.5 Altlasten / Altablagerungen; Hinweis auf sog. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach der flächendeckenden Altlastenkartierung des Landkreises Esslingen liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten oder Altablagerungen vor. Dennoch erfolgt im Textteil des Bebauungsplanes vorsorglich der Hinweis, dass das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist, falls bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden.

Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombentrümmern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans *nicht* unmittelbar als sog. Kampfmittelverdachtsfläche dar. Derartige Bereiche befinden sich jedoch nördlich (1 Sprengbombentrichter) und südlich des Geltungsbereichs (bombardierter Bereich). Da die Untersuchung ausdrücklich darauf hinweist, dass auch außerhalb der kartierten Verdachtsflächen keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, wird dieser Hinweis vorsorglich in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

03.6 Grundwasserschutz und Bodenschutz

Um den Erfordernissen des Grundwasserschutzes Genüge zu tun, erfolgt im Textteil des Bebauungsplans folgender Hinweis:

Für Bauvorhaben, deren Bodenplatte tiefer als 3,0 m unter Geländeoberkante zu liegen kommt, ist eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen, bei der die Grundwasserverhältnisse zu erkunden sind. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. (Bodenschutz s. Ziff. 03.5)

03.7 Fluglärm und Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 a) LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 403 m ü. NN. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben (einschließlich technische Aufbauten, Schornsteine, Antennen o. ä.), Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme o.ä. sowie durch andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet unterliegt einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 61 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABI. v. 30.9.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet) werden damit überschritten. Die „Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums, des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Berücksichtigung der Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart“ vom 20. November 2007 (veröffentlicht im GABI 2007, S. 668) ist zu beachten.

04. Bebauungskonzept; Einfügung in die städtebaulichen Grundstrukturen

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung in umgebungsgemäßer Dichte mit einer kurzen, in Ost-West-Richtung verlaufenden (südorientierten) Reihenhauszeile im nördlichen, und zwei nach Westen orientierten Doppelhäusern im südlichen Teil des Areals vor. Die Häuser sind als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35° vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt in Abweichung zur Umgebungsbebauung (es liegen dort im Allgemeinen nur Dachneigungen zwischen 22° und 30° vor), um bei den relativ geringen Baukörperstiefen, auch im Dachgeschoss noch Wohnnutzung zu ermöglichen und um eventuelle Dachaufbauten gestalterisch verträglich einzubinden. Jedoch dürfen die Dachgeschosse nicht zu Vollgeschossen im baurechtlichen Sinne werden.

Abgerundet wird die Bebauung durch in Gruppen angeordnete Carports mit Flachdach an der Oberen Wiesenstraße zum Stellplatznachweis für die entstehenden Gebäude, die gruppenweise einheitlich zu gestalten sind und ggf. durch Abstellräume zur Unterbringung von z. B. Fahrrädern und Müll ergänzt werden können.

04.1 Art und Maß der baulichen Nutzung; Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten:

Aufgrund der vorhandenen Umgebung – der Kindergarten liegt inmitten eines Wohngebiets mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser; östlich befinden sich von 3 bis auf 9 Geschosse ansteigende Mehrfamilienhäuser) - kommt als zukünftige Nutzung für das Areal ausschließlich Wohnnutzung mit der Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in Frage. Einige, nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungsarten und Ausnahmemöglichkeiten werden im Bebauungsplan jedoch ausgeschlossen oder eingeschränkt, da sie dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen. Damit sollen eine allzu große Nutzungsvielfalt und gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt jedoch gewahrt.

Die Nutzungsziffern liegen - bezogen auf die angenommene Nettobaufläche (die eigentlichen Bauflächen müssen im südlichen Teil erst noch eigentumsrechtlich gebildet werden) – bei der Grundfläche (GRZ) beim 0,3-fachen und bei der Geschossfläche (GFZ) beim 0,6-fachen der maßgeblichen Grundstücksfläche (MGF).

Die als Obergrenze festgesetzte Traufhöhe von 6,00 m (Höhe der Carports maximal 3,00 m, jeweils bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsanlage) ermöglicht bei den Wohngebäuden eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind nicht auf die Nutzungsziffern anzurechnen). Die festgesetzten Höhen entsprechen dabei i. W. der bei der Umgebungsbebauung vorliegenden Höhenentwicklung. Damit fügt sich die Neubebauung hinsichtlich der ermöglichten baulichen Ausnutzung in die Strukturen der näheren Umgebung ein.

Die Zahl der Wohneinheiten muss auf 1 Wohneinheit je Gebäudeeinheit (Reihenhaus-einheit oder Doppelhaushälfte) beschränkt bleiben, um zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehre in vertretbaren Grenzen zu halten. Im umgebenden Gebiet ist bereits heute erheblicher Parkierungsdruck zu verzeichnen, die Obere Wiesenstraße, als einzige zur Verfügung stehende Erschließungsstraße, wird heutigen Ausbaustandards nur annähernd gerecht.

04.2 Erschließung und Parkierung; Ver- und Entsorgung

Die Fahrerschließung erfolgt (wie bisher) ausschließlich über die nördliche Obere Wiesenstraße, an der auch die oberirdischen Stellplätze (bzw. Carports) für den Stellplatznachweis der Neubebauung liegen. Die Hauszugänge der Doppelhäuser können jedoch fußläufig auch vom östlich angrenzenden Wohnweg erschlossen werden.

Die Unterbrechung der Oberen Wiesenstraße durch einen Poller soll aufrechterhalten bleiben; unmittelbar vor der Unterbrechung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wendemöglichkeit für PKW geschaffen.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und weiteren Medien, sowie die Entsorgung von Abwasser ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Aufgrund von Hinweisen der Anwohnerschaft sind Querschnitt und Erhaltungszustand des Abwasserkanals in der Oberen Wiesenstraße zu überprüfen.

04.3 Grünordnung

Auf den (vor allem im südlichen Teil) vorhandenen Baumbestand wird mit dem städtebaulichen Konzept soweit als möglich Rücksicht genommen: Bäume im Randbereich des Grundstücks können unter Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen ggf. über die Bauzeit hinweg erhalten werden. Jedoch sind nicht alle Bäume erhaltenswert und der Erhaltungsaufwand muss insgesamt in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen verbleiben.

Für entfallende Bäume ist Ersatz zu schaffen. Der Bebauungsplan enthält sowohl (durch entsprechenden Planeintrag) standortbezogene als auch ein flächenbezogenes Pflanzgebot (Anm.: die Pflanzgebote können gegeneinander verrechnet werden). Im Textteil des Bebauungsplans ist ein Auswahlkatalog für verschiedene Baumarten aufgelistet.

Um eventuelle artenschutzrechtliche Konfliktslagen zu vermeiden, bleibt der Zeitraum, in dem Gehölze gerodet werden dürfen, auf das Winterhalbjahr (außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen - vgl. Ziff. 03.4) beschränkt.

05. Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Um gestalterischem „Wildwuchs“, insbesondere der Gebäude- und Freiflächengestaltung im Gebiet vorbeugen zu können, ist es erforderlich, gemeinsam mit dem Bebauungsplan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung für dessen Geltungsbereich zu erlassen. Die Satzung regelt die nachfolgend aufgeführten Inhalte:

- Dachform und Dachneigung, sowie Materialität und Farbgebung der Gebäudedächer und -fassaden - Bauteilen, die weithin sichtbar sind und somit das Erscheinungsbild wesentlich prägen
- das natürliche Gelände soll möglichst wenig verändert werden; Abgrabungen vor z. B. Untergeschossfenstern, die die Gebäudeansicht optisch vergrößern, sind im Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudevorderkante ausgeschlossen

- offene Stellplätze sind aus ökologischen Gründen mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen, sie können als sog. Carports überdacht werden, jedoch nur bei gruppenweise einheitlicher Gestaltung und Höhenentwicklung
- Müllbehälterstandplätze sind aus gestalterischen Gründen gegen Einsichtnahme abzuschirmen
- die Zulässigkeit von Einfriedigungen bleibt aus gestalterischen Gründen auf einen reduzierten Auswahlkatalog (Hecken heimischer Arten, Holz- oder Metallzäune) beschränkt; die Höhenvorgabe ist so gewählt, dass die Einfriedigungen nicht sichtbehindernd wirken
- Außenantennen sind bezüglich ihrer Anzahl je Gebäude beschränkt, Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen), die an Gebäudefassaden besonders störend in Erscheinung treten, werden da das Gebiet von allen Seiten her gut einsehbar ist, ausschließlich auf den Gebäudedächern zugelassen
- Freileitungen, sowohl als Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung, wie auch als Telekommunikationsfreileitungen, sind aus denselben Gründen im Gebiets ausgeschlossen.

Darüber hinaus dient die Satzung dazu, den Nachweis von Fahrradabstellplätze im Zuge der Realisierung der Wohngebäude sicherstellen zu können: es werden 2 – 3 gut zugängliche Fahrradabstellplätze je Wohneinheit verlangt.

06. Flächenbilanz:

Nettobaupfläche WA:	1.825 m ²	= 77,5 %
Verkehrsfläche:	530 m ²	= 22,5 %
Bruttobaupfläche (Geltungsbereich):	2.355 m ²	= 100,0 %

Es können ca. 6 – 8 Wohneinheiten in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern entstehen. Bei durchschnittlich 2,3 Bewohnern je Wohneinheit ist daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Einwohnerzuwachs zwischen 15 und maximal 20 Personen auszugehen.

07. Umsetzung der Planung, Kosten und Finanzierung

Zur Durchführung der Planung ist – bis auf die Herstellung eines Wendehammers für PKW - kein weiterer Ausbau der Erschließungsstraßen erforderlich. Das Gebiet kann i.W. aus den bestehenden Leitungsnetzen heraus ver- und entsorgt werden. Daher fallen Erschließungskosten voraussichtlich nur äußerst geringen Umfangs an.

08. Hinweise zum Bebauungsplanverfahren, Umweltprüfung / Umweltbericht:

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Wiesenstraße“ um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB handelt, können die Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens angewendet werden - die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß § 13 a Abs. 2, Satz 1 BauGB gelten in diesem Fall die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 entsprechend: somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan kann ebenfalls abgesehen werden.

09. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 (3) BauGB) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

Die Forderungen des Baugesetzbuches, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sind aus Sicht des Planungsträgers erfüllt (§ 1 (5) BauGB).

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 (7) BauGB).

Mit Grund und Boden wurde sparsam und schonend umgegangen (Innenentwicklung / Wiedernutzung eines bereits bebauten Grundstücks). Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt worden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung berücksichtigt (§ 1a BauGB).

Aufgestellt: Ostfildern, den 28.6.2012, Fachbereich 3-Planung, Ja/Ra