



Stadt Ostfildern · FB 3 · Postfach 1120 · 73747 Ostfildern

**Bürgerinformationsveranstaltung  
Heumadener Straße West -Ortsmitte  
am 02.07.2019**

**Baurecht und Planung**

Otto-Vatter-Straße 12 · Ruit  
73760 Ostfildern

Von Karl-Josef Jansen  
Telefon 0711 3404-429  
Fax 0711 3404-489  
E-Mail: k.jansen@ostfildern.de

Geschäftszeichen: FB 3 Ja/Rau

23. Juli 2019

Örtlichkeit: Altes Rathaus Ruit, Vortragszimmer

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 18:45 Uhr

Teilnehmer der Stadt: Frau Bader, Herr Jansen, Herr Rothe, Frau Terai, Frau Rau

1. **Eröffnung der Veranstaltung durch Frau Bürgermeisterin Monika Bader.**
2. **Präsentation des Bebauungsplans durch Frau Terai.**
3. **Anregungen und Fragen der Bürger unterteilt in Themen**
  - a) **Neubau**
  - b) **Zeitlicher Ablauf**
  - c) **Verkehr**
  - d) **Parkplätze**
  - e) **Sonstiges**

**a) Neubau**

Frage: Wie hoch ist die Firsthöhe im Vergleich zum Neubau Heumadener Straße 13?

→ Das geplante Gebäude fügt sich in die Umgebung ein. Im überhöhten Erdgeschoss wird sich der Lebensmittelmarkt befinden. Darüber sind 2 Geschosse mit Wohnen geplant.

Das genannte Beispielobjekt besteht aus 4 Vollgeschossen. Es ist von der Höhe mit dem Neubau vergleichbar. Da die Straße fällt, ist der neue Komplex etwas niedriger.

**Öffnungszeiten:**

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Montag bis Freitag	8-12 Uhr
Montag, Mittwoch, Donnerstag	14-16 Uhr
Dienstag	14-18 Uhr

**Konten der Stadtkasse**

Kreissparkasse Esslingen, BIC ESSLDE66XXX  
IBAN DE09 6115 0020 0000 9904 40  
Volksbank Esslingen, BIC GENODES1ESS  
IBAN DE90 6119 0110 0005 5000 01

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO.

Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Internetseite [www.ostfildern.de/datenschutz](http://www.ostfildern.de/datenschutz)

Frage: Wird es im Erdgeschoss nur einen Lebensmittelmarkt / Discounter geben oder auch eine Drogerie?

→ Es wird einen Lebensmittelmarkt und einen Bäcker geben. Weiteres ist nicht bekannt. Welcher Bäcker dort sein wird, ist ebenfalls noch nicht bekannt und hängt vom Betreiber ab.

Frage: Was für Wohnungen sind geplant?

→ Mit dem Betreiber / Interessenten erfolgen noch Gespräche. Es wird in die Richtung einer betreuten Wohngruppe gehen (kein Pflegeheim). Die Tiefgarage und das Gebäude werden barrierefrei mit einem Aufzug erschlossen.

## **b) Zeitlicher Ablauf**

Frage: Wann geht es los?

→ Bebauungsplanverfahren und Umlegungsverfahren sind voneinander zu trennen. Sobald die Umlegung abgeschlossen ist, kann der Bau starten.

## **c) Verkehr**

Frage: Wo befindet sich die Zufahrt für die Tiefgarage? Wo wird angeliefert?  
Wie soll die Anlieferung funktionieren? Morgens gibt es heute schon hohes Verkehrsaufkommen.

→ Die Zufahrt für die Tiefgarage und die Anlieferung befinden sich in dem am tiefsten liegenden Bereich. Planerisch sind die Fahrwege der LKWs eingeplant. Die Andienung lässt sich zeitlich steuern.

Frage: Das Rückwärtsfahren ist bereits jetzt Katastrophe. Wird an so etwas auch gedacht?  
Wie soll das gehen?

→ Als funktionierende Beispiele werden der Rewe in Nellingen und der Aldi sowie Müller im Scharnhauser Park genannt.

→ Antwort von einem Bürger: Man muss in die Zukunft planen und nachverdichten. Die Ortsmitte muss aufgewertet werden. Er wünscht sich eine noch höhere Nachverdichtung. Der Bebauungsplan muss ein Erfolg werden.

## **d) Stellplätze**

Frage: Gibt es oberirdische Parkplätze? 50 Parkplätze für die Wohnungen und den Lebensmittelmarkt reichen doch nicht aus!

→ Für die Wohnungen und den Lebensmittelmarkt gibt es nur Stellplätze in der Tiefgarage.

→ Bei den Wohnungen ist auch „Altenwohnen“ geplant, hierfür werden weniger Stellplätze benötigt. Die Stellplätze sind gut anfahrbar. Die Lage ist zentral im Ort und gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

#### e) Sonstiges

Frage: Sind alle Grundstücke im Besitz der Stadt?

→ Nein, daher ist ein Umlegungsverfahren notwendig.

Frage: Wird man gezwungen, die Grundstücke herzugeben?

→ Es gibt keine Enteignung. Es handelt sich um eine gesetzliche Umlegung. Grundlage für den Grundstückstausch / Erwerb ist ein Verkehrswertgutachten.

Anmerkung aus der Bürgerschaft: Es ist sehr gut, wenn jetzt etwas verändert wird. Der jetzige Netto ist viel zu klein und daher sind dort auch nicht alle Artikel erhältlich.

Anmerkung aus der Bürgerschaft: Er benötigt die genaue Höhe des Gebäudes Heumadener Straße 1.

Frage: Ab wann kann man dann dort einkaufen? Der Mietvertrag des jetzigen Netto läuft aus.

→ Wenn alles nach Plan läuft, könnte in ca. 2 Jahren mit dem Bau begonnen werden. Im ungünstigsten Fall, kann es auch 6 - 8 Jahre dauern.

Frage: Kann es eine höhere Verdichtung geben?

→ Die mögliche Bebauungsdichte ist durch den Bebauungsplan vorgegeben. Bei noch stärkerer Verdichtung ergibt sich Problem mit Belichtung. Die geplanten Wohngebäude werden nach den Gestaltungsempfehlungen geplant.

Frage: Was passiert mit dem Gebäude Heumadener Straße 9?

→ Das Gebäude kann bestehen bleiben, könnte künftig entsprechend der Umgebung höher werden. Das ist aber nur ein Angebot durch den Bebauungsplan, konkrete Pläne sind derzeit nicht bekannt.

Frage: Bleibt die Apotheke bestehen?

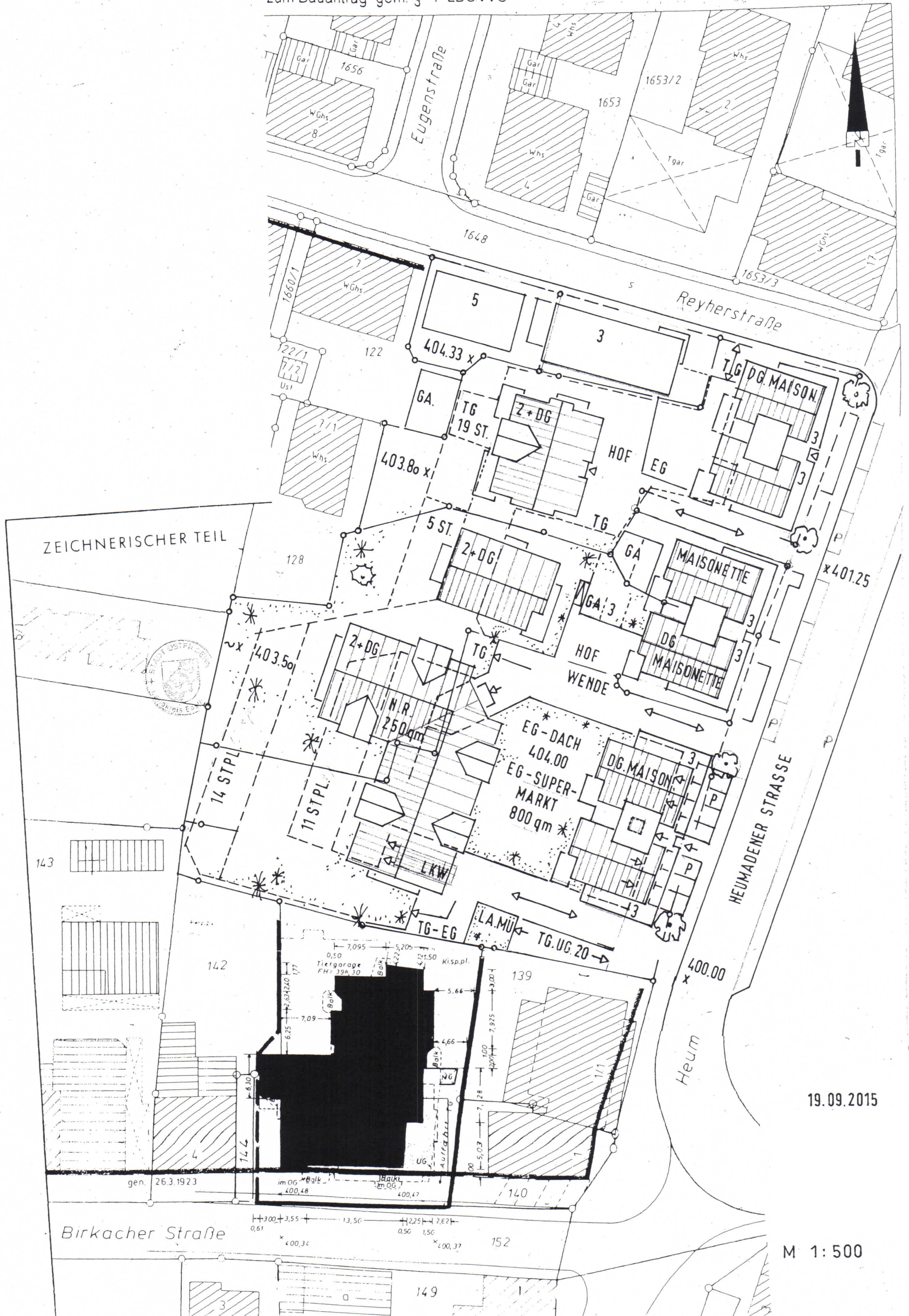
→ Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen dies zu.



Landkreis Esslingen  
Stadt Ostfildern  
Gemarkung Kemnat

# LAGEPLAN $M = 1:500$

- zeichnerischer Teil -  
zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO



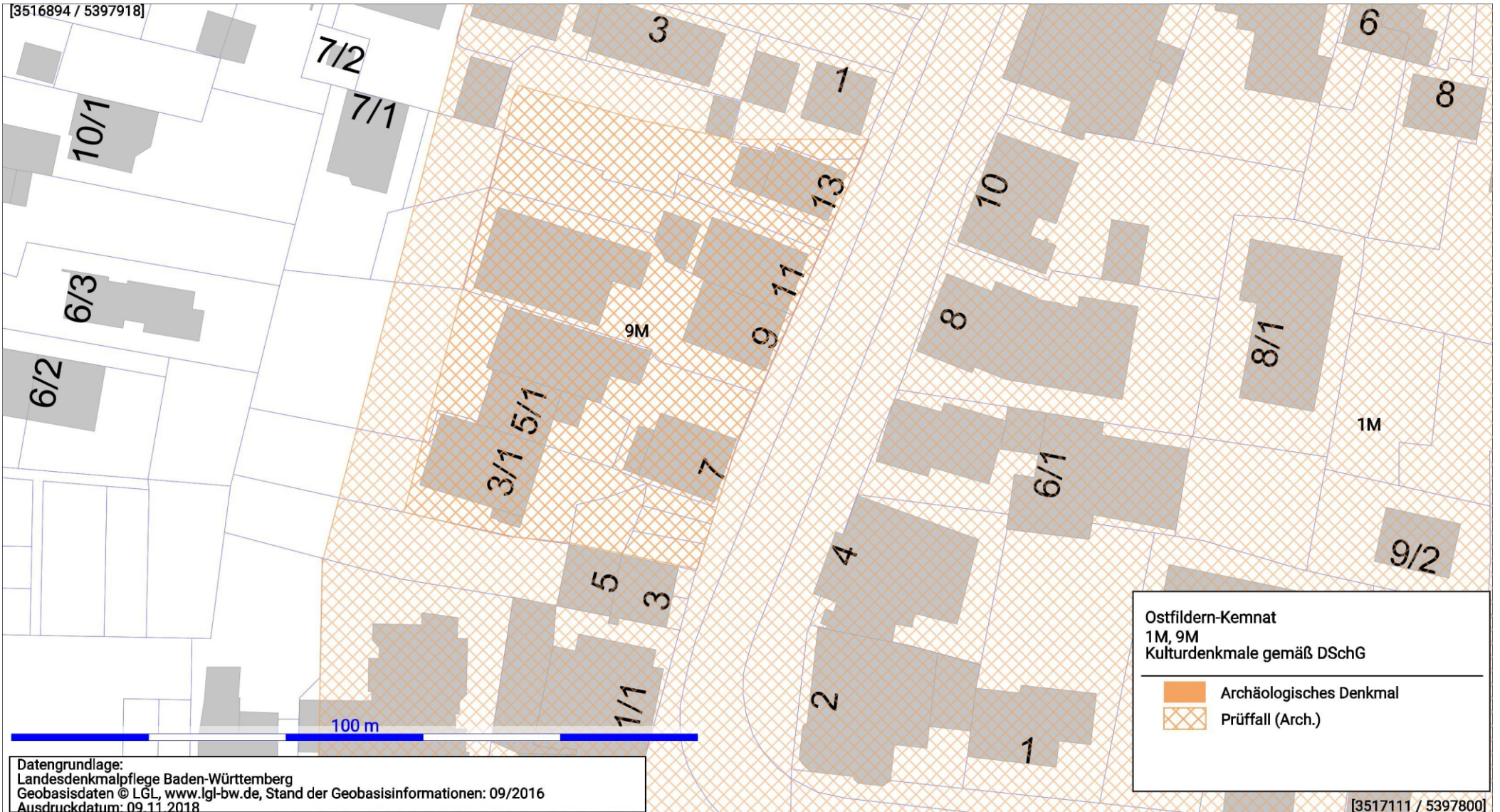
ZEICHNERISCHER TEIL

19.09.2015

M 1:500



[3516894 / 5397918]



Datengrundlage:  
Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016  
Ausdruckdatum: 09.11.2018

[3517111 / 5397800]





## MERKBLATT GESUNDHEITLICHE BEWERTUNG VON LÄRM IN DER BAULEITPLANUNG

In Bezug auf die Lärmproblematik weisen wir darauf hin, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z. B. der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ebenso wie die TA Lärm z. B. fordern bei Lärmpegelerhöhungen  $< 3 \text{ dB(A)}$  ("3 dB-Kriterium") derzeit keine Lärmschutzmaßnahmen. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Neben erheblichen Störungen und Belästigungen, kann Lärm Schlafstörungen und klinische Symptome hervorrufen, die langfristig das Risiko für bestimmte Krankheiten erhöhen. Blutdruckanstiege, erhöhte Cholesterin- und Blutzuckerwerte sowie verminderte Fließeigenschaften des Blutes wurden bei lärmbelasteten Personen beobachtet. Derartige Veränderungen sind als Risikofaktoren für den Herzinfarkt (Myokardinfarkt) zu betrachten [1].

Nach gesicherten Erkenntnissen der Wissenschaft ist das menschliche Ohr in der Lage, selbst äußerst geringe Pegelunterschiede wahrnehmen zu können. So ist es ist lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner  $3 \text{ dB(A)}$  vom Menschen wahrgenommen werden können [2]. Störung von Schlaf, Konzentration, Aktivitäten und Kommunikation in Verbindung mit physiologischen Stressreaktionen können die Folge sein. Schlafstörungen beispielsweise, können weitgehend vermieden werden, wenn die Mittelungspegel im Schlafraum  $30 \text{ dB(A)}$  und Einzelgeräusche  $45 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten [3].

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Werte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung bzw. -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

**Fazit des Umweltbundesamtes: Unter dem Eindruck der in der Praxis oft anzutreffenden hohen lärmmentlastenden Wirkung von – akustisch gesehen gering wirksamen – Lärminderungsmaßnahmen, ist der pauschale Verzicht auf die Umsetzung dieser Maßnahmen mit Hinweis auf das genannte „3 dB-Kriterium“ nicht zu vertreten und der betroffenen Öffentlichkeit nicht vermittelbar.**

Quellen:

[1] NaRoMI-Studie (Noise and Risk of Myocardial Infarction): [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de) ► Suchbegriff: *naromi*

[2] "Können Lärminderungsmaßnahmen mit geringer akustischer Wirkung wahrgenommen werden?":  
[www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de) ► Suchbegriff: *lärminderungsmaßnahmen*

[3] Verkehr-, Straßen- und Schienenverkehrslärm: [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de) ► Suchbegriff: *lärmwirkungen*