

Vorlage

112/2020

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB 3 Scha
30.07.2020

Ältestenrat	14.09.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	23.09.2020	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	07.10.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan " Parksiedlung Nord-Ost 2" , Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost 2"

- Ergebnisse und Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Überarbeitung der Planinhalte

- Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB und § 74 LBO

Beschlussantrag

- I. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme von Bürgern wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der von der Verwaltung unter Ziffer II der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahme in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung unter Ziffer III der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- III. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer IV der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.

- IV. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 ([GBl. S. 617](#)), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 ([GBl. S. 313](#)) m. W. v. 01.08.2019 i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S.698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m. W. v. 26.06.2020 folgende

SATZUNG

beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen t wird entsprechend dem Lageplan vom 14.05.2020 mit Textteil vom 14.09.2020 des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ vom 18.05.2020 werden festgesetzt.

§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem vom Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern am 14.05.2020 gefertigten Lageplan.

§ 3

Als planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes gelten die in dem vom Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern am 14.05.2020 gefertigten Plan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

§ 4

Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung vom 14.09.2020 zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 74 Landesbauordnung liegt als Anlage bei.

§ 5

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an dem Tage in Kraft, an dem der Beschluss und die Bereitstellung zur Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht werden.

- V. Die dem Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügte Begründung mit Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans des Fachbereiches 3 / Planung der Stadt Ostfildern vom 14.05.2020 wird beschlossen.

- VI. Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“, kein Anzeigeverfahren oder Genehmigungsverfahren notwendig. Es erfolgt lediglich eine Anzeige als Satzung nach § 4 Abs. 3 GemO.
- VII. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.


Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost 2" gefasst und beschlossen, eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan zu erlassen. Außerdem hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in gleicher Sitzung dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 14 vom 04.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben der Bebauungsplanvorentwurf und der Satzungsvorentwurf über örtliche Bauvorschriften mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von einschließlich 06.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Außerdem fand am 06.06.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll des Fachbereichs 3 vom 18.07.2020 liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf mit Begründung beim Fachbereich 3 / Planung der Stadt Ostfildern von einschließlich 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2020 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

II. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung von einschließlich 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 wurden weder schriftlich noch mündlich Anregungen oder Bedenken von Bürgern zu den Planinhalten des Bebauungsplans vorgetragen.

Stellungnahme 1

Schreiben vom 03.08.2020 und 21.08.2020, s. Anlage

Gegen den Bebauungsplan Parksiedlungen Nord Ost2 bringen wir folgende Einwendungen vor:

Anlage 3: Begründung

"Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung". Nein, es ist keine typische Außenentwicklung, da das Gebiet momentan weitgehend außerhalb des Ortsschildes Ostfildern liegt. Das ist weit entfernt von der Innenverdichtung, die von der Stadt Ostfildern im Bereich der Stadtentwicklung angestrebt wird.

"Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen als bisher zugänglich gemacht werden".

Und die Bewohner des Bestands werden ihrer Aussicht beraubt. Entgegen zahlreicher Behauptungen von Stadtplanern und Bürgermeister sind sowohl die Gärten als auch manche Häuser auf die Aussichtslage ausgerichtet. Aus allen Gärten der Reihenhäuser der Danziger Straße gibt es eine tolle Aussicht.

Warum werden die Bedürfnisse der Bestandsbewohner ignoriert?

Warum versuchen die Stadtplanung und der Bürgermeister durch Wiederholen der immer gleichen Aussagen, die dem Gegenteil der Wahrheit entsprechen (die Bestandsbebauung und die Gärten sind nicht auf die Aussichtslage ausgerichtet), dass die falsche Aussagen dadurch richtig werden? Kommen sie vor Ort und schauen sich die tatsächliche Situation an.

"Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele".

Wenn sie der Meinung sind, dass Gebäudetürme wie der Festo-Turm sich in das Landschaftsbild qualitativ hochwertig einfügen, dann erreichen sie das Ziel. 5 Wohntürme im annähernden Format eines Stadthauses am Stadtrand ist im allgemeinen Empfinden kein qualitativ hochwertiges Zeichen. Die Wohntürme werden von der Breslauer Straße aus 26 Meter hoch sein, von der Danziger Straße aus 17 Meter hoch. Steht man auf der Brücke der Rinnenbachstraße nach Nellingen, so sind die Dächer der geplanten Bebauung noch 1 Meter höher.

"Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden". Die typische Stadteingangssituation sieht eine Bebauung vor, die vom Rand zum Zentrum hin hinsichtlich der Gebäudehöhe zunimmt. Nennen sie mir bitte bedeutende Stadteingänge, die mit Wohntürmen beginnen und dahinter eine Reihenhausbauung folgt. Die Bewertung dieses Entwurfes beim Wettbewerb unterstreicht dies.

"Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt."

Und ein Bebauungsplan mit einer ziemlich schlechten Bewertung wurde nun aus diesem Wettbewerb ausgewählt. Warum? Die Bewertungen aus dem Wettbewerb lassen nicht darauf schließen, dass das der Plan sein sollte, der umgesetzt wird. Es gab wesentlich attraktivere Pläne. Welche weiteren Vorteile gibt es neben den finanziellen Vorteilen des Investors noch, die für diesen Plan sprechen?

"Bedarf an Wohnbauflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben".

Faktisch handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Außenentwicklung, zumindest außerhalb des Ortsschildes.

Warum wird beim Bedarf an Wohnbauflächen nicht auch auf die sozialen Bedürfnisse geachtet? Im Bebauungsplan ist kein sozialer Wohnungsbau festgesetzt. Menschen, die sich eine hochwertige, sehr teure Wohnung leisten können, finden im Raum Stuttgart ein weit größeres Angebot, als Menschen, die ein finanziell kleineres Budget haben. Wo werden diese Menschen berücksichtigt?

"- Freiland-Klimatop (restlicher Bereich) mit ungestört stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. Es ist von einer nicht unerheblichen Frischluftproduktion auszugehen, welche aufgrund der Hanglage nach Nord-Nord-Ost abfließt".

In den 1990er Jahren wollte der damalige Gartenbaubetrieb ein neues Gewächshaus bauen. Dieses sollte nicht über die Hangkante reichen. Das Bauvorhaben wurde von der Stadt abgelehnt mit der Begründung, dass das Gebiet wichtig sei für die Kaltluft-/ Frischluftproduktion. Was hat sich in der Zwischenzeit verändert, dass das kein relevanter Faktor mehr ist? Im Zuge des Klimawandels sind aus stadtklimatologischer Sicht Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen immer wichtiger.

"...ebenso wenig großflächige Freiflächennutzungen. "

Warum eignet sich das Gebiet nicht zu einer großflächigen Freiflächennutzung? Eine Begründung hierzu fehlt. In früheren Nutzungskonzepten der Stadt Ostfildern wurde hier die Nutzung durch eine Jugendfarm

vorgeschlagen. Diese würde für Kinder und Jugendliche, die bereits in der Stadt Ostfildern wohnen einen großen Mehrgewinn darstellen. Warum denkt die Stadt Ostfildern und ihre Stadtplanung nur an Menschen, die noch hinzuziehen sollen? Warum wird den Menschen, die bereits in der Stadt wohnen keine Beachtung geschenkt?

"Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine Wohnnutzung. "

Diese Fläche ist bereits renaturiert. Die ökologische Vielfalt auf der Fläche ist groß. Sie wächst von Jahr zu Jahr.

"Es wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet..."

Von den geringeren Erschließungskosten profitiert der Investor. Warum ist der Stadt Ostfildern Investorenschutz wichtiger als die Menschen die in der Stadt leben?

"Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets."

In unmittelbarer Nähe des wertvollen Gehölzstreifens wird ein 17 Meter, bzw. 26 Meter hoher Wohnturm erstellt werden. Bei den notwendigen tiefen Bau- und Gründungsarbeiten direkt neben dem Gehölzstreifen ist dieser stark gefährdet. Die Gewährleistung der Erhaltung dieses schützenswerten Gehölzes ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

Gibt es keine Abstandsvorgaben zu schützenswerten Naturdenkmälern die eingehalten werden müssen?

"Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist."

Hohn und Spott gegenüber den Bewohner der Bestandsgebäude. Am Wochenende nachts ist das Quartier bereits durch Parksuchverkehr der Shishabarbesucher extrem belastet. Der Charakter der Straße wandelt sich ins Gegenteil. Wenn nun die 35 -40 Parkplätze neben der Shishabar wegfallen und die verbleibenden 60 Parkplätze, die ungefähr dem aktuellen Bestand auf der Danziger Straße entsprechen, mit den 120 bis 150 neuen Wohneinheiten und den Besuchern der Shishabar geteilt werden müssen, bleibt es auf der Danziger Straße nicht mehr sicher. Es ist zur Zeit schon regelmäßig zu beobachten, dass frustrierte, parkplatzsuchende Shishabarbesucher mit weit überhöhter Geschwindigkeit durch die Danziger Straße rasen. Wenn nun noch mehr Parkplatzsucher unterwegs sind, die sich deutlich weniger Parkplätze (35-40 bei der Shishabar entfallen) teilen müssen, habe ich Angst um alle Menschen, die auf der gemischten Verkehrsfläche zu Fuß unterwegs sein müssen. Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger im Bereich der Danziger Straße gewährleisten?

Hier sei noch darauf hingewiesen, dass durch die aktuelle Planung die verkehrliche Situation in allen Szenarien verschlimmert werden wird, wie dies auch schon bei der "Informationsveranstaltung" dargelegt wurde. SIE WERDEN DIESES THEMA OHNE EINE LÖSUNG NICHT VOM TISCH BEKOMMEN, SONDERN WEITERE 120 PARTEIEN GEGEN SICH HABEN!

"Mit der Zulässigkeit weiterer Stellplätze für den gastronomischen Betrieb würde diese Problematik entschärft. Die dafür notwendigen Stellplätze können direkt angrenzend zur Gastronomie entlang der Breslauer Straße errichtet werden."

Wie soll die Problematik durch den Wegfall von aktuell 35 - 40 bestehenden Parkplätzen neben der Shishabar mit Hilfe dem Bau von 28 Parkplätzen entlang der Shishabar entschärft werden? Zumal diese Parkplätze (weniger als jetzt) nur gebaut werden, wenn der Betrieb der Shisha-Bar erweitert wird. Es werden mit dem Bauvorhaben nicht nur weniger Parkplätze wie aktuell vorhanden sein, nein, es kommen nochmals ca. 100 Zweitwagen der Neubewohner hinzu. Welche Entschärfung der Problematik ist hier gemeint?

Menschen, die derart hochpreisige Wohnungen kaufen, haben statistisch gesehen einen Zweit- oder Drittwagen. Bei der nicht allzu guten Anbindung an den ÖPNV steigen die Menschen vermehrt ins eigene Auto.

Der Entwurf Bebauungsplan Parksiedlung NordOst2 wurde dadurch gelobt, dass er anscheinend das Parkplatzproblem löse. Eine Tabelle, welche 2019 bei der Informationsveranstaltung für die Bürger gezeigt wurde, verdeutlicht jedoch, dass diese Aussage schlicht nicht der Wahrheit entspricht.

Momentaner Zustand
Planung alt (1. Entwurf)
Planung neu
Wohneinheiten

0
117
124
Grünfläche

Gesamtes Areal
3150 qm
8345 qm
Öffentliche Stellplätze
Ca. 60 in der Danziger Straße

32 in der Danziger Straße
23 in neuer Erschließungsstraße

Gesamt: 55
59 in der Danziger Straße
es gibt keine Erschließungsstraße
Stellplätze Gastronomie
35- 40 auf dem Parkplatz auf Höhe der Gastronomie. Zufahrt wird zusätzlich zugeparkt.

0
Optional 28 Parkplätze entlang der Breslauer Straße - Umsetzung ungewiss
Tabelle: Überarbeitete Darstellung des Plangebietes Parksiedlung NordOst nach der Darstellung im Gemeinderat (2019). Ergänzung: momentaner Zustand

"Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist dieser wegen des geringeren Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Im östlichen Teil der Danziger Straße wird deshalb gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. "

Das Verkehrsaufkommen ist momentan tagsüber sicherlich gering und erfordert keinen extra Gehweg. Wie bereits beschrieben fahren einige parkplatzsuchende Fahrer mit weit überhöhter Geschwindigkeit. Kommt dann noch erschwerend hinzu, dass viele Autos vor den Garagen geparkt werden, die Danziger Straße verschmälert wird und der Parkplatzsuchverkehr stark zunimmt, ist es aus meiner Erfahrung gefährlich, die Danziger Straße als Fußgänger am Abend zu nutzen. Wir hatten bereits jetzt mehrfach die Situation, dass besorgte Nachbarn meine Kinder nach Hause schickten, weil sie Angst um sie hatten, obwohl sich die Kinder vorbildlich als Fußgänger im Straßenverkehr verhielten.

Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger gewährleisten? Welche Maßnahmen werden hierzu ergriffen?
Wird die Danziger Straße eine Spielstraße?

"Die befestigten Hausvorbereiche bieten besondere Aufenthaltsqualität und Aussichtssituationen (Bellevue) und sollen deshalb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. "

Die besondere Aufenthaltsqualität zieht auch schon heute zahlreiche Menschen auf die Aussichtsplattform. Bekanntermaßen gibt es in schönen Nächten bereits dort ein großes Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Nutzern der Aussichtsplattform. Ein Spaziergang am Sonntagmorgen zeigt auch, dass die Bänke im Bereich des Panoramaweges nächtlich gut genutzt werden und der Müll, vor allem leere Alkoholflaschen, Verpackung von FastFood und Zigarettenstummel dort zahlreich liegen bleiben. Auch in der Danziger Straße ist das aktuell bereits ein deutlich sichtbares Problem.

Wie wollen sie vorgehen, dass dies nicht im Bereich des Bellevue passiert?

"Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

Wie wird der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet? Hier fehlt die Ausführung. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird entfernt. Vor dem Bau dieses Rückhaltebeckens trat im Bestandsgebiet häufig Rückstau auf. Wie gewährleisten sie, dass während der Bauphase nicht wieder Rückstauereignisse im Plangebiet auftreten?

Anlage 8

" Die Erhebungstage (Donnerstag, 14.06.2018, Samstag, 16.06.2018 für Knoten 1 und Sonntag, 17.06.2018; Donnerstag, 12.07.2018, Samstag, 14.07.2018 und Sonntag, 15.07.2018 für Knoten 2) liegen nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weisen darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf." Die Erhebung für den Knotenpunkt 1 fand entgegen den Behauptungen der Stadtplanung während des Zuckerfestes statt (das Zuckerfest fiel im Jahr 2018 auf den 14. Juni).

"Abb. 2: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Samstag"

Betrachtet man die Abb.2, so fällt auf, dass weit über 200 Kfz im Zeitraum von 20 Uhr bis 4 Uhr die Zufahrt zum Parkplatz nutzen - alles Shishabarbesucher. Diese Zahl von weit über 200 PKWs überschreitet bei weitem die geplante Kapazität des Stellplatzes entlang der Breslauer Straße. Dieser ist weit unterdimensioniert für die Anzahl der Besucher. Des weiteren dürfte mit dem Bau der Stellplätze entlang der Breslauer Straße auch die Terasse eröffnen, was deutlich höhere Besucherzahlen mit sich bringen würden. Die 27 Parkplätze sind einen Tropfen auf den heißen Stein. Es muss zusätzlich noch beachtet werden, dass die 35-40 Parkplätze, die sich momentan direkt neben der Shishabar befinden entfallen und im Bereich der Danziger Straße ungefähr so viele Parkplätze sein werden, wie derzeit bereits auch schon bestehen. Die Zweitwägen der 120 Wohneinheiten aus der Neubebauung sind in diesen Gedankspielen noch nicht berücksichtigt. Wie werden sie das Verkehrschaos auf der Danziger Straße verhindern?

"Für den Samstag liegt die prognostizierte Verkehrsmenge aufgrund der intensiveren Nutzung bzw. erhöhten Kundenanzahl mit rund 220 Pkw-Fahrten deutlich höher."

In der oben genannten Tabelle wurden auf einen Samstag verteilt 310 Fahrten mit dem Kfz gezählt. In der Variante 1 im Planfall wird von 220 Pkw-Fahrten gerechnet. Wo bleiben die 90 weiteren Fahrten aus der Verkehrszählung? Dieses Gutachten berücksichtigt seine eigene Verkehrszählung nicht und muss auf Grund der bereits vorliegenden Datenlage überarbeitet werden.

Berücksichtigen sie bei den Annahmen des Verkehrsgutachtens das reale Einzugsgebiet der Shishabar! Es würde auffallen, dass die Shishabar ein überregionales Einzugsgebiet hat. Die Besucher kommen weder zu Fuß, noch mit dem Fahrrad, dem Taxi oder dem ÖPNV. Das Auto scheint das einzige Verkehrsmittel bei der Anreise zu sein. Das ist keine Berechnung, sondern eine reale Beobachtung.

"In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass 19 Stellplätze auf der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können."

Werden diese 19 Parkplätze für die Besucher der Shishabar ausgewiesen? Heißt das, dass für die Anwohner der Bestandsbebauung (die derzeit 60 vorhandenen Parkplätze werden zu Stoßzeiten bereits von den Bestandsbewohnern genutzt) und der Neubebauung (bei 120 Wohneinheiten im hohen Preissegment plus deren Besucher nochmals mindestens 100 PKWs) nur noch 41 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen?

"Aufgrund der größeren Anzahl an verfügbaren Stellplätzen wird in Variante 2 die Annahme getroffen, dass weniger Kunden mit dem Taxi kommen als in Variante 1. Der Anteil am ÖV/Fuß/Rad steigt aber proportional zum Kundenaufkommen."

Allein die Tatsache, dass in der Shishabar kein Alkohol ausgeschenkt wird, entkräftet das Argument, dass die Besucher ein anderes Verkehrsmittel als den PKW nutzen.

Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze in Variante 2 wird wesentlich niedriger sein als aktuell. Die 27 Stellplätze entlang der Breslauer Straße ersetzen noch nicht einmal die aktuell vorhandenen Parkplätze neben der Shishabar.

Ergänzen sie das Gutachten um eine Erhebung der Herkunft der Besucher der Shisha-Bar und deren Anreiseverhalten. Die Annahmen, die hier getroffen werden verfehlen die Realität weit.

"Insgesamt werden somit aufgrund der Shisha-Bar-Nutzung für die Danziger Straße West rund 112 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 124 Pkw-Fahrten/Samstag prognostiziert und für den Parkplatz an der Breslauer Straße zusätzlich rund 68 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 160 Pkw-Fahrten/Samstag. "

Da das Besucheraufkommen in Variante 2 um 50% höher eingeschätzt wird als aktuell, ist es nicht nachvollziehbar, warum sich die Anzahl der Fahrten um knapp die Hälfte reduzieren soll?

Grundlage für diese Planung sollten keine schöngerechneten Annahmen sein, sondern reale Besuchererhebungen an einem Samstagabend bei schönem Wetter. Die angenommen Besucherzahlen und die Art deren Anreise entsprechen nicht der Realität.

Der Parkplatzsuchverkehr für die Besucher der Aussichtsplattform findet in dieser Berechnung ebenfalls keine Beachtung.

Ein weiterer Aspekt zur Verkehrssicherheit wurde bei der Planung der Parkplätze entlang der Breslauer Straße nicht berücksichtigt. Die Einfahrt und Ausfahrt zum Parkplatz wird unübersichtlich sein und eine neue Unfallquelle darstellen.

"Gleichzeitig reduziert sich die Verkehrsmenge auf der Danziger Straße um ca. 70 Kfz/d, was auf ein geringeres Angebot an Pkw-Stellplätzen für die Shisha-Bar und einer damit einhergehenden Nutzung alternativer Verkehrsmittel der Kunden sowie auf die zusätzlich geplanten Stellplätze an der Breslauer Straße zurückzuführen ist. "

Bereits heute ist an schönen Wochenendabenden die Verkehrsbelastung in der Danziger Straße durch Parkplatzsuchverkehr sehr hoch. Dadurch dass das Parkplatzangebot im Vergleich zu heute im Planfall massiv verknappt wird, wird auch der Parkplatzsuchverkehr massiv steigen. Die Annahme, dass Besucher der Shishabar auf alternative Verkehrsmittel umsteigen, ist ohne jeglichen Nachweis aus der Luft gegriffen und verfehlt die Realität. Die Besucher aus Nürtingen, Böblingen, Ludwigsburg, Heidenheim, Ulm, München, Nürnberg, Österreich und Schweiz werden nicht mit dem Fahrrad anreisen. Eine Analyse der Besucherstruktur würde das dem Gutachter und der Stadtplanung verständlich machen.

"Qualitätsstufe D und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit, die noch geringe Reserven bis zur Auslastung des Knotenpunktes besitzt."

Warum plant die Stadt Ostildern einen Verkehrsknoten, der gerade noch stabil ist? Warum hat die Stadtplanung nicht den Anspruch etwas zu planen, was gut ist? Warum werden offensichtliche Mängel sehenden Auges geplant?

Die Analyse 2018 geht am Querschnitt Q4 Samstags von 300 Kfz pro Tag aus. Die Verkehrszählung hat 310 Kfz gezählt. Warum wurde dieser Wert geschönt? An welchen weiteren Stellen wurden die Werte verändert?

Grundsätzlich geht das Verkehrsgutachten nicht davon aus, dass die Bewohner der Neubebauung einen zweiten PKW haben. Damit muss jedoch gerechnet werden. Der Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Danziger Straße wird nicht berechnet.

Das Verkehrsgutachten geht auch nicht von der Variante 3 aus. Die Shishabar eröffnet die Terrasse, ohne die Stellplätze entlang der Breslauer Straße zu errichten und ohne den Eingang an die Breslauer Straße zu

verlegen. Von diesem Szenario ist momentan auszugehen, solange das Rechtsverfahren zwischen der Stadt und dem Betreiber der Shishabar nicht zu einem endgültigen Abschluss gekommen ist. Da Variante 3 nicht berücksichtigt ist.

So lange dieser Sachverhalt nicht rechtssicher geklärt ist, kann mit großer Wahrscheinlichkeit ein Szenario entstehen, dass von den Verkehrs- und Schallgutachten nicht erfasst ist. Es muss Rechtssicherheit bestehen, bevor die Planung hier möglich ist. Es ist ein Verfahren anhängig, was einen durch die Vorgaben nicht erfassten Betrieb der Shishabar ermöglichen könnte. Die Szenarien müssen erweitert und diese begutachtet werden.

Anlage 9

Das Lärmgutachten zieht bei der Verkehrsbelastung die Werte von Variante 2 an einem Werktag als Grundlage heran. Die Verkehrsbelastung an einem Samstag ist deutlich höher. Bsp. Danziger Straße Mitte Werktag: 800 Kfz/d; Samstag 970 Kfz/d

Damit ermittelt das Lärmgutachten die Lärmsituation nicht am "Spitzentag" in der Woche, sondern zu einem Zeitpunkt mit deutlich geringerer Belastung. Es wird nicht die tatsächliche Lärmbelastung in allen Belangen abgebildet. Überarbeiten sie das Lärmgutachten so, dass es die maximalen Belastungen abbildet und nicht die Durchschnittswerte.

Anlage 13

"Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet."

Wer wird für Kosten eines empfohlenen Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand aufkommen?

Anlage 14

"Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Entwurfsfassung "

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich lediglich um eine Entwurfsfassung.

" Die Biotoptypen wurden im Zustand Herbst 2017 zugrunde gelegt."

Das Gelände wurde im Januar 2018 gerodet. Damit haben sich die Biotoptypen deutlich geändert. Sie müssen neu begutachtet werden.

Anlage 15

Auch hier handelt es sich wieder lediglich um eine Entwurfsfassung.

Des weiteren werden allabendlich Fledermäuse aus dem Untersuchungsgebiet kommend beobachtet.

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 13.07. bis 21.08.2020

Vorab wird festgestellt, dass die Einwendungen der vorzeitigen Auslegung nicht alle vollständig bzw. unvollständig abgewogen wurden. Deshalb erneuern wir hiermit unsere Einwendungen der vorzeitigen Auslegung.

Einwendungen:

Teil I

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.06.2020 die öffentliche Auslegung beschlossen.

1. Planbedingte Immissionskonflikte (Lärm und Geruch) nicht bewältigt

Durch das Nebeneinander von Wohnbebauung (Bestand Parksiedlung-Ost und planbedingte Neubebauung) und Gastronomie (Shisha-Bar) mögliche Immissionskonflikte sind nicht auszuschließen. So resultiert die

Abluftführung der Shisha-Lounge im Bestand und ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert. Das Verkehrslärmschutzkonzept basiert auf einer Kombination aus aktiven (Lärmschutzwand an der Breslauer Straße) und passiven (Gebäudeanordnung; Grundrissorientierung; geschlossene Fassaden; Lärmschutzfenster) Maßnahmen.

Nach den Feststellungen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung kommt es - für das Plangebiet bereichsweise - zur Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 - der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Ungeachtet dieser Aussagen zur geplanten Erweiterung der Shisha-Bar (Terrassennutzung) fehlen insbesondere aber Feststellungen zu Lärmkonflikten im Status quo der im Plangebiet zugelassenen Shisha-Bar und des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehrs einschließlich des Parksuch- und Anbindungsverkehrs, und zwar sowohl für die geplante Wohnbebauung wie für das Reine Wohngebiet (WR) im Bestand (Danziger und Königsberger Straße).

Bislang fehlen überdies Aussagen zur Bewältigung der Lärm-Immissionen des regen Anliegerverkehrs (Zu- und Abfahrtsverkehr) an der geplanten Tiefgarage gegenüber Teilen der Bestandsbebauung im „WR“ der Danziger Straße.

1.1 Planbedingte Verfestigung der Immissionsbelastung der Shisha-Bar:

Die sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO „sanktioniert“ planungsrechtlich die von der Bestandsnutzung ausgehenden Immissionsbelastungen der Shisha-Bar (Zu- und Abgangsverkehr einschließlich Parksuch- und Anbindungsverkehr; Geruchsbelästigung), mit anderen Worten „verfestigt“ der Bebauungsplan den Bestand. Dies ist für die benachbarten Anlieger der Danziger Straße nicht zumutbar. Ein Großteil der Verkehrsbelastung fällt auf die Abend- und Nachtstunden. Noch ist völlig offen, ob es überhaupt zur Verlagerung der verkehrlichen Anbindung der Shisha-Bar auf die Breslauer Straße kommt. Der Planentwurf ignoriert, dass gesundheits-schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z.B. der BImSchV, TA Lärm und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten.

1.2 Vergleichbar mit § 34 Abs. 3a BauGB ist die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers vom Merkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit abhängig. Nach der Rechtsprechung des BVerwG haben in diesen Fällen die Planungsleitlinien des § 1 V BauGB und das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB besondere Bedeutung: Die Sicherung des gewerblichen Bestands ist nur in dem Umfang zulässig, wie die Festsetzungen zu einem noch auskömmlichen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen beitragen und sicherstellen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen einen nach Lage der Dinge und insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausreichenden Schutz erhalten. Die Erweiterung eines den Rahmen der Umgebung sprengenden Gewerbebetriebs ist ausgeschlossen, wenn von dem (veränderten) Gewerbebetrieb Emissionen ausgehen, die der Nachbarschaft nicht zumutbar sind, die also - erstmalig oder weiterhin - beispielsweise ein Einschreiten der Gewerbeaufsicht rechtfertigen würden. So resultiert die Abluftführung der Shisha-Bar im Bestand des Status quo und ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert.

1.3 Der Planentwurf geht dabei davon aus, dass eine Betriebserweiterung der Shisha-Bar eine neue, ungelöste Konfliktsituation oder Verschärfung bestehender Konflikte (zusätzlicher Park- /Suchverkehr im Bestandsgebiet Danziger- /Königsberger Straße) hervorruft. Die Festsetzung des östlich an das Grundstück der Shisha-Bar angrenzenden Mischgebiets ist indessen nach § 6 Abs.1 BauNVO unzulässig, der Bebauungsplanentwurf verstößt mithin gegen materielles höherrangiges Recht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Wirklichkeit ist in diesem Bereich jedoch nur Wohnnutzung vorgesehen. Ersichtlich dient diese Festsetzung also allein dem Zweck, den Lärmkonflikt lösen zu wollen. Dem wahren Gebietscharakter entsprechend wäre hier nur eine „WA“-Festsetzung - wie beim östlich angrenzenden Bereich auch - möglich. Das Lärmgutachten stellt zu den Betriebsgeräuschen fest, dass an den der Shisha-Bar zugewandten Fassaden der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts auftreten. Im Nachtzeitraum kommt es aufgrund der Sozialgeräusche vor dem südlichen Eingang und den Fußgängern, die der Shisha-Bar zuzuordnen sind, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) um bis zu 2 dB(A). Wenn man aber den tatsächlichen nächtlichen Lärmgrenzwert von 40 dB(A) im „WA“ zugrunde legt, ergibt sich ein unlösbarer Lärmkonflikt. Deshalb handelt es sich bei der Festsetzung eines „Mischgebiets“ um eine Scheinfestsetzung, weil aufgrund der

massiven Lärmvorbelastung hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht möglich wäre. Wenn die Verwaltung dabei von Lagegunst für Gewerbe („gute verkehrliche Erreichbarkeit; attraktive Wohnlage durch Aussichtssituation“) spricht, ignoriert sie die an anderer Stelle betonte Verschärfung bestehender Konflikte (durch die Shisha-Bar), etwa durch zusätzlichen Park-/Suchverkehr in der angrenzenden Wohnlage. Dieses Argument spricht geradezu gegen die Zulassung von weiterer Gewerbenutzung.

1.4 Die Festsetzung eines Mischgebiets verstößt auch gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Eine an den von der Rechtsprechung entwickelten Abwägungsgrundsätzen gemessene Abwägungsentscheidung müsste zu dem Ergebnis führen, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort unzulässig ist. Denn im Falle der dort geplanten Wohnnutzung wird ein Lärmkonflikt geschaffen, der dem Betreiber der Shisha-Bar nicht nur jede betriebliche Entwicklungsmöglichkeit nimmt, sondern sie im Fall der Beibehaltung des bisherigen Nutzungsumfangs in der Betriebsführung beeinträchtigt. Er wird sich Auflagen ausgesetzt sehen, welche die Einhaltung der Lärmgrenzwerte an den heranrückenden Immissionsorten sicherstellen.

1.5 „Gemengenlage“ sind Gebiete, in denen grundsätzlich unverträgliche Nutzungen zusammentreffen, etwa vielfältige Formen der Durchmischung gewerblich-industrieller und wohnlicher Nutzung. Für einen im Planbereich „MI 1“ im Status quo bestehenden Betrieb der Shisha-Bar liegt ein solcher Fall nicht vor, der die Reduzierung im Bestandsgebiet „Parksiedlung-Ost“ — insbesondere an den nächstliegenden Immissionsorten Danziger Straße 20, 30 und 40 - eine Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Reinen Wohngebiet (WR) auf „WA“ rechtfertigen könnte.

2. „Kannibalisierung“ des öffentlichen Parkraums: Um die öffentlichen Stellplätze in der Danziger Straße werden künftig die Bewohner des Planungsgebiets, des Bestandsgebiets „Parksiedlung-Ost“ und die Nutzer der Shisha-Bar konkurrieren. Für die Betroffenen bestehen im Umfeld von mehreren Kilometern keine Ausweichmöglichkeiten. Dass es straßenrechtlich keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum gibt, ist allen bewusst.

Die vor den Garagen auf der Südseite der Danziger Straße ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Flächen für das Parken von Fahrzeugen) zielt auf die Kompensation wegfallenden öffentlichen Parkraums.

Im hinteren Teil der Danziger Straße soll künftig wegen des geringen Verkehrsaufkommens ein Gehweg nicht notwendig sein. Unter Berücksichtigung des notwendigen Abstandes zu den Garagentoren von ca. 0,3 bis 0,5 m und eines Streifens für Fußgänger erfordert ein Parken von Fahrzeugen eine Mindestlänge von ca. 6,5 m! Vor einer größeren Anzahl von Garagen reicht der Platz für einen PKW aber nicht. Fußgänger benötigen einen Streifen von 1,0 m. Widrigenfalls ist auf der Danziger Straße (bei Hineinragen abgestellter PKW in den Straßenraum) ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Beachtet man Sicherheitsanforderungen, können keine PKW abgestellt werden.

Besteht dennoch Platz für einen PKW, vermögen höchstens Garagenbesitzer ihren Zweitwagen abzustellen. Für die übrigen Betroffenen ist dies keine Lösung (Bewohner ohne Garagen- bzw. Stellplatz, Besucher, Lieferanten, Rettungswagen usw.).

Eine Parkraumbewirtschaftung im hinteren Teil der Danziger Straße führt nur bedingt zur Entspannung.

3. Im Einmündungsbereich Danziger / Breslauer Straße kommt es planungsbedingt zu beträchtlichen Wartezeiten und Rückstau. Ohne Signalanlage kann Verkehrssicherheit nicht sichergestellt werden.

4. Artenschutz- und Umwelthaftungsrecht / Fachliche Begleitung der Ausführungsphase
§ 44 Abs.1 BNatSchG normiert für bestimmte Arten Zugriffsverbote. Ergeben sich bei Baubeginn konkrete Erkenntnisse auf noch nicht bewältigte artenschutzrechtliche Probleme, muss der Vorhabenträger diesen nachgehen und sie sachgerecht bewältigen, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Mit Anordnung einer ökologischen Baubegleitung oder sofern nach einer fachkundigen Einschätzung ein besonderes Konfliktpotential aufgrund des Umwelt- bzw. Naturschutzrechts bei der Realisierung der Bauvorhaben vorliegt, ist bei der Baufeldräumung und der Ersteinrichtung der Baustelle, also bereits im Vorfeld der Baumaßnahme, sowie während der Bauausführung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass die Vorschriften des Artenschutz- und des Umweltschadensrechts eingehalten werden. Zu den Aufgaben zählt das Vermeiden von Umweltschäden und der dadurch

entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen sowie das Vermeiden von Haftungsschäden nach dem Umweltschadengesetz bei der Bauausführung. Zum Beispiel kann die Zerstörung einer Lebensstätte zu einem Schaden im Sinne des Umweltschadensrechts führen.

5. Dem Gemeinderat (Satzungsgeber) ist ein Konzept zur Bewältigung baubedingt erhöhter Schallimmissionen, Staubentwicklung von der Baustelle und deren Zufahrten, Erschütterungen durch Rammungen und Bodenverdichtungen sowie durch Licht bei Bautätigkeit in Abend und Nachstunden vorzulegen. Hierzu gehört die Baustellenlogistik insbesondere beim Bau der 150 Stellplätze umfassenden Tiefgarage - mit Darstellung der Belastungen durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräte, Baustraßen, Leitungsverlegungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage Danziger Straße 78, 80, 82 muss sichergestellt werden. Ebenso die Erreichbarkeit der Gebäude 78, 80, 82 für Besucher, Versorgungssicherheit (Frischwasser / Entwässerung) und Abfallbeseitigung. Die Pflichten sind dem Vorhabenträger aufzuerlegen, ebenso die Beweissicherung zur Dokumentation baubedingt entstehender Gebäudeschäden an der Bestandsbebauung in der Danziger Straße. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Teil II

Anlage 3: Begründung

"Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung."

Nein, es ist keine typische Außenentwicklung, da das Gebiet momentan weitgehend außerhalb des Ortsschildes Ostfildern liegt. Das ist weit entfernt von der Innenverdichtung, die von der Stadt Ostfildern im Bereich der Stadtentwicklung angestrebt wird.

"Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen als bisher zugänglich gemacht werden."

Und die Bewohner des Bestands werden ihrer Aussicht beraubt. Entgegen zahlreicher Behauptungen von Stadtplanern und Bürgermeister sind sowohl die Gärten als auch manche Häuser auf die Aussichtslage ausgerichtet. Aus allen Gärten der Reihenhäuser der Danziger Straße gibt es eine tolle Aussicht.

Warum werden die Bedürfnisse des Bestandsbewohner ignoriert?

Warum versuchen die Stadtplanung und der Bürgermeister durch Wiederholen der immer gleichen Aussagen, die dem Gegenteil der Wahrheit entsprechen (die Bestandsbebauung und die Gärten sind nicht auf die Aussichtslage ausgerichtet), dass die falsche Aussagen dadurch richtig werden? Kommen sie vor Ort und schauen sich die tatsächliche Situation an.

"Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele."

Wenn sie der Meinung sind, dass Gebäudetürme wie der Festoturm sich in das Landschaftsbild qualitativ hochwertig einfügen, dann erreichen sie das Ziel. 5 Wohntürme im annähernden Format eines Stadthauses am Stadtrand ist im allgemeinen Empfinden kein qualitativ hochwertiges Zeichen. Die Wohntürme werden von der Breslauer Straße aus 26 Meter hoch sein, von der Danziger Straße aus 17 Meter hoch. Steht man auf der Brücke der Rinnenbachstraße nach Nellingen, so sind die Dächer der geplanten Bebauung noch 1 Meter höher.

"Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden."

Die typische Stadteingangssituation sieht eine Bebauung vor, die vom Rand zum Zentrum hin hinsichtlich der Gebäudehöhe zunimmt. Nennen sie mir bitte bedeutende Stadteingänge, die mit Wohntürmen beginnen und dahinter eine Reihenhausbauung folgt. Die Bewertung dieses Entwurfes beim Wettbewerb unterstreicht dies.

"Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt."

Und ein Bebauungsplan mit einer ziemlich schlechten Bewertung wurde nun aus diesem Wettbewerb ausgewählt. Warum? Die Bewertungen aus dem Wettbewerb lassen nicht darauf schließen, dass das der Plan sein sollte, der umgesetzt wird. Es gab wesentlich attraktivere Pläne. Welche weiteren Vorteile gibt es neben den finanziellen Vorteilen des Investors noch, die für diesen Plan sprechen?

"Bedarf an Wohnbauflächen Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben."

Faktisch handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Außenentwicklung, zumindest außerhalb des Ortsschildes.

Warum wird beim Bedarf an Wohnbauflächen nicht auch auf die sozialen Bedürfnisse geachtet? Im Bebauungsplan ist kein sozialer Wohnungsbau festgesetzt. Menschen, die sich eine hochwertige, sehr teure Wohnung leisten können, finden im Raum Stuttgart ein weit größeres Angebot, als Menschen, die ein finanziell kleineres Budget haben. Wo werden diese Menschen berücksichtigt?

"-Freiland-Klimatop (restlicher Bereich) mit ungestört stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. Es ist von einer nicht unerheblichen Frischluftproduktion auszugehen, welche aufgrund der Hanglage nach Nord-Nord-Ost abfließt."

In den 1990er Jahren wollte der damalige Gartenbaubetrieb ein neues Gewächshaus bauen. Dieses sollte nicht über die Hangkante reichen. Das Bauvorhaben wurde von der Stadt abgelehnt mit der Begründung, dass das Gebiet wichtig sei für die Kaltluft-/ Frischluftproduktion. Was hat sich in der Zwischenzeit verändert, dass das kein relevanter Faktor mehr ist? Im Zuge des Klimawandels sind aus stadtklimatologischer Sicht Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen immer wichtiger.

"...ebenso wenig großflächige Freiflächennutzungen."

Warum eignet sich das Gebiet nicht zu einer großflächigen Freiflächennutzung? Eine Begründung hierzu fehlt. In früheren Nutzungskonzepten der Stadt Ostfildern wurde hier die Nutzung durch eine Jugendfarm vorgeschlagen. Diese würde für Kinder und Jugendliche, die bereits in der Stadt Ostfildern wohnen einen großen Mehrertrag darstellen. Warum denkt die Stadt Ostfildern und ihre Stadtplanung nur an Menschen, die noch hinzuziehen sollen? Warum wird den Menschen, die bereits in der Stadt wohnen keine Beachtung geschenkt?

"Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine Wohnnutzung. 11

Diese Fläche ist bereits renaturiert. Die ökologische Vielfalt auf der Fläche ist groß. Sie wächst von Jahr zu Jahr.

"Es wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet..."

Von den geringeren Erschließungskosten profitiert der Investor. Warum ist der Stadt Ostfildern Investorenschutz wichtiger als die Menschen die in der Stadt leben?

"Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets."

In unmittelbarer Nähe des wertvollen Gehölzstreifens wird ein 17 Meter, bzw. 26 Meter hoher Wohnturm erstellt werden. Bei den notwendigen tiefen Bau- und Gründungsarbeiten direkt neben dem Gehölzstreifen ist dieser stark gefährdet. Die Gewährleistung der Erhaltung dieses schützenswerten Gehölzes ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

Gibt es keine Abstandsvorgaben zu schützenswerten Naturdenkmälern die eingehalten werden müssen?

"Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z. B. durch Besucher- /Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist."

Hohn und Spott gegenüber den Bewohnern der Bestandsgebäude. Am Wochenende nachts ist das Quartier bereits durch Parksuchverkehr der Shishabarbesucher extrem belastet. Der Charakter der Straße wandelt sich ins Gegenteil. Wenn nun die 35 -40 Parkplätze neben der Shishabar wegfallen und die verbleibenden 60 Parkplätze, die ungefähr dem aktuellen Bestand auf der Danziger Straße entsprechen, mit den 120 bis 150 neuen Wohneinheiten und den Besuchern der Shishabar geteilt werden müssen, bleibt es auf der Danziger Straße nicht mehr sicher. Es ist zur Zeit schon regelmäßig zu beobachten, dass frustrierte, parkplatzsuchende Shishabarbesucher mit weit überhöhter Geschwindigkeit durch die Danziger Straße rasen. Wenn nun noch mehr Parkplatzsucher unterwegs sind, die sich deutlich weniger Parkplätze (35-40

bei der Shishabar entfallen) teilen müssen, habe ich Angst um alle Menschen, die auf der gemischten Verkehrsfläche zu Fuß unterwegs sein müssen.

Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger im Bereich der Danziger Straße gewährleisten?

Hier sei noch darauf hingewiesen, dass durch die aktuelle Planung die verkehrliche Situation in allen Szenarien verschlimmert werden wird, wie dies auch schon bei der „Informationsveranstaltung“ dargelegt wurde. SIE WERDEN DIESES THEMA OHNE EINE LÖSUNG NICHT VOM TISCH BEKOMMEN, SONDERN WEITERE 120 PARTEIEN GEGEN SICH HABEN!

"Mit der Zulässigkeit weiterer Stellplätze für den gastronomischen Betrieb würde diese Problematik entschärft. Die dafür notwendigen Stellplätze können direkt angrenzend zur Gastronomie entlang der Breslauer Straße errichtet werden."

Wie soll die Problematik durch den Wegfall von aktuell 35 - 40 bestehenden Parkplätzen neben der Shishabar mit Hilfe dem Bau von 28 Parkplätzen entlang der Shishabar entschärft werden? Zumal diese Parkplätze (weniger als jetzt) nur gebaut werden, wenn der Betrieb der Shisha-Bar erweitert wird. Es werden mit dem Bauvorhaben nicht nur weniger Parkplätze wie aktuell vorhanden sein, nein, es kommen nochmals ca.100 Zweitwagen der Neubewohner hinzu. Welche Entschärfung der Problematik ist hier gemeint?

Menschen, die derart hochpreisige Wohnungen kaufen, haben statistisch gesehen einen Zweit- oder Drittwagen. Bei der nicht allzu guten Anbindung an den ÖPNV steigen die Menschen vermehrt ins eigene Auto.

Der Entwurf Bebauungsplan Parksiedlung NordOst2 wurde dadurch gelobt, dass er anscheinend das Parkplatzproblem löse. Eine Tabelle, welche 2019 bei der Informationsveranstaltung für die Bürger gezeigt wurde , verdeutlicht jedoch, dass diese Aussage schlicht nicht der Wahrheit entspricht.

	Momentaner Zustand	Planung alt (1.Entwurf)	Planung neu
Wohneinheiten	0	117	124
Grünfläche	Gesamtes Areal	3150 qm	8345 qm
Öffentliche Stellplätze	Ca. 60 in der Danziger Straße	32 in der Danziger Straße 23 in neuer Erschließungsstraße Gesamt: 55	59 in der Danziger Straße es gibt keine Erschließungsstraße
Stellplätze Gastronomie	35- 40 auf dem Parkplatz auf Höhe der Gastronomie. Zufahrt wird zusätzlich zugeparkt.	0	Optional 28 Parkplätze entlang der Breslauer Straße – Umsetzung ungewiss

Tabelle: Überarbeitete Darstellung des Plangebietes Parksiedlung NordOst nach der Darstellung im Gemeinderat (2019). Ergänzung: momentaner Zustand

"Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist dieser wegen des geringeren Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Im östlichen Teil der Danziger Straße wird deshalb gemischte Verkehrsfläche festgesetzt."

Das Verkehrsaufkommen ist momentan tagsüber sicherlich gering und erfordert keinen extra Gehweg. Wie bereits beschrieben fahren einige parkplatzsuchende Fahrer mit weit überhöhter Geschwindigkeit. Kommt dann noch erschwerend hinzu, dass viele Autos vor den Garagen geparkt werden, die Danziger Straße verschmälert wird und der Parkplatzsuchverkehr stark zunimmt, ist es aus meiner Erfahrung gefährlich, die

Danziger Straße als Fußgänger am Abend zu nutzen. Wir hatten bereits jetzt mehrfach die Situation, dass besorgte Nachbarn meine Kinder nach Hause schickten, weil sie Angst um sie hatten, obwohl sich die Kinder vorbildlich als Fußgänger im Straßenverkehr verhielten.

Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger gewährleisten? Welche Maßnahmen werden hierzu ergriffen? Wird die Danziger Straße eine Spielstraße?

"Die befestigten Hausvorbereiche bieten besondere Aufenthaltsqualität und Aussichtssituationen (Bellevue) und sollen deshalb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt."

Die besondere Aufenthaltsqualität zieht auch schon heute zahlreiche Menschen auf die Aussichtsplattform. Bekanntermaßen gibt es in schönen Nächten bereits dort ein großes Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Nutzern der Aussichtsplattform. Ein Spaziergang am Sonntagmorgen zeigt auch, dass die Bänke im Bereich des Panoramaweges nächtlich gut genutzt werden und der Müll, vor allem leere Alkoholflaschen, Verpackung von FastFood und Zigarettensammel dort zahlreich liegen bleiben. Auch in der Danziger Straße ist das aktuell bereits ein deutlich sichtbares Problem.

Wie wollen sie vorgehen, dass dies nicht im Bereich des Bellevue passiert?

"Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

Wie wird der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet? Hier fehlt die Ausführung. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird entfernt. Vor dem Bau dieses Rückhaltebeckens trat im Bestandsgebiet häufig Rückstau auf. Wie gewährleisten sie, dass während der Bauphase nicht wieder Rückstauereignisse im Plangebiet auftreten?

Anlage 8 "Die Erhebungstage (Donnerstag, 14.06.2018, Samstag, 16.06.2018 für Knoten 1 und Sonntag, 17.06.2018; Donnerstag, 12.07.2018, Samstag, 14.07.2018 und Sonntag, 15.07.2018 für Knoten 2) liegen nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weisen darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf."

Die Erhebung für den Knotenpunkt 1 fand entgegen den Behauptungen der Stadtplanung während des Zuckerfestes statt (das Zuckerfest fiel im Jahr 2018 auf den 14. Juni).

"Abb. 2: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Samstag"

Betrachtet man die Abb.2, so fällt auf, dass weit über 200 Kfz im Zeitraum von 20 Uhr bis 4 Uhr die Zufahrt zum Parkplatz nutzen - alles Shishabarbesucher. Diese Zahl von weit über 200 PKWs überschreitet bei weitem die geplante Kapazität des Stellplatzes entlang der Breslauer Straße. Dieser ist weit unterdimensioniert für die Anzahl der Besucher. Des weiteren dürfte mit dem Bau der Stellplätze entlang der Breslauer Straße auch die Terasse eröffnen, was deutlich höhere Besucherzahlen mit sich bringen würden. Die 27 Parkplätze sind einen Tropfen auf den heißen Stein. Es muss zusätzlich noch beachtet werden, dass die 35-40 Parkplätze, die sich momentan direkt neben der Shishibar befinden entfallen und im Bereich der Danziger Straße ungefähr so viele Parkplätze sein werden, wie derzeit bereits auch schon bestehen. Die Zweitwägen der 120 Wohneinheiten aus der Neubebauung sind in diesen Gedankspielen noch nicht berücksichtigt.

Wie werden sie das Verkehrschaos auf der Danziger Straße verhindern?

"Für den Samstag liegt die prognostizierte Verkehrsmenge aufgrund der intensiveren Nutzung bzw. erhöhten Kundenanzahl mit rund 220 Pkw-Fahrten deutlich höher."

In der oben genannten Tabelle wurden auf einen Samstag verteilt 310 Fahrten mit dem Kfz gezählt. In der Variante 1 im Planfall wird von 220 Pkw-Fahrten gerechnet. Wo bleiben die 90 weiteren Fahrten aus der Verkehrszählung? Dieses Gutachten berücksichtigt seine eigene Verkehrszählung nicht und muss auf Grund der bereits vorliegenden Datenlage überarbeitet werden.

Berücksichtigen sie bei den Annahmen des Verkehrsgutachtens das reale Einzugsgebiet der Shishabar! Es würde auffallen, dass die Shishabar ein überregionales Einzugsgebiet hat. Die Besucher kommen weder zu Fuß, noch mit dem Fahrrad, dem Taxi oder dem ÖPNV. Das Auto scheint das einzige Verkehrsmittel bei der Anreise zu sein. Das ist keine Berechnung, sondern eine reale Beobachtung.

"In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass 19 Stellplätze auf der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können."

Werden diese 19 Parkplätze für die Besucher der Shishabar ausgewiesen? Heißt das, dass für die Anwohner der Bestandsbebauung (die derzeit 60 vorhandenen Parkplätze werden zu Stoßzeiten bereits von den Bestandsbewohnern genutzt) und der Neubebauung (bei 120 Wohneinheiten im hohen Preissegment plus deren Besucher nochmals mindestens 100 PKWs) nur noch 41 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen?

"Aufgrund der größeren Anzahl an verfügbaren Stellplätzen wird in Variante 2 die Annahme getroffen, dass weniger Kunden mit dem Taxi kommen als in Variante 1. Der Anteil am ÖV/Fuß/Rad steigt aber proportional zum Kundenaufkommen."

Allein die Tatsache, dass in der Shishabar kein Alkohol ausgeschenkt wird, entkräftet das Argument, dass die Besucher ein anderes Verkehrsmittel als den PKW nutzen.

Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze in Variante 2 wird wesentlich niedriger sein als aktuell. Die 27 Stellplätze entlang der Breslauer Straße ersetzen noch nicht einmal die aktuell vorhandenen Parkplätze neben der Shishabar.

Ergänzen sie das Gutachten um eine Erhebung der Herkunft der Besucher der Shisha-Bar und deren Anreiseverhalten. Die Annahmen, die hier getroffen werden verfehlen die Realität weit.

"Insgesamt werden somit aufgrund der Shisha-Bar-Nutzung für die Danziger Straße West rund 112 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 124 Pkw-Fahrten/Samstag prognostiziert und für den Parkplatz an der Breslauer Straße zusätzlich rund 68 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 160 Pkw-Fahrten/Samstag. "

Da das Besucheraufkommen in Variante 2 um 50% höher eingeschätzt wird als aktuell, ist es nicht nachvollziehbar, warum sich die Anzahl der Fahrten um knapp die Hälfte reduzieren soll?

Grundlage für diese Planung sollten keine schöngerechneten Annahmen sein, sondern reale Besuchererhebungen an einem Samstagabend bei schönem Wetter. Die angenommen Besucherzahlen und die Art deren Anreise entsprechen nicht der Realität.

Der Parkplatzsuchverkehr für die Besucher der Aussichtsplattform findet in dieser Berechnung ebenfalls keine Beachtung.

Ein weiterer Aspekt zur Verkehrssicherheit wurde bei der Planung der Parkplätze entlang der Breslauer Straße nicht berücksichtigt. Die Einfahrt und Ausfahrt zum Parkplatz wird unübersichtlich sein und eine neue Unfallquelle darstellen.

"Gleichzeitig reduziert sich die Verkehrsmenge auf der Danziger Straße um ca. 70 Kfz/d, was auf ein geringeres Angebot an Pkw-Stellplätzen für die Shisha-Bar und einer damit einhergehenden Nutzung alternativer Verkehrsmittel der Kunden sowie auf die zusätzlich geplanten Stellplätze an der Breslauer Straße zurückzuführen ist."

Bereits heute ist an schönen Wochenendabenden die Verkehrsbelastung in der Danziger Straße durch Parkplatzsuchverkehr sehr hoch. Dadurch dass das Parkplatzangebot im Vergleich zu heute im Planfall massiv verknappt wird, wird auch der Parkplatzsuchverkehr massiv steigen. Die Annahme, dass Besucher der Shishabar auf alternative Verkehrsmittel umsteigen, ist ohne jeglichen Nachweis aus der Luft gegriffen und verfehlt die Realität. Die Besucher aus Nürtingen, Böblingen, Ludwigsburg, Heidenheim, Ulm, München, Nürnberg, Österreich und Schweiz werden nicht mit dem Fahrrad anreisen. Eine Analyse der Besucherstruktur würde das dem Gutachter und der Stadtplanung verständlich machen.

"Qualitätsstufe D und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit, die noch geringe Reserven bis zur Auslastung des Knotenpunktes besitzt."

Warum plant die Stadt Ostildern einen Verkehrsknoten, der gerade noch stabil ist? Warum hat die Stadtplanung nicht den Anspruch etwas zu planen, was gut ist? Warum werden offensichtliche Mängel sehenden Auges geplant?

Die Analyse 2018 geht am Querschnitt Q4 Samstags von 300 Kfz pro Tag aus. Die Verkehrszählung hat 310 Kfz gezählt. Warum wurde dieser Wert geschönt? An welchen weiteren Stellen wurden die Werte verändert?

Grundsätzlich geht das Verkehrsgutachten nicht davon aus, dass die Bewohner der Neubebauung einen zweiten PKW haben. Damit muss jedoch gerechnet werden. Der Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Danziger Straße wird nicht berechnet.

Das Verkehrsgutachten geht auch nicht von der Variante 3 aus. Die Shishabar eröffnet die Terrasse, ohne die Stellplätze entlang der Breslauer Straße zu errichten und ohne den Eingang an die Breslauer Straße zu verlegen. Von diesem Szenario ist momentan auszugehen, solange das Rechtsverfahren zwischen der Stadt und dem Betreiber der Shishabar nicht zu einem endgültigen Abschluss gekommen ist. Da Variante 3 nicht berücksichtigt ist.

So lange dieser Sachverhalt nicht rechtssicher geklärt ist, kann mit großer Wahrscheinlichkeit ein Szenario entstehen, dass von den Verkehrs- und Schallgutachten nicht erfasst ist. Es muss Rechtssicherheit bestehen, bevor die Planung hier möglich ist. Es ist ein Verfahren anhängig, was einen durch die Vorgaben nicht erfassten Betrieb der Shishabar ermöglichen könnte. Die Szenarien müssen erweitert und diese begutachtet werden.

Anlage 9

Das Lärmgutachten zieht bei der Verkehrsbelastung die Werte von Variante 2 an einem Werktag als Grundlage heran. Die Verkehrsbelastung an einem Samstag ist deutlich höher.

Bsp. Danziger Straße Mitte Werktag: 800 Kfz/d; Samstag 970 Kfz/d Damit ermittelt das Lärmgutachten die Lärmsituation nicht am "Spitzentag" in der Woche, sondern zu einem Zeitpunkt mit deutlich geringerer Belastung. Es wird nicht die tatsächliche Lärmbelastung in allen Belangen abgebildet.

Überarbeiten sie das Lärmgutachten so, dass es die maximalen Belastungen abbildet und nicht die Durchschnittswerte.

Anlage 13

"Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet."

Wer wird für Kosten eines empfohlenen Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand aufkommen?

Anlage 14

"Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Entwurfsfassung " Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich lediglich um eine Entwurfsfassung.

"Die Biotoptypen wurden im Zustand Herbst 2017 zugrunde gelegt."

Das Gelände wurde im Januar 2018 gerodet. Damit haben sich die Biotoptypen deutlich geändert. Sie müssen neu begutachtet werden.

Anlage 15

Auch hier handelt es sich wieder lediglich um eine Entwurfsfassung.

Des weiteren werden allabendlich Fledermäuse aus dem Untersuchungsgebiet kommend beobachtet.

Teil III

1. Nicht beschlussfähig

Die im BBPlan "2" vorgesehenen 27 privat zu erstellenden Parkplätze parallel zur Breslauer Str. sind nach unserer Kenntnis noch nicht vom privaten Benutzer bestätigt. Der BBPlan „2“ ist nicht fertig und deshalb nicht beschlussfähig!

Es gelten in jedem Fall meine nachfolgenden Einwendungen.

2. Verkehrschaos.

Es geht schon lange nicht mehr nur um den Erhalt unserer Parkplätze im öffentlichen Bereich der Danziger Straße. Durch die Inbetriebnahme der Shishabar und die 5 geplanten Hochhäuser wäre für die Bestandsbewohner, wie für die zu erwartenden neuen Anwohner eine untragbare Verkehrssituation

gegeben! Ein Verkehrschaos, wie es nicht schlimmer sein könnte! Durchaus auch mit Wirkung auf die Verhältnisse auf der Königsberger Straße, denn dort können die Gegebenheiten als fast nicht erträglich bezeichnet werden! Auch diese Anwohner sind zeitweilig auf ein Ausweichen auf die Danziger Straße angewiesen. Durch eigenen Augenschein könnten Sie sich ein Bild machen an einem Sonntag vor Ihrem Kirchgang, ca. um 9:00 Uhr.

Entsprechende Fotos sind auf Anfrage lieferbar!

Wenn Herr Jansen davon spricht (Zitat) „ich kann meine Planung nur auf den aktuellen Stand aufbauen“, so möge er berücksichtigen, der VGH erwartet bei der Ermittlung einer Verkehrsbelastung Jahrzehnte in die Zukunft zu schauen! Er möge auch prüfen, kennt er den Istzustand wirklich?.

2.1 Istzustand:

Für ca. 100 Wohneinheiten sind rund 60 Öfftl. Stellplätze vor ca. 50 Jahren geschaffen worden! Also 60% der Zahl der WE. Sie reichen derzeit nur deshalb aus, weil vorübergehend ein historischer Tiefstand erreicht ist! Weil einige WE leer stehen durch anstehenden Bewohnerwechsel. Eine weitere Zahl der WE sind von älteren Erstbesitzern bewohnt, ohne Pkw!

Vor Jahren konnte ein Anwohner ohne eigene Garage abends oft keinen Parkplatz finden. Er war gezwungen verkehrswidrig zu parken, oder in andere Bereiche der Parksiedlung auszuweichen! Und das vor der Existenz der Shishabar. Ein Beispiel für den aktuellen Tiefstand:

Wir wohnen in einem 7-er Reihenhausblock. Die Bewohner dieser 7 WE betreiben z.Zt. 4 (vier) PKW. Vor Jahren waren es noch 12 (zwölf) Pkw. Ein krasses Beispiel von mehreren! In Sichtweite sehen wir eine Zeile von 4 Reihenhäusern, die von Bewohner mittleren Alters belegt sind. Dort gilt, wie in ähnlichen Fällen 8 (acht) Pkw auf 4 WE! Der Trend also klar zu 2 PKW je WE. Es gibt auch Fälle, wo 4 (vier) Autos je WE gegeben sind! (Können benannt werden!)

Auf mittlere Sicht werden höchstwahrscheinlich bei gemischter Altersstruktur der Bewohner 80 % der Zahl der WE als Bedarf der Stellplätze im öffentlichen Bereich notwendig! Also für die vorhandenen 100 WE 80 (achtzig) öfftl. StPl.!

In Summe werden bis ca. 300 öffentliche Stellplätze gebraucht, bei geplanten ca. 60 Stück >>>Anhang "Bestandsaufnahme"

3. Städtebauliche Auswirkung:

Aus der vorliegenden Planzeichnung und der Höhenangabe in Metern über Hangkante kann sich kein ausreichender räumlicher Eindruck für den Betrachter gewinnen lassen. Dem haben Sie bei der Vorlage des ersten Bebauungsplanes Rechnung getragen, indem Sie ein 3-D-Modell und sogar eine Video-Animation präsentierten.

Der BBPlan „2“ sieht eine Bebauung vor, die einen weitaus größeren Einfluss auf das Landschaftsbild und den Bezug zur umgebenden Bebauung erzeugt.

Es ist deshalb mindestens ein 3-D-Modell dringend erforderlich! Sollten wir nicht auch dem Gemeinderat die Möglichkeit geben, einen wirklichen Eindruck bezüglich der Städtebaulichen Auswirkung zu gewinnen?

Der Hinweis, ein solches Modell „sei nicht zwingend“, kann nicht überzeugen. Sie haben es im Falle des ersten BBPlanes getan, obwohl weit weniger notwendig!

4. Gewinn - Verlustrechnung.

Der Bauherr will einen möglichst hohen Gewinn erzielen. Sein gutes Recht! Dass aber die Stadt einen Gewinn auf Kosten der Altanwohner macht, ist hingegen bedenklich! Die Immobilien der Betroffenen verlieren in Summe mehr an Wert, als die Stadt gewinnen kann! Umso mehr als hier die Stadt ihre Planungshoheit nutzt zur Durchsetzung eigener wirtschaftlicher Interessen, auf Kosten einiger hundert Familien. Was kümmert uns das, es gibt ja keinen Bestandsschutz? Wie es auch keinen Anspruch auf unverbaute Aussicht gibt. Pech gehabt.

5. Hohe Unfallgefahr

Die Anbindungen der Stellplätze der Shisha-Bar an der Breslauer Strasse bringt drei besondere Gefahrenpunkte und zwar OBEN und UNTEN, sowie VOR DER Danziger Str. beim Wenden der Autos, die aus Esslingen kommen. Die zeichnerische Darstellung zeigt Anbindungen, die eine hohe Unfallgefahr erzeugen!

Sie ist nur durch erhebliche bauliche Mehraufwendungen, wie Signalanlagen zu mindern! Die bisher angesetzten Kosten reichen bei weitem nicht aus!

Bei dem zeitweilig hohen Andrang und bei voller Belegung, kommt es mehrfach zum erfolglosen „Kommen und Gehen“, also zu sehr hoher Frequenz der Ein- und Ausfahrtvorgänge.

Die Anbindung an die Breslauer Straße war schon beim ersten BBPlan als Problem erkannt und sehr aufwendig gelöst. Trotzdem hatten verschiedene Gemeinderäte dem Plan ihre Zustimmung verweigert. Teilweise aus diesem Gefahregrund. Daraus folgt, zwei sehr aufwendige Anbindungen könnten die Unfallgefahr zwar mindern, aber nicht aus der Welt schaffen und würden den Parkstreifen außerordentlich verteuern!

Eine herzliche Bitte, stellen Sie die beiden Anbindungen zeichnerisch so dar wie Sie glauben, die Unfallgefahr „in den Griff“ bekommen zu können und geben Sie dem Betreiber der Shishabar und den Gemeinderäten die wirklichen Gesamtkosten bekannt. Bedenken Sie bitte auch, dass dieser hohe Aufwand nur weniger als 10% der Verkehrsproblematik lösen könnte!

Die Zeit bis zum Satzungsbeschluss reicht dafür aus!

6. Zweitwagen parken vor den Bestandsgaragen!

Erst ab der Rampe zur Domäne nach Osten denkbar vor max. 32 Garagen.

Aber nicht vor Garagen

deren Besitzer nur einen PkW besitzen! Das sind 40% von 32 = 13 Auch nicht vor Garagen, deren 3 Besitzer 2 Garagen haben = 6.

Und nicht vor Garagen, deren Besitzer außerhalb des Plangebietes wohnen = 2

Garagen, vor denen nicht geparkt werden kann = 21. Also 32 – 21 Plätze für Zweitwagen = 9.

Die Stadtplanung mit ihren Möglichkeiten kann sicherlich weitere Einschränkungen finden.

7. Realitätsfremd.

Die Bewohner der ca.120 bis 150 Wohneinheiten bringen nicht nur 1,0 Autos je WE mit! Weltfremd dies anzunehmen. Geplant sind 147 Tiefgaragenplätze. Mehr Stell-Plätze sind erkennbar nicht unterzubringen. Der letzte Meter wird ausgenutzt! Die hochpreisigen Wohnungen weisen auf eher mehr Fahrzeuge/ WE hin. Die fehlende Infrastruktur, die schlechte Anbindung an den ÖPNV und keine Ausweichplätze machen mehr Stellplätze auf der Danziger Str. notwendig! Das gilt gleichermaßen für die Alt und Neuanwohner und für Besucher!!

Haben Sie den Bauherren aufgeklärt, dass er seinen Kaufinteressenten erklären muss, sie haben keinen gesetzlichen Anspruch auf Stellplätze im öffentlichen Bereich?

Ein Mitglied der Stadtplanung hatte mir im letzten Jahr auf die Frage, ihre Familie hätte/bräuchte 2 Autos, spontan erklärt, „dann könnte ich dort keine Wohnung kaufen“!

Wichtig: Selbst wenn man die Zahl der TG-Plätze zu den 5 Häusern verdoppeln würde, bliebe es beim Chaos. Wenn auch einem Geringeren! Außerdem wäre der Verkehr auf der Rampe zu den TG-Plätzen und der Shisha-Bar nicht vorstellbar!

8. Bestandsaufnahme und Zukunftsbetrachtung der Verkehrssituation in der Danziger Straße in Ostfildern: Istzustand:

Für ca.100 Wohneinheiten sind ca. 60 Öfftl. Stellplätze vorhanden. Diese wurden vor ca. 50 Jahren geschaffen. Also 60% der WE. Sie reichen z.Zt. nur deshalb aus, weil im Augenblick ein historischer Tiefstand erreicht ist. Das heißt, einige WE stehen leer, weil ein Bewohnerwechsel ansteht. Eine große Zahl der WE sind von älteren Menschen (Erstbesitzer) bewohnt, ohne PkW!

Der Trend geht zu 2 PKW je WE. Auf mittlere Sicht werden höchstwahrscheinlich bei durchmischter Altersstruktur 80 % der Zahl der WE als Bedarf der Stellplätze im öffentlichen Bereich notwendig! Also für die vorhandenen 100 StPl!

Durch den Bebauungsplan 2 entstehen zusätzliche hochpreisige 150 WE, wie von OB Bolay am 06.06.2019 bestätigt.

Auf der Danziger St! also min. $0,8 \times 150 = 120$ (einhundertzwanzig)

öfftl.St.Pl.! Eher aber $1,0 \times 150 = 150$ (einhundertfünfzig) öfftl.St.Pl.! "

Der Bedarf der Shishabar-Besucher an Wochenend-Abenden

beträgt überprüfbar mindestens ca 70 (siebzig) öfftl.St.Pl.! Bei pausenlosem Suchverkehr v.a. von 22 bis 23 Uhr! Eher also 80-100 St.Pl.!

Besucher, soziale Dienste, Lieferanten usw. ca ca.15 St.Pl.!

Ein weiteres Problem sind Anhänger, Wohnmobile, LkW, auch aus anderen Stadtbereichen. Bisher waren ca. 6 solche Fahrzeuge zu verzeichnen! Mit den zu erwartenden Neubewohnern muss man mit einer Zunahme solcher Fahrzeuge von bis zu 150%, also + 9 Fahrzeugen rechnen. Im Ergebnis also ca.15 St.Pl.!

Vorsichtige Vorausschau: Es sind ca. 300 Stellplätze im öffentlichen Bereich der Danziger Straße erforderlich!

Selbst eine Toleranz in der komplexen Berechnung von +/-10% macht keinen relevanten Unterschied! Das Chaos ist vorprogrammiert

Es hilft auch nicht, ständig die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten nach unten zu korrigieren. Wir wollen uns doch nicht dem Vorwurf der Manipulation aussetzen? Sollten wir uns immer wieder an die gesetzlichen Mindestregel der 1,0 St.Pl./WE klammern? Wohl wissend, dass z.B. im SHAPA eine Gesamtquote von 1,3 St.Pl./WE nicht ausreicht. Und dies bei bester Infrastruktur, bester Anbindung an den ÖPNV, ohne Shishabar und eine große Zahl möglicher Ausweichplätze? Nichts davon gibt es in der gesamten Parksiedlung Ost!

Teil IV

1. Die Parksiedlung ist nach Nord-West hin in einer sehr exponierten Lage und bei Sturm aus dieser Richtung völlig offen. Man könnte meinen, die neuen Gebäude könnten das etwas abmildern, aber wahrscheinlich ist das genaue Gegenteil der Fall. Die Baukörper bilden in diese Richtung oft einen Trichter, der sich in Richtung Danziger Str. verjüngt, was einen düsenähnlichen Effekt haben dürfte. Hat mal jemand berechnet, wie stark das die Windgeschwindigkeiten in der Siedlung erhöht?
2. Aus welchem Grund werden bei diesen geplanten Gebäuden überhöhte Stockwerkshöhen angenommen? Ich habe den Bau vieler Mehrfamilienhäuser verschiedener Bauträger im Scharnhäuser Park mit begleitet. In keinem wurden so hohe Raumhöhen gebaut. Weshalb werden diese MFH künstlich aufgeblasen wo die Gebäudehöhen an dieser Stelle doch mit Sensibilität betrachtet werden sollten?!
3. Der jetzige Planungsentwurf beruht auf dem Wettbewerb von 2011. Damals war er lediglich ein Anerkennungspreis. In der Beurteilung der Wettbewerbsarbeit sagte die Jury, dass diese Gebäude nicht der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung entsprechen (!) Der heutige Entwurf sieht noch höhere und breitere Häuser als im damaligen Wettbewerbsentwurf vor! - Und entlang der neuen 27 Stellplätze an der Breslauer Strasse ist eingeplant eine dichte Baumreihe zu pflanzen, damit man diese hohen Gebäude nicht mehr sehen muss. Was für ein schöner Stadteingang....
4. Sie wollen (ursprünglich) einen schönen Stadteingang schaffen. Von weitem sieht es für jeden abschreckend aus. Und wenn man von Esslingen her näher kommt, fährt man an der Shisha-Milchbar und dem Autohandel Betz vorbei. Genau diese Stelle nimmt man als Stadteingang war. Leider Ziel verfehlt... Städtebaulich ist der derzeitige Entwurf ein Fauxpas. Von der Hangseite gesehen stehen diese Hochhäuser an der höchsten Stelle. So wirken diese Häuser noch höher. Auf der Hangseite haben die Häuser eine Höhe von 25m ab Geländeoberkante. Um dies ein wenig zu vertuschen wird im Gutachten daher empfohlen, am Hang größere Bäume zu pflanzen um die hohen Gebäude in die Landschaft einzubinden... Somit hätten weder die neuen noch die alten Bewohner eine Aussicht ins Tal! Von der anderen Talseite mag es noch erträglich aussehen. Aber wenn man mit dem Auto die Breslauer Str. von Esslingen kommend hochfährt, sehen die Häuser durch den davorliegenden Hang noch höher aus. Erschreckend und Abschreckend. Hier noch der ursprüngliche Entwurf. Aktuell sind die Gebäude noch höher und breiter geplant!

In der Stadtrundschau wurde betreffend dem Baugebiet 'Ob der Halde' in Scharnhausen erwähnt, dass die Neubebauung der vorhandenen Bebauung angepasst wurde. Weshalb wird hier nicht darauf geachtet? Aus Geldgier? Bitte besinnen Sie sich und überdenken Sie diesen Entwurf noch einmal.

Teil V

1. Anlage 3 Begründung für Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Bedarf an Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich auf dem Flächennutzungsplan, der für das Jahr 2020 aufgestellt wurde. Dieser Plan wurde bisher nicht fortgeschrieben, obwohl wir bereits im Jahr 2019 sind. Um das Gelände bebauen zu können wurde eine angebliche Außenentwicklungsfläche aufgegeben und stattdessen die Brachfläche als Innenentwicklung bezeichnet. Das Gebiet wurde bisher als Gartenbaubetrieb genutzt und liegt außerhalb des Ortsschildes der Stadt Ostfildern. Wieso durfte hier der Flächennutzungsplan geändert werden? Wann schreibt die Stadt Ostfildern den Flächennutzungsplan fort, um eine korrekte Erhebung für die folgenden Jahre zu machen?

1.2. Unter dem Punkt „Klima“ ist das Gebiet als „Kaltluftentstehungsgebiet“ eingestuft. Wieso dürfen hier 5 große Wohnblöcke mit 17m Höhe über der Danziger Straße gebaut werden? Wieso durfte der früher ansässige Landschaftsgärtner keine Halle über Hangkante bauen und wieso dürfen nun 5 so große Wohntürme geplant werden?

1.3. Das Artenschutzgutachten stammt aus dem Jahr 2010 und beruht auf völlig anderen Verhältnissen des Gebiets. Zum damaligen Zeitpunkt war die Fläche mit mehr als 50 Jahre alten Bäumen bedeckt und nur teilweise frei. Nach der Fällung im Januar 2018 hat sich nun ein völlig neues Biotop entwickelt, das im bisherigen Artenschutzgutachten so nicht gewürdigt wird. Die letzte Begehung fand im Herbst 2017 statt und entspricht damit nicht den aktuellen Verhältnissen.

1.4. Bei der Entwurfsidee wird die „einfache Erschließung“ gelobt, jedoch ist bekannt, dass es sich um einen sehr steilen Nordhang mit Knollenmergel handelt, damit ist die Erschließung schwierig, da es sonst zu Hangrutschen kommen kann (siehe aktuelle Sanierung Zollbergstraße). Weiter wird die besondere Aussichtssituation der Wohnungen als Vorteil genannt, damit wird jedoch den bisherigen Bewohnern die Aussicht vollkommen verbaut. In der Informationsveranstaltung hat Herr Jansen zum wiederholten Male falsch behauptet, dass die bisherige Bebauung keine Aussicht ins Neckartal hat. Das ist falsch, denn die Balkone der Mehrfamilienhäuser und auch die Fenster sind Richtung Neckartal / Neckarstadion gerichtet und haben sehr wohl eine schöne Aussicht.

1.5. Es werden Aufenthaltsbereiche mit Aussicht zwischen den Häusern geplant, diese Aufenthaltsbereiche werden wie die Aussichtsplattform an der Breslauer Straße vermutlich im Sommer von etlichen fremden Besuchern aufgesucht und vermutlich werden auch dort Parties mit Alkohol und lauter Musik gefeiert. Das widerspricht dem ruhigen Wohnen in einer Anliegerstraße, die zudem eine Sackgasse ist.

1.6. Für einen Teil des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet mit einem „das Wohnen nicht störenden Gewerbe“ festgesetzt. Das mag für den Autohandel zutreffen, da hier nur tagsüber Besucherverkehr ist und dieser auch nicht laut ist. Für die bestehende Gastronomie in der jetzigen Form (Shisha-Bar) trifft dies jedoch nicht zu, da die Öffnungszeiten von 15 - 3 Uhr leider einen starken Besucherverkehr vor allem in den Nachtstunden (siehe auch Verkehrsgutachten) zur Folge haben. Damit handelt es sich nicht mehr um ein „Wohnen nicht störendes Gewerbe“.

1.7. Beim Maß der baulichen Nutzung, wird nur auf die Neubebauung eingegangen, nicht auf die Bestandsbauten. So heißt es im Text „Um Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern und im Hinblick auf die Fernsichtbarkeit und die Stadteingangssituation wird in großen Teilen eine unterirdische Parkierung vorgesehen.“. Dabei wird die Bestandsbebauung völlig außer Acht gelassen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bestandsbebauung beeinträchtigt.

1.8. Beim Fahrverkehr wird nur im vorderen Bereich der Danziger Straße ein Gehweg vorgesehen, im östlichen Teil der Danziger Straße ist eine gemischte Verkehrsfläche geplant, weil davon ausgegangen wird, dass hier nicht viel Verkehr fließt. Das ist nicht korrekt, da es weiterhin Parksuchverkehr der Shisha- Bar-Besucher geben wird, die teilweise rücksichtslos fahren und sich nicht an die vorgegebenen Geschwindigkeitsbeschränkungen halten, so dass Fußgänger vor allem in der Nacht stark gefährdet sind, wenn sie auf der Straße laufen müssen.

1.9. Für den öffentlichen Nahverkehr ist es zwar korrekt, dass 2 Bushaltestellen in der Nähe sind, jedoch fährt die Buslinie 122 Richtung Flughafen nur im 30-Minuten-Takt tagsüber und bereits ab frühen Abend nur noch im Stundentakt. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sieht anders aus. Die Stadtbahnhaltestelle ist mehr als 1km entfernt, daher nutzen die neuen Bewohner voraussichtlich wieder eine Auto, um zur Stadtbahnhaltestelle zu kommen. Eine Anbindung mit dem Bus und Umsteigen ist dadurch erschwert, dass die Zeiten nicht gut aufeinander abgestimmt sind.

1.10. Ein Spielplatz ist nur für Kleinkinder geplant, die größeren Kinder werden auf den Quartiersspielplatz an der Breslauer Straße verwiesen. Um diesen zu erreichen, müssen die Kinder jedoch die vielbefahrene Breslauer Straße (siehe ebenfalls Verkehrsgutachten) überqueren. Eine Querungshilfe gibt es jedoch nur auf Höhe der Königsberger Straße und nicht auf Höhe der Danziger Straße.

1.11. Die Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur in der Ortsmitte Parksiedlung und im Scharnhäuser Park und sind daher nicht fußläufig zu erreichen, vor allem nicht für bewegungseingeschränkte Bewohner. Eine Frage zu geplanten Einkaufsmöglichkeiten in der Infoveranstaltung zum BB-Plan wurde zurückgewiesen, da diese nicht wirtschaftlich zu betreiben sei.

1.12. Für den Fluglärm wird behauptet, dass sich das Plangebiet nicht im Einzugsbereich des Flughafens Stuttgart befindet. Dies ist nicht korrekt, da z.B. bei bestimmten Wetterlagen die Einflugschneise direkt über die Parksiedlung-Ost führt. Beim Gewerbelärm ist nur der Autohandel erwähnt, der mischgebietsverträglich ist und dessen Fahrverkehr im Gesamtverkehrsaufkommen aufgeht. Die Shisha-Bar ist in diesem Zusammenhang nicht erwähnt, obwohl diese ebenfalls im Mischgebiet liegt und Gewerbelärm verursacht.

1.13. Durch den Verkehrslärm ergeben sich Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung, so müssen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, da die Orientierungswerte nach DIN 18005 für einige Gebäudeteile überschritten werden. Es ist daher sehr in Frage zu stellen, warum dann an so einer Stelle eine Neubebauung geplant wird.

1.14. Die Planungsdaten unter Punkt 7 fehlen komplett, hier ist nur der Verweis, dass diese Zahlen im Verfahren ergänzt werden. Ebenso fehlen die Kosten für die Erschließung. Hier stellt sich mir als Bürger die Frage, wieso unvollständige Unterlagen zur öffentlichen Auslegung kommen und damit ein Verfahren zu einem Zeitpunkt in Gang gesetzt wird, zu dem nicht alle Unterlagen vollständig sind. Das ist für mich Steuerverschwendung, da die Einwendungen der Bürger ja bearbeitet werden müssen. Bereits in der Vergangenheit wurden zu diesem Bebauungsplan merkwürdige Auslegungen vorgenommen mit teilweise veralteten Gutachten und damit Steuern verschwendet. Auf eine Frage in der öffentlichen Gemeinderatssitzung bei der Fragestunde, wurde hier darauf verwiesen, dass der Gemeinderat der öffentlichen Auslegung zugestimmt habe. Ich vermute, dass der Gemeinderat nicht darüber informiert wurde, dass die Unterlagen noch unvollständig sind.

1.15. Unter Punkt 9.4 ist ein besonders geschütztes Biotop erwähnt, das sich am östlichen Rand der geplanten Bebauung befindet. Wie wird sichergestellt, dass dieses Biotop erhalten werden kann, wenn direkt daneben ein hoher Wohnturm gebaut wird?

2. Anlage 7, Fachbeitrag Verkehr

2.1. Es wurden an den Knotenpunkten Breslauer Straße/Danziger Straße und Danziger Straße/Stichstraße Verkehrszählungen vorgenommen. Obwohl auf der Breslauer Straße ein Lkw-Verbot > 3,5t besteht, wurden bei der Zählung Lkw>3,5t beobachtet. Für die Planung wird jedoch von einer Einhaltung des Verbots ausgegangen. Wie soll das Verbot überwacht werden?

2.2. Die Breslauer Straße ist eine vielbefahrene Straße, insbesondere ist kein Richtungsübergewicht erkennbar, d.h. es fahren fast gleich viele Fahrzeuge am Vormittag wie am Nachmittag in beide Richtungen. Beim Knotenpunkt Danziger Straße/Stichstraße wurde etwa 1/3 der gezählten täglichen Verkehrsmenge im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr gezählt. Bis in die frühen Morgenstunden können kontinuierliche Fahrzeugbewegungen beobachtet werden.

3. Die schalltechnische Untersuchung vom 05.03.2018 wirft folgende Fragen auf

3.1. In Tabelle 7 wird für die Danziger Straße Ost ein Fahrzeuganteil von 50 Fahrzeugen pro Tag angegeben. Das mag korrekt sein, wenn es sich nur um Anwohner-Fahrzeuge handelt, dieser Wert wird jedoch durch Besucher der Shisha-Bar weit überschritten, da etliche Fahrzeuge bis zum Ende der Danziger

Straße fahren, um dann in der TG-Zufahrt von Danziger Str. 78-82 umzudrehen und zurück zu fahren. Dabei beträgt die Anzahl der Fahrzeuge teilweise abends bis zu 50 Fahrzeugen in der Stunde.

3.2. In Tabelle 12 sind die Fahrbewegungen pauschal gerechnet, die sich für eine Gaststätte im „ländlichen Raum“ ergeben. Da Ostfildern im Ballungsraum Stuttgart liegt, kann mit Zahlen für eine Gaststätte im „ländlichen Raum“ nicht gerechnet werden.

Die Untersuchung kommt mit dieser Annahme auf Zahlen von 15,6 Fahrbewegungen tagsüber und auf 3,9 Fahrbewegungen in den Nachtstunden. Da in der ehemaligen Gaststätte Domäne nun jedoch eine Shisha-Bar betrieben wird, finden die Fahrbewegungen zu einem großen Teil in den Nachtstunden (nach 22 Uhr) statt. Da die Bar überregional besucht wird, kommen sehr viele Besucher mit dem Pkw, so dass sich aus aktuellen Zählungen ca. 160-180 Fahrbewegungen in der Stunde in den Nachtstunden vor allem am Wochenende ergeben. Dies steht im kompletten Widerspruch zu den angenommenen 3,9 Fahrbewegungen in der Stunde.

3.3. Da die Parkplätze an der Domäne im Planungsfall wegfallen, wird sich der Parksuchverkehr dann noch mehr in die Danziger Straße verlagern, wo jetzt schon zum Teil 50 Fahrzeuge in der Stunde nach einem Parkplatz suchen. Der Parkplatz an der Domäne wird auch nicht nur von 14 Fahrzeugen (in der schalltechnischen Untersuchung genannte Zahl) belegt, sondern teilweise 30 oder mehr Fahrzeugen.

3.4. In Kapitel 6.2 wird für den Planungsfall tagsüber und in der ungünstigsten Nachtstunde von 15,6 Fahrbewegungen in der Stunde ausgegangen. Diese Zahlen werden wie oben dargelegt weit überschritten. Am Wochenende nach 22 Uhr kommen teilweise 80-100 Fahrzeuge in die Danziger Straße eingefahren, um einen Parkplatz zu suchen, diese drehen dann zum großen Teil erfolglos um, um wieder rauszufahren, d.h. es ist von 160-200 Fahrbewegungen auszugehen und damit ein Vielfaches von dem angenommenen Wert. Die Aussage „Die Immissionsgrenzwerte werden somit durch die betriebsbedingten Fahrbewegungen der Besucher der Gaststätte mit Beherbungsbetrieb nicht überschritten und müssen nach TA Lärm im öffentlichen Verkehrsraum nicht berücksichtigt werden.“ ist somit falsch und muss korrigiert werden.

3.5. Die Öffnungszeiten der Gaststätte wurden mit 15-22 Uhr angenommen und damit nur 1 Stunde als lauteste Nachtstunde. Tatsächlich beträgt die Öffnungszeit der Bar von Sonntag bis Donnerstag 16 Uhr bis 1 Uhr nachts (9 Stunden) und am Freitag und Samstag bzw. vor Feiertagen von 15 bis 3 Uhr (12 Stunden). Diese Öffnungszeiten wurden in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Die ungünstigste Nachtstunde (Schließen der Bar) liegt damit um 1 Uhr bzw. 3 Uhr in der Nacht.

3.6. In Kapitel 9 wurde dargestellt, dass der Flughafen Stuttgart gemäß Lärmkartierung nicht im Einwirkungsbereich liegt. Es gibt jedoch immer wieder direkte Überflüge von Flugzeugen. Wie wird das berücksichtigt.

3.7. In Kapitel 12.2.2 wird in der Beurteilung dargestellt, dass durch die vorhandenen Gewerbebetriebe keine relevante Schallimmission zu erwarten ist. Dies ist jedoch nicht korrekt, da der Parksuchverkehr direkt der Shisha-Bar zuzuordnen ist und damit eine relevante Schallimmission darstellt.

5. Artenschutzgutachten:

5.1 Das Artenschutzgutachten stammt vom 25.05.2012 und ist damit mehr als 5 Jahre alt. Die Begehungen fanden sogar bereits zwischen April und Oktober 2010 statt und sind daher bereits 7 Jahre her. Das Gutachten ist damit veraltet.

5.2 Für die Zauneidechsen wurde eine CEF-Maßnahme empfohlen und auch durchgeführt, da ein Ersatzhabitat angelegt und die Tiere umgesiedelt wurden. Für die Umsiedlung ist jedoch immer eine Ausnahmegenehmigung nach §44 BNatSchG erforderlich. Wo ist diese Ausnahmegenehmigung dokumentiert?

6. Mit Datum vom 28.03.2018 wurde eine „Ergänzende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ erstellt. Diese stellt dar, dass bei einer Begehung am 15.10.2017 wieder Zauneidechsen gefunden wurden, obwohl im Dezember 2016 im Gerichtsverfahren von den Gutachtern behauptet wurde, dass keine Zauneidechsen mehr ins Gebiet eingewandert sind. Es wird außerdem berichtet, dass keine neuen Habitate festgestellt wurden. Im Januar 2018 wurden im Gebiet jedoch fast alle Bäume gefällt, so dass aktuell durchaus neue Habitate entstanden sein könnten. Wie wird das geprüft und dann berücksichtigt?

7. In Anlage 8 „Umweltbericht“ in Tabelle 1 wird der gewerbliche Bereich als „Wohnen nicht störendes Gewerbe“ bezeichnet. Das ist nicht der Fall, da durch das Betreiben der Shisha-Bar schallrelevante Immissionen berücksichtigt werden müssen. Außerdem wird im „Umweltbericht“ die Gaststätte nur als „Hotel“ berücksichtigt. Dies widerspricht der aktuellen Nutzung einer Sisha-Bar mit sehr viel wechselndem Besuchsverkehr.
8. In der aktuellen Auslegung in Anlage 18 ist nur ein kleiner Teil der bei der letzten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen veröffentlicht und es wurden auch keine Antworten der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen veröffentlicht. Die Unterlagen sind an dieser Stelle nicht vollständig.
9. Bei der aktuellen Auslegung ist es zu einer massiven datenschutzrechtlichen Verletzung gekommen, da teilweise in den im Internet veröffentlichten Unterlagen sowohl Namen als auch Adressen von Anwohnern genannt wurden.
10. Es gibt im näheren Umfeld keine Einkaufsmöglichkeiten, nicht einmal einen Bäcker. Der nächste Bäcker ist fußläufig 15-20 Minuten entfernt, der nächste größere Supermarkt sogar 25-30 Minuten. Für alle Einkäufe wird daher ein Auto benötigt.

Laut Anlage 3 Textteil sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig. Gleichzeitig wird jedoch die Reduzierung von Pkw gefordert. Wie passt das zusammen?

11. Das Landratsamt Esslingen hat für die Bebauung Danziger Straße 68-72 im Einvernehmen mit der Gemeinde Nellingen die Baugenehmigung am 04.02.1969 zum Az 13/68 erteilt, wobei 6 Stellplätze auf dem Flurstück 7859 ausgewiesen sind. Für die WEG Danziger Str. 68-72 wurde 1969 zur Erlangung der Baugenehmigung zugelassen, dass 6 Parkplätze im öffentlichen Raum auf Flurstück 7859 nachgewiesen werden können. Diese 6 Parkplätze sind nach der Umgestaltung der Danziger Straße auf dem genannten Flurstück wieder herzustellen und für die Gebäude Danziger Str. 68-72 zu kennzeichnen.
12. Die Ausfahrt aus der Danziger Straße in die Breslauer Straße ist zum Teil heute schon schwierig, da der Verkehr auf der Breslauer Straße zu den Hauptverkehrszeiten sehr stark ist und die Ampelschaltungen aus Richtung Esslingen und Scharnhäuser Park nicht koordiniert sind. Durch die Erschließung einiger neuer Wohngebäude über die Danziger Straße, gibt es mehr Verkehr, der aus der Danziger Straße in die Breslauer Straße einbiegen möchte, so dass längere Wartezeiten und ein höheres Gefahrenpotential entstehen werden.

Diese Situation wurde in den letzten Wochen noch verschärft, nachdem die Fußgängerüberwege am Kreisverkehr beim Stadthaus im Scharnhäuser Park wieder geöffnet wurden. Dadurch staut sich der Verkehr vor allem im abendlichen Berufsverkehr teilweise bis zur Kreuzung Mutzenreisstraße, was dazu führt, dass man aus der Danziger Straße fast gar nicht mehr in Richtung Scharnhäuser Park ausfahren kann.

13. Die Kosten in der Begründung sind seit der letzten Auslegung im Mai 2015 erstaunlicherweise gesunken. Bei näherem Hinschauen stellt man fest, dass lediglich der Betrag für die Ausgleichsmaßnahmen reduziert wurde. Erklären Sie bitte, wieso es zu dieser Reduzierung kam, da doch die Pflege der Ersatzhabitate auf Dauer bei der Stadt Ostfildern verbleibt. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Stadt Ostfildern die Ersatzhabitate für die Zauneidechsen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Aus dem Monitoring-Bericht 2016 geht jedoch klar hervor, dass die Pflege des Ersatzhabitats bereits vernachlässigt wurde: „Neben den suboptimalen Erfassungszeiten kommt der vergleichsweise schlechte Zustand der Habitatstrukturen als Ursache für die geringe Nachweiszahlen in Betracht. Die mangelnde Pflege der Magerrasenelemente und die teilweise Entfernung von Sonderstrukturen haben die Habitatqualität erkennbar reduziert.“

Wie soll also mit einem geringeren Kostenaufwand eine bessere Pflege des Ersatzhabitats durchgeführt werden? Bitte erklären Sie das.

14. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist nur Richtung Esslingen bzw. Stuttgart einigermaßen gut. Will man Richtung Flughafen / Echterdingen, so steht die Verbindung tagsüber nur alle 30 Minuten, abends und am Wochenende nur jede Stunde zur Verfügung. Nach Echterdingen (mein Arbeitsort) ist zusätzlich ein Umsteigen am Flughafen auf die S-Bahn nötig, was dann zu einer Gesamtfahrzeit pro Strecke von über 1 Stunde führt.

Die Anbindung Richtung Stuttgart ist gut, jedoch ist die Stadtbahnhaltestelle 1km vom Bestandsgebiet entfernt und daher ein Fußmarsch von 15 bis 20 Minuten (aus dem neuen Baugebiet entsprechend länger) nötig.

15. Der geplante Spielplatz im neuen Gelände ist nur noch für Kleinkinder ausgelegt, dieser ist jedoch für die Bewohner der Königsberger und der Danziger Straße nicht barrierefrei erreichbar, d.h. Eltern mit Kinderwagen haben keine Möglichkeit auf einem kurzen Weg zu diesem Spielplatz zu gelangen. Es gibt lediglich die Möglichkeit die viel befahrene Breslauer Straße zu überqueren und westwärts an dem schmalen Gehweg an der Breslauer Straße entlang bis zur Planstraße A zu kommen. Dort existiert kein Fußgängerübergang und ist wohl auch keiner geplant, so dass Eltern mit kleinen Kindern die Breslauer Straße an dieser Stelle ohne Hilfe überqueren müssen.

Für die größeren Kinder ist auf der Ostseite überhaupt kein Spielplatz vorgesehen, so dass die Kinder immer die viel befahrene Breslauer Straße überqueren müssen

16. Die geplante Lärmschutzmauer dient als Stützwand. Im geologischen Gutachten vom 27.02.2014 in Kapitel 4.2 wird bezweifelt, dass die bisher geplante Stützwand aufgrund der großen Aufschüttungshöhen dauerhaft stabil bleibt. Damit besteht eine erhebliche Gefahr, dass das Gelände ins Rutschen kommt und dadurch Schäden an der Neu- und Altbebauung entstehen. Eine Umgestaltung der Lärmschutzwand ist im aktuellen Bebauungsplan nicht vorgesehen und daher auch eine evtl. Kostensteigerung nicht berücksichtigt

Wir beantragen, vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren auf Kosten der Stadt oder des Investors durchzuführen. Der Satzungsbeschluss zur Bebauung ist dahingehend zu erweitern, dass dieses Verfahren verpflichtend für die Anwohner der Danziger Straße kostenfrei erstellt wird, und auf Antrag für weitere Eigentümer der Königsberger Straße möglich ist.

Begründung:

Im geologischen Gutachten vom 27.02.2014 steht in Kapitel 10 „Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet.“

Teil VI

Zunächst drücke ich meine Verwunderung darüber aus, dass Bürger zu unfertigen Planungen, Gutachten im Entwurf und zu noch nicht erhobenen Daten Stellungnahmen abgeben sollen und rege an, die Bürgerbeteiligung erst dann zu betreiben, wenn fundierte und abgeschlossene Planungen vorliegen. In diesem Stadium wäre allenfalls sinnvoll, eine Mediation im öffentlichen Bereich durchzuführen, an der sowohl die Träger der öffentlichen Belange, als auch die Anwohner und der Betreiber der Shisha-Bar beteiligt werden, um eine Planung unter „echter“ Bürgerbeteiligung zu ermöglichen und weitere verwaltungsgerichtliche Klärungen zu vermeiden.

Die vorliegenden Gutachten befinden sich in der Entwurfsverfassung, die Feststellungen aus den Gutachten sind nicht im Bebauungsplan umgesetzt.

Artenschutzrechtlich betroffen sind zahlreiche Tiere, die zum Teil auf der Roten Liste stehen, wie Zwergfledermaus, Grünspecht, Hänfling, Mäusebussard, Haselmaus, Waldkauz, Zwergbrüter und Zauneidechse. Nur für die Zauneidechse sind Schutzmaßnahmen geplant, deren Erfolg jedoch zweifelhaft ist. Die Bewertung der in Ostfeldern vorkommenden Heuschreckenarten Wiesen-Grashüpfer Chorthippus

dorsatus, Kleine Goldschrecke Euthystira brochyptrio, Feldgrille Gryllus campestris (Rote Liste, Kategorie 3, gefährdet), Zweifarbige Beißschrecke Metrioptera bicolor und Blauflügelige Sandschrecke Sphingonotus caeruleus (Rote Liste, Kategorie 2, stark gefährdet) blieben gänzlich unberücksichtigt, obwohl im Landschafts- und Umweltplan Ostfildern 2020 ausdrücklich auf das Vorkommen hingewiesen wird.

Die Florenbegutachtung liegt nicht mit der erforderlichen Sorgfalt vor ; eine Angabe über die derzeit vorkommenden Spezies enthält das Gutachten trotz Biotopveränderung nicht.

Als interessant ist ferner der Umgang mit den Immissionswerten zu erachten, die nach allen Messungen für die Bewohner zu hoch sind, Planungen, um die Gesundheitsgefährdung zu vermeiden, werden irgendwann in der Zukunft konkretisiert, es wurde im letzten Entwurf ausgeführt:

Nach den im Lageplan gekennzeichneten Bereich (wird im laufenden Verfahren noch konkretisiert) mit einem gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von >60 dB(A) nachts durch den Straßenverkehr zu rechnen ist, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur mit nichtöffnenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z. B. verglasten Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) errichtet werden. Ausnahmsweise sind abweichend hiervon geringere bauliche Anforderungen entsprechend den Festsetzungen der DIN 4109 zulässig, wenn der Nachweis über geringeren erforderlichen baulichen Schallschutz erbracht wird, d.h. Beurteilungspegel von < 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden.

Bereits das Verwaltungsgericht hat Zweifel an der zulässigen Belastung der Anwohner durch Lärm erkennen lassen, die durch die neuen Gutachten nunmehr vertieft bzw. nicht ausgeräumt werden. Nachweislich werden für das Plangebiet die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 tags und nachts auch unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Einwirkung der Danziger und der Breslauer Straße bereichsweise überschritten. Am Tag werden im Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nacht bis zu 64dB(A) prognostiziert. Die geplanten Abstellmöglichkeiten vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße und die geplante Tiefgarage an Haus 6 führen zu Richtwertüberschreitungen an mehreren Immissionspunkten entsprechend der TALärm. Entgegen den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung sind diese Lärmbelastungen nicht zumutbar und nicht durch Lüftungskonzepte behebbar

Die Berechnungen und Ergebnisse beruhen auf der Parkplatzlärmstudie „Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, die aus dem Jahre 1987 stammt und nur geringfügig überarbeitet und modifiziert wurde. Ausgeführt wurde, dass die Garagenvorflächen vor den Gebäuden Danziger Straße Nr. 68-72 in der Regel bereits heute nicht ausreichend sind, um vor den Garagen Fahrzeuge zu parken. Die Länge der Vorflächen liegt bei ca. 2,3 bis 4 m, es erfolgt die Festsetzung als Private Fläche zum Parken von Fahrzeugen. Unberücksichtigt in der gesamten Bewertung des Parklärms, sowohl in der zugrunde liegenden Berechnungsmethodik, als auch in der Umsetzung der Werte, sind die Lärmbelastungen, die durch die Parkplatzsuche entstehen.

Das nunmehr vorliegende Gutachten konkretisiert weder die Mängel noch deren Beseitigung und führt aus: „Ergänzend wurde in der vorliegenden Untersuchung auch die Machbarkeit von zusätzlichen privaten Stellplätzen direkt vor den bestehenden Garagen der Wohngebäude im Reinen Wohngebiet südlich Geräuschspitzen nach TA Lärm [2] in der lautesten Nachtstunde von 55 dB(A) in Reinen Wohngebieten bzw. 60 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten sowohl an den Gebäuden im bestehenden Reinen Wohngebiet als auch an den geplanten Wohngebäuden im Baugebiet teils deutlich überschritten werden. Bei der Bestandsbebauung werden die Immissionsrichtwerte bis zu 10 dB überschritten, an den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 6 dB. In Abschnitt 10.2*3 der Parkplatzlärmstudie [4] wird zu Parkplätzen in Wohnanlagen dahingehend Stellung genommen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. In diesem Zusammenhang wird in der Parkplatzlärmstudie auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/94) verwiesen. Maximalpegel sind demnach nicht zu

berücksichtigen. Dieser wurde mit dem Beschluss des 3. Senats des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 23.02.2017 (Az. 3 S 149/17) bestätigt. Die hier untersuchten zusätzlichen Stellplätze steifen allerdings keine baurechtlich notwendigen Stellplätze dar, sondern wären für die bestehende Wohnbebauung zusätzlich. Daher trifft der oben genannte Beschluss hier nicht zu, so dass die aufgezeigten Überschreitungen der Spitzenpegel nicht zulässig sind. Falls trotzdem ein zusätzlicher Parkplatz vor einer Garage errichtet werden soll, muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass der entsprechende Stellplatz zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt.

Ausgewiesen sind die Parkplätze, mit den aufgezeigten Bedenken erfolgte keine Auseinandersetzung. Zum anderen unberücksichtigt bzw. zu gering gewürdigt wird auch der Lärm, der durch das Rangieren und Garagentüren öffnen und schließen, das notwendige Aussteigen und Einsteigen, Starten und Fahren an den gefangenen Garagen entsteht.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind Garagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3, Abs.(1)LBO). Die Architektenkammer führt hierzu aus, dass Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden müssen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Dabei ist das Kriterium der Unzumutbarkeit nicht im enteignungsrechtlichen Sinne zu verstehen, sondern meint unterhalb dieser Schwelle liegende Belästigungen durch Lärm oder Gerüche, die der Umgebung, insbesondere der Nachbarschaft billigerweise nicht zugemutet werden können. Die Frage, wann die Benutzung von Garagen oder Stellplätzen die Umgebung unzumutbar stört, lässt sich nicht abstrakt und generell nach festen Merkmalen beurteilen. Vielmehr kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken. Dementsprechend ist von Bedeutung, an welchem Standort die Garagen oder Stellplätze angeordnet werden sollen und in welcher Lage sich dieser Standort zu dem Grundstück, dem Wohnhaus und gegebenenfalls gegenüber den Wohnräumen des betroffenen Nachbarn befindet. Die erkennenden Obergerichte gehen davon aus, dass, technisch-rechnerisch ermittelte Emissionswerte - seien es Einzelwerte, Wirk- oder Beurteilungspegel - dabei für die Beurteilung nicht ausschlaggebend sind (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.6.2006 -10 A 80/04 BRS 70 Nr. 136; s.a. Beschluss vom 25.9.2000 - 7 B 1118/00 BRS 63 Nr. 162; Urteil vom 9.3.1999 -11 A 4159/96 Boeddinghaus/Hahn/Schulte, BauO NRW, Loseblattkommentar, Stand: 1.7.2008, § 51 Rn.

205 ff.). Daraus ergibt sich, dass keine schematische Anwendung durch pauschalisierte 25 % zugrunde gelegt werden kann (s.a. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2003 - 4 B 59.02

[ECLI:DE:BVerwG:2003:200303B4B59.02.0).

Selbst bei Anwendung einer pauschalen Erhöhung von 25 % und der Zugabe der Werte für ein P & R Parkgelände (wobei die Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich ist, da auf P&R Flächen keine Garagentore zu öffnen und zu schließen sind und nicht bei jedem Parkvorgang notwendigerweise zwei Fahrzeuge bewegt werden) wird die Belastung über die Grenzwerte hinaus im Schallschutzgutachten festgestellt. Die angenommene Impulsbelastung von 4dB wird deutlich zu niedrig bewertet. In großen Teilen unberücksichtigt ist auch der Anstieg der Personenkraftwagen im Gebiet des Bebauungsplans. Die als Hoffnung zu verstehende Aussage, die Anwohner, die keinen Parkplatz fänden, würden den öffentlichen Nahverkehr nutzen, steht im Gegensatz zu der Studie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Der gesamte Personenverkehr wird hauptsächlich durch die Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bestimmt, der zu über 80 % das Personenverkehrsaufkommen (Personenfahrten) und die Personenverkehrsleistung (Personenkilometer) ausmacht. Als Grundlage werden hier die Schätzungen des DIW zur inländischen Fahrleistung des MIV als Grundlage genutzt. Anhand des PKW-Bestandes, des Kraftstoffabsatzes, des Kraftstoffverbrauchs, der Fahrzeugflotte etc. schätzt das DIW dabei einen jährlichen Eckwert für Personenfahrten und Personenkilometer. Nach Berechnungen des DIW ist der MIV im Jahr 2014 um 2,0% gestiegen (Aufkommen und Leistung). Für die Jahre 2015 und 2016 erfolgte ein überdurchschnittliches Wachstum mit über 2 %, prognostiziert ist ein weiteres Wachstum von durchschnittlich mindestens 1,5 %. Die Hochrechnung auf das Jahr 2030 ist mithin kritisch zu sehen. Weitere Stellungnahmen behalte ich mir vor, sobald belastbare Planungen statt Gutachten im Entwurf und beabsichtigten Lärmschutzmassnahmen vorliegen und verweise nochmals auf die Möglichkeit einer Mediation im öffentlichen Bereich.

Teil VII

Formale Mängel

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente führen schon aufgrund formaler Mängel zur Zurückweisung des Bebauungsplanentwurfs:

a. Anl11_ Vergnügungsstätten

Die Stadtverwaltung führt hier ein Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2013 als Nachweis an, dass sowohl angesichts des Erstellungsdatums bereits als veraltet angesehen kann, als auch angesichts der Tatsache, dass weder die neu entstandene Markthalle im Scharnhäuser Park noch die Skylounge in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet Erwähnung finden. Somit geht das Konzept in der Nah- sowie in seiner Gesamtbetrachtung von falschen Grundvoraussetzungen aus.

Die Stadtverwaltung ist in Vorlagen für Satzungsbeschlüsse jedoch verpflichtet, den aktuellen Sachstand abzubilden. Dieser Sorgfaltspflicht kommt die Stadt in diesem nicht nach.

b. Anlage 18 Städtebaulicher Vertrag und Anlage 7

Der zur Auslegung kommende Städtebauliche Vertrag ist in Zusammenhang mit der Anlage 7 nur als unausgereifter Entwurf anzusehen, da der Vertrag in wesentlichen Punkten (Wegerechte, Grunddienstbarkeiten, Ausgleichsmaßnahmen) ungeklärte Merkpunkte enthält. Im Rahmen von öffentlichen Auslegungen und Anhörungen ist jedoch die verantwortliche Behörde/Kommune verpflichtet und angehalten, beschlussfähige Unterlagen zur Verfügung zu stellen, will sie nicht Gefahr laufen im laufenden Bebauungsverfahren-Verfahren einen Satzungsbeschluss zu erwirken, der einer juristischen Prüfung vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht standhalten wird. Daneben führt die Verwaltung zusammen mit dem Oberbürgermeister Bolay Gespräche mit dem Inhaber der Shisha Bar Herrn Kilicaslan während der öffentlichen Auslegung. Themenbereiche sind die Erstellung der privaten Parkplätze entlang der Breslauer Straße und der Eingangsgestaltung nebst Außenterrasse. Die Stadt steht ja hier bereits im Rechtsstreit mit Hr. (...). Das in einem öffentlichen Auslegungsverfahren wesentliche zentrale Punkte eines Bebauungsplanes noch verhandelt werden, mit unklarem Ausgang, lässt erhebliche Zweifel an der Sorgfaltspflicht lt. Gemeindeordnung von Oberbürgermeister, Bürgermeister und Gemeinderat aufkommen.

Die im Vertrag vereinbarten Haftungsrisiken, insbesondere für Sachschäden dürfen angesichts der Größe des Baugebiets und der angrenzenden Baugebiete in Zusammenhang mit den geologischen Risiken als deutlich zu niedrig angesehen werden. Mindestens 10. Mill. wären hier angemessen.

c. Stadt und Lärmgutachter verwenden in Ihren Anforderungen und Schlussfolgerungen unterschiedliche Normenansätze sowie einen unterschiedlichen Jahreszahlen Ansatz bei der DIN 1805. Dies ist deshalb von Bedeutung, da von beiden Parteien der Stand der Technik für die Auslegung des Baugebiets bemüht wird. Eine Definition lautet wie folgt:

Der Stand der Technik ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in verschiedenen Rechtsgebieten Verwendung findet und auf die Entwicklung von Wissenschaft und Technik Bezug nimmt. Der Stand der Technik, europäisch auch als best available techniques (beste verfügbare Technik - BVT) bezeichnet, steht nach der im Kalkar-Beschluss des Bundesverfassungsgerichts entwickelten Drei-Stufen-Theorie zwischen den bewährten anerkannten Regeln der Technik und dem weiter fortgeschrittenen Stand der Wissenschaft. Die Stadt bemüht sich in Ihrem Textteil (Anlage 2) in keiner Weise darum, die aktuelle Normenlage abzubilden. Vielmehr wird z.B. DIN 1805 mit Stand 1998 erwähnt, obwohl ein neuerer Stand verfügbar ist. Das die Stadt entgegen der Ausführungen von Kurz&Fischer GmbH die VDI 2719 mit Ausgabestand 1987! für die Lärmforderungen anzieht, spricht wohl für sich.

d. Im Textteil (Anlage), Absatz 4 macht die Stadt Ostfildern die Genehmigung einer Terrasse bzw. deren Betrieb von der Realisierung von zusätzlichen Stellplätzen mit einer Lärmschutzmauer abhängig. Weder die Anzahl der Plätze wird hier z.B. in Abhängigkeit der Größe der Terrasse vorgegeben, es könnten z.B. nur

zwei sein um diese Bedingung zu erfüllen, noch kann aufgrund einer bestehenden Betriebserlaubnis und einem Bestandsschutzes davon ausgegangen werden, da diese Vorgabe rechtlich Bestand hat. Warum werden hier zwei Themenbereiche (Bebauungsplan mit aktuell Punkthäusern, Erweiterung des Betriebes incl. Erlaubnis) in dieser Weise verknüpft?

Verkehrsanbindung Parksiedlung Nord-Ost und Parkplatzsituation

In den Ausführungen von Modus Consult zur Verkehrsbelastung der Kreuzung Danziger Str. / Breslauer Straße wird deutlich, dass die Kreuzung in seiner jetzigen Form und Ausführung an seine Grenzen stößt und in die Kategorie D mit erheblichen Wartezeiten für die Fahrzeuge aus der Danziger Straße eingestuft wird. Selbst Staulängen von 18 m auf der Breslauer Straße werden vorhergesagt und werden als akzeptable Verkehrssituation eingestuft. Da man scheinbar der Einstufung und der eigenen korrekten Einschätzung der Verkehrssituation doch nicht ganz traut, wird die Einbringung von Leerrohren für eine Signalanlage empfohlen. In der Bürgeranhörung am 06.06.19 wurde nochmals bestätigt, dass die Kreuzung nahe an der Kapazitätsgrenze liegt, jedoch seitens der Stadt sieht man keine Notwendigkeit hier Kapazitätsreserven durch z.B. eine Ampelanlage zu schaffen.

Die Kreuzung Königsberger Str. / Breslauer Straße gehört bereits heute zu den Unfallschwerpunkten in Ostfildern. Die Kreuzung Danziger Str. / Breslauer Str. wird sich aufgrund des vergleichbaren Verkehrsaufkommens in der Zukunft in diese Statistik einreihen. Als Besitzer und Nutzung einer Garage in der Danziger Str. werden wir direkt davon betroffen sein.

Die Planung von privaten Parkplätzen entlang der Breslauer Str. ist sehr zu begrüßen und ein richtiger Schritt die Parkplatz- und Geräuschsituation zu verbessern.

Die vorgesehene Linksabbiegung in die geplanten privaten Skylounge Parkplätze aus Richtung Esslingen mag ja nach Aussage von OB Bolay am 06.06.19 für jeden Fahrzeuglenker möglich sein, ungefährlich wird dies jedoch nicht. Dazu sind die Sichtverhältnisse in beiden Fahrtrichtungen sowie eine Ausleuchtung der Fahrbahn nicht ausreichend, zumal 58% der Abbiegevorgänge zwischen 20 Uhr und 4 Uhr jetzt schon erfolgen. Ein weiterer Unfallgefahrenpunkt wird dadurch geschaffen.

Das mit den zusätzlichen Parkplätzen an der Breslauer Straße es zu einem geringeren Maß an Parkplatzsuchverkehr in der Danziger Straße und Königsbergerstrasse kommen wird, ist unwahrscheinlich. Auch die angenommene Beschränkung des Suchverkehrs auf den vorderen Bereich der Danziger Straße in der Ausführungen zum Lärm und Verkehr sind wohl eher im Bereich von Wunschdenken als von bereits heute vorhandener Realität einzustufen.

Eine Schranke über die Danziger Straße im Anschluss an den Abgang zur Skylounge bzw. der Einfahrt in die Tiefgarage würde hier Abhilfe schaffen. Solche Lösungen sind u.a. rund um das SI- Zentrum in Stuttgart bereits Realität, um den Parkplatzsuchverkehr in Wohngebieten einzuschränken.

Ruhender Verkehr / Parkplatzsituation

Das Landesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil 2107 zu diesem Baugebiet auf die rechtliche Lage zu dem Anspruch auf öffentlichen Parkraum verwiesen. Dies hindert jedoch Gemeinden und Städte nicht, mehr Parkraum zur Verfügung zu stellen als rechtlich vorgesehen, wenn dies aufgrund der örtlichen Situation angezeigt ist.

Insbesondere das Fehlen von ausreichenden Parkplätzen im neu geschaffenen und beliebten Aussichtspunkt an der Breslauer Straße in Kombination mit den nicht ausreichenden Parkplätzen für die Skylounge führt seit Jahren nun zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr bis spät in die Nacht (22:00-04:00 Uhr). Betroffen sind die Königsbergerstr. und Danziger Straße. Dazu lautstarke Unterhaltungen mit Musik und Fahrzeugtürknallen auf dem Weg vom/zum Fahrzeug sind bereits jetzt ständige Begleiter der Bestandsbewohner.

Die öffentlich bereits in 2015 durch Herrn OB Bolay angekündigten zusätzlichen Parkplätze im Bereich der katholischen Kirche und der Einmündung Königsberger Str. / Breslauer Str. und die erneuerte Zusage während der öffentlichen Anhörung am 06.06.2019 zeigt auf, das auf solche Worte leider keine Taten folgen. Bisher ist auch nicht zu erkennen, dass es zur Erstellung dieser Parkplätze kommt, zumal diese bereits seit

Jahren und nun im Zusammenhang mit der Aussichtsplattform sowie der Skylounge um so dringender benötigt würden.

Die Annahme, dass bei Reduzierung des öffentlichen Parkplatzangebots die Nutzung des ÖPNVs zunehmen wird, die Zweckentfremdung bestehender Garagen zurückgehen und zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstückflächen entlang der Breslauer Straße errichtet werden, wird angesichts der nicht ausreichend vorhandenen Anbindung an das ÖPNV Netz nicht greifen.

Die Anbindung des Neubaugebiets und der Parksiedlung Ost ist fußläufig nur über die Busverbindung in ca. 10-12 min. Laufentfernung möglich (Haltestelle Robert-Koch-Straße). Die Anbindung an die Stadtbahn im Scharnhäuser Park ist nur über einen zügigen Fußmarsch von 20-30 min. zu erreichen.

Gerade der reine Wohnsiedlungscharakter ohne fußläufige Einkaufsmöglichkeiten - im Vergleich zur Parksiedlung West oder Scharnhäuser Park - führt dazu, die Mobilität über ein Auto sicherzustellen, um Einkäufe für Familien durchführen zu können.

Lärmschutzgutachten, Anlage 9

Um überhaupt an dieser Stelle bauen zu können mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan, greift die Stadt in die „Trickkiste“ und widmet das Areal um. Das erste Gebäude (Haus A) wird zum Mischgebiet, mit der Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung, obwohl man ja hier lt. eigener Darstellung und öffentlichen Verlautbarungen in den Medien ein „hochwertiges“ Wohngebiet schaffen will. Warum?

Die Antwort gibt das vorliegende Lärmschutzgutachten, denn eine Bebauung wäre im allgemeinen Wohngebiet mit den errechneten Werten so nicht zulässig gewesen.

Das Gutachten muss an einigen Punkten kritisch hinterfragt werden und zeigt Lücken und Widersprüche auf.

Kapitel 1.2

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der umliegenden Bebauung wird nicht genau spezifiziert noch findet sich ein Verweis auf Aussagen der Stadt noch in den sonstigen Unterlagen der Auslegung. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil vom Verwaltungsgerichtshof von 2016 (VGH) für dieses Baugebiet verwiesen, dass im Zusammenhang mit der Lärmsituation auf offensichtlich nicht genau spezifizierte Vorgaben Bezug nahm.

Kapitel 3.3 Berechnungsverfahren

Die gewählte Annahme einer fehlenden abschirmenden Wirkung durch Gebäude im geplanten Bebauungsgebiets als Worst-Case Situation und Vergleichswert darzustellen verkennt den Umstand, dass heute wieder im Ansatz und damals bestehend ein hoher Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern bestand, der eine ungehinderte Schallausbreitung verhindert hat. Die neue Bebauung als „Schallschutz-Segen“ für die Bestandshäuser „verkaufen“ zu wollen, greift hier nicht.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Grenzwerte für das Plangebiet aus Misch- und allgemeinen Wohngebiet überschritten werden. Da nachts Werte bis 59 db(A) auftreten, bei einem Grenzwert von 45 db(A) für Wohngebiete, ergibt sich eine Überschreitung des Grenzwerts nach DIN 18005 von 13 db(A). Da es sich hier um einen logarithmisch ermittelten Wert handelt, stellt bereits eine Erhöhung um 3 db(A) eine Verdopplung der Lautstärke dar. Man beachte, die WHO liegt mit ihrer Empfehlung von 45 db(A) nochmals 5 db(A) unter den heutigen gültigen Grenzwerten.

Lärm macht krank!

Diese Tatsache ist auch wissenschaftlich bewiesen und sollte daher auch im Hinblick auf jedwede städtebauliche Maßnahme beachtet werden. Interessant in diesem Zusammenhang ist auch, dass eine Lärmschutzmauer an der Breslauer Straße.

Gutachten aufgrund der topografischen Gegebenheiten keine Wirkungen haben wird (wen wundert es!). Warum dann für die Parkplätze in Kapitel 7 eine Lärmschutzmauer notwendig sein sollte, erschließt sich im Hinblick auf die Lärmausbreitung nicht. Die Topografie vom Gelände ist gleich, die Parkplätze liegen max. 4 Meter ebengleich neben der Breslauer Straße. Dies stellt einen Widerspruch von sachlichen Aussagen im Gutachten dar.

Kapitel 4 Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet

Auf die Ausführungen für die verschiedenen Betriebsmodelle soll hier nachfolgend nur punktuell eingegangen werden, da angesichts der laufenden Gespräche zwischen Stadt und Betreiber

Skylounge überhaupt nicht ersichtlich ist, welche Variante mit welcher Ausprägung überhaupt letztendlich verwirklicht werden soll.

Als Zwischenstand der Verhandlungen scheint sich heraus zu kristallisieren, dass der bestehende Zugang auf der Süd-Seite weithin genutzt werden wird.

Daher kann das Gutachten allenfalls als Orientierung dienen, als Nachweis / Begründung sicherlich nicht. Als verfehlte Annahme im Gutachten sind die Kommunikationsgeräusche zwischen 15:00 Uhr und 03:00 Uhr im generellen zu bemängeln. Durch diverse Einsätze der Polizei und dokumentierte Beschwerden der Anwohner sind Geräuschemissionen bis 04:00 Uhr belegbar. Wie man in einem Gutachten davon ausgehen kann, dass mit Ende der Öffnungszeit augenblicklich die Geräusche im Freien verstummen, ist realitätsfremd und erweckt den Eindruck, sich die reale Situation „schön“ rechnen zu wollen. Darüber hinaus sind die in den Zeichnung eingezeichneten Bewegungsprofile von Skylounge-Besuchern sicherlich deutlich zu kurz eingezeichnet und damit berechnet, da schon heute bis zum Ende der Danziger Straße der Parkplatzsuchverkehr reicht. Anzunehmen, dies würde sich nur auf den eingezeichneten Bereich begrenzen verkennt jede üblich anzunehmende statistische Überlegungen zur Gleichverteilung von Vorkommnissen, hier das frei werden eines Parkplatzes für einen Bar-Besucher entlang der Danziger Straße.

Vollkommen unklar bleibt in den Ausführungen von den Gutachtern und der Stadt, wo die zusätzlich entstehenden Besucher der Terrasse parken bzw. sich bewegen werden. Bei einer Parkplatzanzahl von 27 mit best case angenommenen Besetzung von 4 Personen pro Fahrzeug (sehr unwahrscheinlich) kommen wir auf 108 Personen gleichzeitig. Die Kapazität von Innen- und Aussenanlage liegt deutlich höher. Hierzu fehlen Aussagen der Stadt (bitte dezidierte Szenarien mit Anzahl der Autos, Anzahl Insassen, angenommene Besucher pro Stunde bzw. 2 Stunden und nicht wieder eine unspezifische Aussage nach dem Motto „haben wir geprüft“).

Im Gutachten von Fischer&Kurz wird eine fast vollständige Einhausung der Skylounge-Terrasse als Vorgabe für die Einhaltung von Lärmgrenzwerten festgehalten, die Stadt und der Betreiber lehnen diese Einhausung ab. Begründung der Stadt eigentlich ab. Die Stadt u.a. mit der Befürchtung der permanenten Erweiterung der gastronomischen Fläche.

Wenn durch die Stadt bereits eine Einhausung nicht vorgesehen ist, warum wird so detailliert im Gutachten auf die diversen Terrassenvarianten eingegangen?

Interessant in diesem Zusammenhang ist auch der Ausschluss der Schall-Emissionen durch das Überfahren der Regenrinne der Tiefgarage. Angesichts der Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der Tiefgarage, der exponierten Lage am Hang für Haus A und der benachbarten Bestandshäuser eine unzulässige Annahme (siehe auch weitere Ausführungen zur Topografie und deren Problematik im Hinblick auf Schallschutz im Gutachten).

In Kapitel 4.2 werden für die einzelnen zu bewertenden Emissionen die zugrunde gelegte einschlägige Literatur angeführt. Soweit so gut. Dass jedoch hier Studien aus dem Bundesland Hessen sowie auch aus dem EU-Land Österreich für ein Lärmgutachten eines Baugebiets in Baden- Württemberg herangezogen werde, ohne dass es hier zu einer Validierung auf die bestehende Normen- und Rechtslage des Landes Baden-Württemberg kommt, ist unzulässig. Aufgrund der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland ist es geboten, zumindest den Nachweis über die Anwendbarkeit solcher Angaben in dem betreffenden Bundesland zu führen (vgl. dazu aktuell die unterschiedlichen Vorgaben zu Corona in den Bundesländern).

Für das verwendete Berechnungsprogramm SoundPlan 8.2 fehlt der Nachweis für die Eignung in dieser Topografie und Gesamtkonstellation. Einen Eignungsnachweis für verwendete Tools ist eigentlich Standard in Gutachten.

Die unter 4.2.4 postulierte Gemengelage von Gewerbe und Wohnen kann auch im Hinblick auf die Zeit eben nicht angenommen werden, da es über Jahre keinen Betrieb den jetzigen Räumen der Skylounge gab und der Autohändler wohl eher zu vernachlässigen ist/war im Hinblick auf die Lärmentwicklung (insbesondere Nachts). Auch diese unzulässige Annahme dient ebenfalls nur dem Ziel, die zulässigen Grenzwerte soweit wie möglich nach oben zu bringen, um nicht Gefahr zu laufen den Bebauungsplan aufgrund unzulässiger Emissionen kippen zu müssen.

Dass das Gutachten in Bezug auf das Urteil vom Verwaltungsgerichtshofs von 2016 in Sachen dieses Baugebiets jetzt feststellt, dass es zu deutlichen überhöhten Lärmemissionen von 6 bis 10 db(A) für Parkplätze vor den Bestandsgaragen in der Nacht kommen kann, setzt der bisherigen Argumentation von Stadt und Teilen des Gemeinderates die Krone auf. Die Bürger wurden mit Schreiben der Stadt fast genötigt Eigentum vor den Garagen zu erwerben, Gemeinderatsmitglieder haben den Anwohnern vorgeworfen, nicht die Garagen bzw. Stellplätze davor zu nutzen. Und jetzt stellt sich in einem Gutachten der Stadt heraus, dass ein parken vor den Garagen eigentlich nicht mehr möglich ist bzw. zuerst ein Lärm-Nachweis erstellt werden muss. Solide Stadt- und Gemeinderatsarbeit sieht anders aus. Das ist Steuerverschwendung in Reinform zu Lasten anderer dringend notwendiger Obliegenheiten der städtischen Gemeinschaft. Auffällig ist insgesamt, dass die Stadt und der Gemeinderat von der Prämisse vollkommen abgegangen ist, Lärm im Ursprung zu verhindern und zu mildern, sodass überhöhte normative Lärmbelastungen nicht entstehen. Der Flüsterasphalt für die Breslauer Straße (Lärmursache) - wie im vorherigen vor Gericht gescheiterten Bebauungsplan - ist in der Planung nicht mehr vorgesehen. Die Stadt und der Investor scheuen hier wohl die Folgekosten für die städtebauliche Last der ständigen Erneuerung der Fahrbahnbelags und nehmen billigend in Kauf, dass die Bewohner des Neubaugebiets sowie der Bestands Häuser über Gebühr belastet werden, teilweise bis zu 10 db(A) über dem Grenzwert. Eine weitere Option wäre die Überdachung der Breslauer Strasse in den lärmkritischen Bereichen mit Öffnung ins Neckartal, mit der Möglichkeit diese zu begrünen. Dies würde nochmals einen positiven Effekt für die Bewohner des angedachten Baugebiets Parksiedlung Nord-Ost und der Bestands Häuser bedeuten und darüber hinaus die Möglichkeit bieten, die Bebauung für alle Beteiligten ausgleichender und besser zu gestalten.

Inklusion / Barrierefreier Zugang

In den gesamten Bebauungsplan wird auf die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wenig bis gar nicht eingegangen. Dies ist gerade im Hinblick auf die Aktivitäten der Stadt Ostfildern im Bereich der Inklusion mehr als verwunderlich. Gerade im Hinblick auf die auch der Stadtverwaltung bekannte UN Konvention für mobilitätseingeschränkte Menschen unverständlich. In der neuen LBO vom 01.03.2015 für das Land Baden-Württemberg wird gefordert, dass bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, mindestens ein Geschoss barrierefrei ausgebaut sein muss.

Insgesamt wird im Bebauungsplan die demographische Entwicklung der Gesellschaft und den sich daraus ergebenden Herausforderungen u.a. in der Mobilität für die Menschen in den betroffenen Stadtgebieten in den nächsten 10-30 Jahren stark vernachlässigt. Eine für den Stadteingang repräsentative Bebauung mit städtebaulichen Ansprüchen liegt somit mit dieser Planung definitiv nicht vor.

Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern

Das aus dem Jahr 2012 stammende Gutachten, mit einer Datenlage aus 2011, ist schlicht veraltet und berücksichtigt mit keiner Silbe das neue Baugebiet. Für das neue Baugebiet ist entweder eine Ergänzung zum bestehenden Konzept oder ein komplett neues Gutachten zu erstellen, die die aktuelle Sachlage widerspiegelt.

Schon in diesem Gutachten 2012 wird darauf verwiesen, dass die Danziger- und die Königsberger Str. außerhalb der 500m Nahversorgung-Kreises der Parksiedlung liegen, gerechnet vom Herzog-Phillip-Platz mit seinem einzigen Geschäft für den nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich, wie es in dem Gutachten heißt.

Damit widerspricht das von der Stadt vorgelegte Gutachten den Angaben in der Begründung des Baugebiets Nord-Ost für eine in der Nähe befindliche ausreichende Versorgung mit Dingen des täglichen Lebens besteht. Es ist somit ein Fahrzeug notwendig, um Einkäufe z.B. Am Herzog-Philip-Platz oder im Scharnhäuser Park zu tätigen, Fahrzeug=Verkehr=Parkplatz.

Infrastruktur und E-Mobilität

In der Begründung der Stadt 4.4 wird ausgeführt, dass Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets über das Bestandsgebiet erfolgen soll. Die Stadt propagiert u.a. auch in der Stadtrundschau den Ausbau / Förderung der E-Mobilität. Soweit ein guter Ansatz.

Bedauerlicherweise berücksichtigt die Stadt im planerischen Ansatz weder die Installation von Ladesäulen für E-Autos sowie für E-Bikes, noch findet der erhöhte Strombedarf infolge der allgemein gewünschten Verkehrswende hin zu elektrischer Mobilität Eingang in die Planung. Es ist hinlänglich bekannt, dass die heutigen Bestandsnetze für den Bedarf an Ladestrom / Leistung nicht ausgelegt sind. Eine zusätzliche Versorgungsstation mit Mittelspannungsanlage und Niederspannungsverteilung sollte im Plangebiet vorgesehen werden. Ggf. bestünde dann auch die Möglichkeit die Bestandsgaragen in der Danziger Str. an das Netz anzuschließen, damit Fahrzeuge in den Garagen u.a. geladen werden können. Im heutigen öffentlichen Verkehrsraum Königsberger / Danziger Straße ist dies nicht möglich.

Das Haus A am Eingang der Tiefgarage liegt im Mischgebiet. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass eine gewerbliche Nutzung von Räumen in diesem Gebäude möglich ist. Diese Nutzung wird explizit nicht ausgeschlossen, obwohl die Zielrichtung der Stadt die Schaffung von gehobenem Wohnraum vorsieht. Hier sollte festgelegt werden, dass eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist.

Bedauerlicherweise sieht der Entwurf nicht die Schaffung von sozialem Wohnraum anteilig vor. Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für Familien und sozial schwachen Bürgern sehr bedauerlich.

Ausblick

Die Stadt hat es leider wieder mal versäumt für einen ausgewogenen Planungsentwurf zu sorgen, der die drei wesentlichen Punkte Lärm - Parkierung - Aussicht angemessen zwischen den Bestands- und Neubauten ausbalanciert. Dabei liegen Lösungsansätze seitens der Bürger durchaus vor sowie die Bereitschaft auf Augenhöhe Lösungen gemeinsam mit Stadt und Investor zu erarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Geförderter Wohnungsbau oder Belegungsrechte für die Stadt sind nach dem Bebauungsplanentwurf im Plangebiet möglich, zusätzliche Festsetzungen hierfür sind nicht erforderlich. Die Stadtentwicklung sieht derartiges Wohnen darüber hinaus an anderer Stelle in Ostfeldern vor.

Das Schutzgut Klima / Luft wird im Umweltbericht berücksichtigt. Die Luftaustauschbahnen erfahren keine Veränderung im Vergleich zum aktuellen Zustand, verbleibende Beeinträchtigungen können kompensiert werden (s. Umweltbericht).

Das geschützte Biotop wird erhalten. Die Lage der Baufenster in Bezug zum geschützten Biotop wurde mit der unteren Naturschutzbehörde diskutiert, es wurden keine grundsätzlichen Einwände geltend gemacht. Während der Baumaßnahmen ist das Biotop vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Großflächige Freiflächennutzungen (Gewerbe, Sportanlagen etc.) benötigen in der Regel zusammenhängende, ebene Flächen. Für eine solche Art der Nutzung ist das geneigte Gelände aufgrund der starken Hangneigung ungeeignet.

Die Möglichkeit an die bestehende öffentliche Infrastruktur anzuschließen und diese damit besser auszulasten, bedeutet geringere Unterhaltungskosten für Straße, Beleuchtung, Kanalisation etc. und ist daher im Interesse der Allgemeinheit.

Die Verkehrssicherheit kann mit den üblichen verkehrsrechtlichen Anordnungen gewährleistet werden, diese sind jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Der gastronomische Betrieb verfügt bisher nicht über eigene Stellplätze. Im Gegensatz zu der vorangegangenen Planung wird der Gastronomie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit eröffnet, eigene Kundenparkplätze zu schaffen und so die Parkplatzsituation zu verbessern. Die heutige Parkierungssituation stellt eine Übergangslösung dar und hat dauerhaft keinen Bestand.

Bei den Aussichtsmöglichkeiten handelt es sich um öffentlich zugängliche Bereiche zwischen den geplanten privaten Wohngebäuden. Diese sind hinsichtlich der Ausgestaltung aber auch der sozialen Kontrolle nicht mit der öffentlichen Aussichtsplattform am Panoramaweg zu vergleichen. Sollten die beschriebenen Probleme wie Ruhestörungen, Umweltverschmutzungen etc. auftreten, bestehen außerhalb des Bau- und Planungsrechts ausreichend Möglichkeiten dagegen vorzugehen. Einzelne Fehlnutzungen sind kein ausreichender Grund auf Aussichtsmöglichkeiten grundsätzlich zu verzichten.

Gemäß den Vorgaben der Berechnungsrichtlinie (RLS 90) ist den Berechnungen zu den Einwirkungen durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets der durchschnittliche tägliche Verkehr für alle Tage des Jahres (DTV alle Tage) zugrunde zu legen und nicht die Verkehrsmengen für einen maximalen Tag. Da die Verkehrsmengen auf der Danziger Straße deutlich geringer sind, als die der Breslauer Straße, sind die Auswirkungen durch die Breslauer Straße maßgeblich für die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets. Folglich bewirkt eine leichte Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Danziger Straße keine Veränderung der Berechnungsergebnisse. Der Parksuchverkehr in der Danziger Straße ist in den zugrunde gelegten Verkehrsmengen gemäß den Angaben aus der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Gemäß der TA Lärm, nach der die Geräuschauswirkungen der Shisha-Bar auf die Nachbarschaft zu bewerten sind, ist im Nachtzeitraum die lauteste Nachtstunde zu berücksichtigen. Da die Nachtstunde mit den maximalen Geräuschemissionen bewertet wird, ist es für die schalltechnischen Berechnungen unerheblich, ob auch nach den Öffnungszeiten Kommunikationsgeräusche durch einzelne Besucher der Bar auftreten.

Auch bei Verlängerung der Linienschallquelle (Laufwege der Shisha-Bar Besucher auf der Danziger Straße) im schalltechnischen Berechnungsmodell, würden sich die Berechnungsergebnisse nicht ändern. Da bei den weiter östlich gelegenen Gebäuden der Einfluss der Emissionen durch die weiteren Geräuschquellen der Shisha-Bar abnehmen, sind dort die Laufwege die maßgebliche Geräuschquelle. Die Personenanzahl, die für den Laufweg im östlichen Bereich der Danziger Straße anzusetzen ist, wäre zudem im Vergleich zur dargestellten Linie zu reduzieren. Anhand des Immissionsortes Danziger Straße 40 wird gezeigt, dass sich durch die Laufwege keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den schützenswerten Wohngebäuden ergeben werden.

Bei der verwendeten Literatur handelt es sich um Untersuchungen zur Ermittlung von Emissionen verschiedener Geräuschquellen, die allgemein anerkannt sind und nach den einschlägigen Normen und Richtlinien messtechnisch ermittelt wurden. Daher können die dort aufgeführten Emissionswerte für die Berechnungen zugrunde gelegt werden.

Bei dem verwendeten Berechnungsprogramm handelt es sich um ein validiertes Programm zur Berechnung von Schallimmissionen. Eine Prüfung der den Berechnungen zugrunde gelegten Richtlinien und Normen wird ständig durchgeführt. Die Prozesse werden extern überwacht und sind nach ISO 9001:2015 zertifiziert. Dazu gibt es eine Konformitätserklärung, dass das Produkt nach der DIN 45687:2006-05 geprüft ist und damit den Qualitätsanforderungen an Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien genügen.

Für das Verkehrsaufkommen in Zusammenhang mit der Nutzung der Shisha-Bar ist vor allem der Knotenpunkt 2 (Abfahrt vor der Shisha-Bar) von Bedeutung. Die Erhebungstage für diesen Knotenpunkt lagen außerhalb der genannten Feiertage. Zur Ermittlung der besonderen Nutzungsintensitäten der Shisha-Bar wurde zudem eine Samstagzählung von morgens 4:00 Uhr bis sonntags 4:00 Uhr durchgeführt. Die erhobenen Daten werden als ausreichend erachtet. Ob die genannten Feiertage bei der vorwiegenden Nutzung der Gastronomie in den Abend- und Nachtstunden überhaupt von Bedeutung sind, kann dahingestellt bleiben. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen wären zudem andere Nutzungen mit anderen Öffnungszeiten und unterschiedlichem Publikum planungsrechtlich zulässig. Von der Gesamtzahl der gezählten Fahrzeuge kann nicht ohne weiteres auf die notwendige Zahl von Stellplätzen geschlossen werden, die Stellplätze werden während der Öffnungszeiten mehrfach

umgeschlagen (siehe Fachbeitrag Verkehr). Es existiert auch für die vorhandene Gastronomie kein Anrecht auf eine bestimmte Zahl öffentlicher Parkplätze und auch keine Verpflichtung der Allgemeinheit mögliche private Stellplatzdefizite zu kompensieren.

Die Einfahrt und Ausfahrt zum geplanten Parkplatz an der Breslauer Straße ist verkehrsplanerisch untersucht, es besteht keine Veranlassung von einer Unfallquelle auszugehen. Ebenfalls untersucht ist der Knotenpunkt Danziger Straße. Er besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe D) und verfügt noch über geringe Reserven bis zur Auslastung. Die Kreuzung wird darüber hinaus so vorbereitet, dass bei Bedarf eine Ampelanlage nachgerüstet werden kann. Die Verkehrssicherheit an der Einmündung Danziger Straße ist auch ohne Ampelanlage gegeben.

310 Kfz/d wurden an einem Samstag in der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz der Shisha-Bar gezählt. Da dieser Parkplatz zukünftig entfallen soll, werden somit keine Fahrzeuge mehr in dieser Zufahrt zur Shisha-Bar fahren, die dort parken können (-310 Kfz/d). Dafür werden in der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar 19 öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt, die auch von den Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können. Für diese 19 Stellplätze werden für den Abschnitt der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar bzw. Tiefgaragenzufahrt rund +100 Pkw-Fahrten sowohl am Normalwerktag als auch für einen Samstag prognostiziert. Es wird dabei angenommen, dass ein Teil der Stellplätze von Anwohnern über einen sehr langen Zeitraum am Tag belegt werden (1-facher Umschlag) und der andere Teil der Stellplätze von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit einem 2,5-fachen Umschlag aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer belegt werden. Zusätzlich sind in den 100 Pkw-Fahrten auch diejenigen berücksichtigt, die einen Parkplatz suchen, aber keinen freien Stellplatz vorfinden. Es wird weiterhin angenommen, dass künftig samstags Kunden mit insgesamt 30 Taxis kommen, was insgesamt zu +120 Pkw-Fahrten (je 2x hin- und weg) führt. Diese fahren jedoch direkt vor die Shisha-Bar, sodass diese nicht in die Danziger Straße Ost fahren.

Von den im Bestand am Samstag gezählten 310 Kfz/d wird für die Prognose aufgrund der Shisha-Bar lediglich die Anzahl der Kunden, jedoch nicht die Anzahl der Pkw-Fahrten abgeschätzt. Da zukünftig aufgrund der begrenzten Anzahl an Stellplätzen nicht mehr alle Kunden mit dem eigenen Pkw kommen können, ist eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens bzw. eine Veränderung des Modal Split (Verkehrsmittelwahl) zu erwarten, so dass die "fehlenden 90 Fahrten aus der Verkehrszählung" von den Kunden als Mitfahrer im Taxi oder ÖV bzw. mit dem Rad oder zu Fuß durchgeführt werden.

Das Besucheraufkommen in Variante 2 wird um 50% höher eingeschätzt als in Variante 1 und nicht im Vergleich zum Bestand. Diese Einschätzung gilt für einen Normalwerktag. Samstags liegt das Kundenaufkommen in Variante 2 rund 20% über dem der Variante 1. Für die Besucher der Shisha-Bar stehen in Variante 1 in der Danziger Straße nur maximal 19 Stellplätze zur Verfügung. Daher müssen viele Kunden mit dem Taxi, ÖV, Rad oder zu Fuß kommen. In Variante 2 stehen den Kunden weitere 27 Stellplätze an der Breslauer Straße zur Verfügung, so dass der Anteil der Pkw-Kunden gegenüber der Variante 1 höher sein wird. Im Gegensatz dazu wird in Variante 2 der Anteil der Kunden, die mit Taxi, ÖV, Rad oder zu Fuß kommen geringer sein als in Variante 1.

Eine Reduzierung der Fahrten in Variante 2 um knapp die Hälfte wird weder gegenüber dem Bestand, noch gegenüber der Variante 1 prognostiziert. Für den Normalwerktag werden in Variante 2 aufgrund der Erhöhung des Besucheraufkommens um 50% gegenüber Variante 1 mit insgesamt 180 Pkw-Fahrten rund 40 Pkw-Fahrten mehr als in Variante 1 prognostiziert. Die Erhöhung der Pkw-Fahrten ist dabei aus den vorher beschriebenen Gründen nicht proportional zur Erhöhung des Kundenaufkommens.

Für schalltechnische Berechnungen werden die Verkehrsmengen bezogen auf den DTV zugrunde gelegt, das heißt für einen durchschnittlichen täglichen Verkehr aller Tage eines Jahres. Damit liegt dieser Wert in der Regel unter dem ermittelten DTVw für einen durchschnittlichen Werktag eines Jahres, der für verkehrstechnische Berechnungen relevant ist. Die genannte Verkehrsmenge von 300 Kfz/d für den Querschnitt Q4 (Zufahrt Tiefgarage Neubau) am Samstag ist somit ein für schalltechnische Untersuchungen umgerechneter Belastungswert (DTV). Die gleiche Verkehrsmenge wird im Verkehrsgutachten jedoch als Durchschnittswert aller Werktage eines Jahres (DTVw) mit 310 Kfz/d angegeben. Somit handelt es sich also

nicht um "geschönte" Werte, sondern lediglich um eine Umrechnung der Belastungsmengen in die entsprechenden Eingangsgrößen Verkehrsgutachten und Schallgutachten.

Die zwischenzeitliche Terrassennutzung war nicht rechtmäßig und kann daher auch nicht Grundlage einer Variantenbetrachtung sein, zumindest nicht ohne die zugehörigen Stellplätze.

Bei einem Beweissicherungsverfahren handelt es sich um ein zivilrechtliches Verfahren, das nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist. Ob sich der Bauherr der geplanten Maßnahme oder die Eigentümer von Bestandsimmobilien über ein Beweissicherungsverfahren finanziell absichern wollen ist darüber hinaus eine persönliche Entscheidung der Betroffenen. Ausschließlich die Betroffenen können von einem solchen Verfahren profitieren und haben deshalb hierfür auch die Kosten zu tragen. Eine Verpflichtung zur Kostenübernahme durch die Allgemeinheit oder die Kommune als Planungsträger besteht grundsätzlich nicht. Der Wunsch der Anlieger nach einem Beweissicherungsverfahren wurde an den Bauherrn weitergeleitet.

Nach Baugesetzbuch sind die „Entwürfe“ der Bauleitpläne (s. § 3 (2) BauGB) bzw. der „Planentwurf“ (s. § 4 (2) BauGB) zur Beteiligung auszulegen. Die im Rahmen der öffentlichen Planauslage vorgelegten Fachgutachten entsprechen dem Stand des Verfahrens. Die Untersuchungen und Fachgutachten werden nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen bei Bedarf ergänzt. Zum Satzungsbeschluss sind Gutachten und Untersuchungen abgeschlossen. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben und generell dem Vorgehen in Bebauungsplanverfahren.

Bei der Einstufung der Biotoptypen wird fachgutachterlich vor Ort das Artenspektrum geprüft, welches zur Einstufung in den Biotoptyp führt. Für die Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens ist die Einstufung in Biotoptypen ausreichend und gängige Praxis. Sollten einzelne geschützte Arten vorkommen, so würden diese separat erfasst und bewertet. Dies war im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Im Februar 2018 erfolgte keine Rodung, sondern eine oberirdische Gehölzentnahme. Der Wurzelstock wurde belassen, damit wurde der Biotoptyp nicht grundlegend geändert, lediglich verjüngt. Vergleichbar ist dies mit einer Heckenpflege (Auf-Stock-Setzen). Optisch treten danach in den ersten Jahren lichtliebende, schnellwüchsige Arten in den Vordergrund (z.B. Brombeer). Man kann jedoch bereits schon jetzt erkennen, dass sich Arten und Struktur der zugrundgelegten Biotoptypen (naturnahes Feldgehölz, Strauch-Baumhecke, Sukzessionsgebüsch, Feldgehölz, standortgerechter Gehölzbestand) auch optisch wieder durchsetzen.

Der Zeitpunkt der Biotopbewertung ist bewusst vor der oberirdischen Gehölzentnahme gewählt. Die Gehölzentnahme steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, daher wurde der Zustand vor der Gehölzentnahme angenommen. Man kann außerdem davon ausgehen, dass die angenommenen Biotoptypen teilweise höherwertiger sind als das zwischenzeitlich optisch in Erscheinung getretene Zwischenstadium (Brombeergestrüpp).

Das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet wurde untersucht (s. Artenschutzgutachten).

Die Abluftführung der Shisha-Lounge wurde untersucht, hierbei wurde auch der Planfall berücksichtigt (s. Geruchsgutachten).

Trotz der hohen Verkehrsmengen auf der Breslauer Straße kommt es an den in der Umgebung des Plangebiets gelegenen schützenswerten Bebauungen zu keinen relevanten Pegelzunahmen durch den zu erwartenden Mehrverkehr des Plangebiets. Bei den bestehenden Gebäuden in der Danziger Straße sind sogar überwiegend Reduzierungen der Verkehrslärmimmissionen festzustellen, da die geplanten Gebäude die Geräuschimmissionen der nördlich des Plangebiets gelegenen Breslauer Straße wirkungsvoll abschirmen. Die teilweise durch das Plangebiet zu erwartenden Pegelzunahmen im reinen Wohngebiet (Bestand) werden aufgrund der bestehenden Gemengelage und im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet als zumutbar erachtet.

Lärmkonflikte mit der Shisha-Bar im Status quo werden im Lärmgutachten u.a. auf Grundlage der Baugenehmigung beschrieben (s. z.B. Lärmgutachten Szenario 1).

Mit der Erweiterung der bestehenden Gastronomie sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine unzumutbaren Emissionen verbunden.

Mit dem Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die gastronomische Nutzung zulässige Erweiterungsmöglichkeiten besitzt, auch wenn aus Rücksicht auf die bestehende und geplante Wohnnutzung Einschränkungen notwendig sind. Diese Einschränkungen werden in der Abwägung als zumutbar erachtet.

Die beiden bestehenden Gewerbebetriebe sind im Bebauungsplan als Bestand zu berücksichtigen. Städtebaulich ist an diesem Ort jedoch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe gewünscht, kein reines bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet. Die notwendige mischgebietstypische Durchmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung wird durch Einbeziehung des nächstliegenden geplanten Wohngebäudes in das Mischgebiet erreicht. Damit besitzt das Baugebiet bei der notwendigen Gesamtbetrachtung den Gebietscharakter eines Mischgebiets. Aus städtebaulichen Gründen ist eine rein gewerbliche Nutzung in dieser topografisch exponierten Lage (Stadteingang) stadtgestalterisch nicht gewünscht, auch nicht im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung. Eine Entwicklung in Richtung Mischgebiet wird befürwortet, bei Änderung der bestehenden Nutzungen können auch auf den heutigen Gewerbegrundstücken Wohnungen entstehen. Gleichfalls wird eine nicht störende gewerbliche Nutzung im östlichsten Baufenster des Mischgebiets ermöglicht.

Die Gemengelage liegt mit der bestehenden Wohnbebauung und den gegenüberliegenden genehmigten gewerblichen Betrieben an der Danziger Straße bereits heute vor.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Flächen für das Parken von Fahrzeugen) wird nicht mehr festgesetzt. Dieser Planstand ist überholt und war Gegenstand der Vorgängerplanung bei anderen lärmtechnischen Voraussetzungen.

Vor den Bestandsgaragen wird künftig ein ausreichender Stauraum geschaffen. Dies führt nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung, sondern verbessert die bestehende Situation mit ihren wesentlich geringer dimensionierten Garagenvorbereichen. Genehmigte Stellplätze vor den Bestandsgaragen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Voraussetzung ist neben dem Bedarf des Eigentümers eine Einigung mit dem betroffenen Grundstücksbesitzer (Stadt), sofern die sich im eigenen Eigentum befindlichen Grundstücke nicht ausreichen. Im Bebauungsplan wurde ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Überfahrtsrechte zu Gunsten der angrenzenden Garagengrundstücke sind gewährleistet.

Da die Lärmsituation je nach Lage der Garage unterschiedlich zu beurteilen ist, ist im Einzelfall durch den Bauherrn nachzuweisen, dass der entsprechende Stellplatz zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt. Diese Vorgabe ergibt sich aus der aktuellen Rechtslage.

Eine Konzeption zur Baustellenlogistik wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt, wenn die Bauvorhaben und die geplanten Abläufe hinreichend konkretisiert wurden.

Die Vorteile der aktuellen Baukonzeption liegen u.a. darin, dass private, der Gastronomie zugeordnete Stellplätze an der Breslauer Straße mit eigener Ein-/Ausfahrt geschaffen werden können. Dies trägt zur Entlastung der Danziger Straße und damit zur Entschärfung des bestehenden Lärmkonflikts bei. Darüber hinaus wird weit weniger Fläche für die Bebauung in Anspruch genommen (versiegelt) was zu deutlich geringeren naturschutzrechtlichen Eingriffen führt. Die Reduzierung der notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen führt zu geringeren Unterhaltungskosten für die Allgemeinheit.

Es ist nicht vorgesehen der Gastronomie öffentliche Stellplätze zuzuweisen. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bestehen Möglichkeiten zur Steuerung, z.B. über eine Parkraumbewirtschaftung oder Anwohnerparken. Die derzeit genutzten Parkierungsflächen befinden sich nicht im Eigentum des Betreibers der Gastronomie und sind auch anderweitig nicht langfristig gesichert, sie stellen schon alleine deshalb keine dauerhafte Lösung dar.

Sollten zukünftig weniger Parkmöglichkeiten bestehen, ist zwangsläufig mit einer Veränderung des Kundenverhaltens zu rechnen (s. Prognose Fachbeitrag Verkehr). Davon abgesehen kommt nach Aussage des Betreibers der Gastronomie ein erheblicher Anteil der Kunden nicht mit dem eigenen PkW. Diese Situation wird durch die Annahmen im Fachbeitrag Verkehr berücksichtigt.

Die geplanten Stellplätze an der Breslauer müssen nicht vom Betreiber „bestätigt“ werden, jedoch ist die Nutzung der geplanten Terrasse an die Herstellung der Stellplätze gebunden.

Da der bestehende Betrieb nicht über eigene Stellplätze verfügt und die bestehenden Parkmöglichkeiten teilweise entfallen, ist davon auszugehen, dass die Möglichkeit zur Schaffung privater Stellplätze auch genutzt wird, zumal bei den bereits geäußerten Erweiterungsabsichten.

Es besteht kein Anspruch der Anwohner auf eine bestimmte Zahl öffentlicher Parkplätze und keine Verpflichtung der Allgemeinheit eventuell vorhandene private Stellplatzwünsche oder Defizite auf Kosten der Allgemeinheit auszugleichen. Öffentliche Parkmöglichkeiten können grundsätzlich nicht bestimmten Wohneinheiten zugeordnet werden. Private Fahrzeuge sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen, von der öffentlichen Hand wird zusätzlich lediglich eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkmöglichkeiten angeboten, z.B. für Besucher. Es liegt in erster Linie in der Verantwortung der Eigentümer, sich um entsprechende Abstellmöglichkeiten für ihre privat genutzten Fahrzeuge zu kümmern. Eine Möglichkeit hierfür besteht für die Anwohner in der Danziger Straße ggf. darin, in der neu geplanten Tiefgarage einen Stellplatz zu erwerben. Wenn in der Vergangenheit Defizite durch den Verkauf von Garagen entstanden sind, Garagen ungleich auf die vorhandenen Wohnungen verteilt sind oder z.B. nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, liegt dies ebenfalls in der Verantwortung der Eigentümer. Mit den vorhandenen Garagenzeilen, den geplanten 60 oberirdischen Parkmöglichkeiten und rund 150 Tiefgaragenstellplätzen bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Forderung nach weiteren 240 öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Danziger Straße, über die bereits vorgesehenen öffentlichen Parkplätze hinaus, wird als unrealistisch eingeschätzt, ein Anspruch besteht ohnehin nicht. Ein angeblicher Bedarf von "ca. 300" öffentlichen Parkplätzen alleine im Bereich der Danziger Straße wird in Anbetracht der heutigen Situation und der Größenordnung der geplanten Neubebauung als zu hoch eingeschätzt. Die angeführte Berechnung ist auch nicht geeignet einen derart hohen Stellplatz zu begründen. So ist nach aktuellem Stand weder von 150 neuen Wohneinheiten auszugehen, noch wird z.B. besonderer Bedarf gesehen, für Anhänger, Wohnmobile und Lkw im Plangebiet öffentliche Stellplätze nachzuweisen. Nach der ausgeführten Berechnungsmethode müssten im Stadtgebiet Tausende von öffentlichen Parkplätzen neu gebaut werden.

Einnahmen der Stadt durch Baugebietsentwicklungen werden zum Wohle der Allgemeinheit wieder eingesetzt. z.B. zur Finanzierung von Schulen und Kindergärten. Die legitimen privaten Interessen der Anwohner sind neben zahlreichen anderen Aspekten in der Abwägung zu berücksichtigen. Private Interessen treten hinter dem gewichtigen Interesse an der geplanten Wohnbebauung im Ergebnis zurück. Selbstverständlich spielt die rechtliche Beurteilung hierbei eine wesentliche Rolle und ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Anzahl öffentlicher Parkmöglichkeiten besteht nicht.

Die Annahme, durch die Bebauung könnten unzumutbare Windgeschwindigkeiten im Bestandsgebiet verursacht werden ("düsenähnlicher Effekt") wird nicht geteilt. Für derartige Probleme gibt es keine nachvollziehbaren Hinweise, auch in der heutigen (weitgehend unbebauten) Situation sind Probleme mit hohen Windgeschwindigkeiten nicht bekannt.

Üblich sind heute im Wohnungsbau lichte Raumhöhen von 2,4 – 2,8 m, bei gehobener Ausstattung 3,0 -3,3 m, in Altbauten zum Teil bis 4,5 m. Geplant sind derzeit unterschiedliche Geschosshöhen zwischen 2,60 m und 2,85 mit einem etwas höheren Foyer. Die geplanten Geschosshöhen bewegen sich daher im üblichen Bereich, eine Reduzierung ist nicht notwendig und nicht verhältnismäßig. Im Bebauungsplan werden Geschosshöhen ohnehin nicht festgesetzt.

Bereits im Ideenwettbewerb 2011 wurde eine viergeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss mit Höhen über 16m (Ansicht von der Danziger Straße) vorgeschlagen. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten war 2011 höher (139 Stück). Eine wesentliche Vergrößerung des Bauvolumens hat somit seither nicht stattgefunden. Durch die dazwischenliegende Verkehrsfläche und das Bellevue werden die Mindestgrenzabstände zur bestehenden Bebauung bei weitem überschritten.

Der Flächennutzungsplan wird in den nächsten Jahren fortgeschrieben, bis dahin gilt der rechtwirksame Flächennutzungsplan.

Mit dem Belassen von ausreichenden Lücken zwischen den Gebäuden wird auf die Aussichtssituation reagiert. Aus der Ost-West-Ausrichtung der Reihenhäuser ergibt sich zwangsläufig, dass die Gebäude nicht in Richtung Neckartal, d.h. nicht in Richtung Aussicht (Norden) orientiert sind. Dass zumindest teilweise eine Aussicht aus den Gärten und Freibereichen besteht, wird nicht angezweifelt. Dies ist jedoch z.B. aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten von Gärten oder Balkonen nicht gleichwertig mit einer Orientierung der Aufenthaltsräume in Richtung Aussicht. Neben den Gebäudeabständen wird mit dem öffentlich zugänglichen Bellevue städtebaulich auf die Aussichtssituation reagiert. Davon abgesehen finden Stadterweiterungen seit jeher in erster Linie an den Rändern statt, ein Recht auf Aussicht oder auf eine unverbaute Randsituation existiert daher nicht.

Eine besondere Gefährdungssituation im östlichen Teil der Danziger Straße wird aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens nicht gesehen, zumal bei Bedarf verkehrsrechtlich ausreichend Möglichkeiten zur Steuerung bestehen.

Es wird ein öffentlicher Spielplatz, überwiegend ausgelegt für die Bedürfnisse von Klein- und Vorschulkindern, am Ende der Danziger Straße hergestellt. Spielmöglichkeiten für größere Kinder bestehen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere auf der großzügigen öffentlichen Spielfläche westlich der Breslauer Straße, die als sogenannter Stadtteilspielplatz der Parksiedlung über ein breites Angebot verfügt. Zusätzlich wurde dort ein "Bolzplatz" eingerichtet. Das entspricht der aktuellen Spielplatzkonzeption sowie der Beschlusslage des Gemeinderats und wird als Angebot insgesamt als ausreichend erachtet. Das Queren der Breslauer Straße über den mit einer Ampelanlage gesicherten Übergang ist zumutbar, Kinder gegebenenfalls in Begleitung der Eltern.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Stuttgart.

Da es sich um „Orientierungswerte" handelt, können die dB(A)-Werte der DIN 18005 nach Abwägung in gewissem Rahmen überschritten werden.

Das aktuelle Lärmgutachten stammt aus dem Jahr 2020, der Aufstellungsbeschluss wurde 2019 gefasst. Angaben aus dem Gutachten vom 05.03.2018 sind veraltet und mit dem aktuellen Gutachten nicht vergleichbar.

Das aktuelle Artenschutzgutachten stammt aus dem Jahr 2020, der Aufstellungsbeschluss wurde 2019 gefasst. Angaben aus dem Gutachten vom 25.05.2012 sind veraltet und mit dem aktuellen Gutachten nicht vergleichbar.

Es sind lediglich die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Auch wenn unterstellt wird, es wären wie geschildert auf dem Flurstück Nr. 7859 Stellplätze hergestellt und entsprechende Kosten dafür übernommen worden (der Stadtverwaltung liegt kein Nachweis über eine Zahlung vor), so ergibt sich daraus kein Anspruch auf die dauerhafte Aufrechterhaltung der Parkplätze. Selbst wenn es einen eigentumsähnlich verfestigten Anspruch gäbe, kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, das geplante Parkierungskonzept dennoch beizubehalten. In der Danziger Straße stehen

öffentliche Parkplätze zur Verfügung, öffentliche Parkplätze werden jedoch grundsätzlich nicht privaten Wohneinheiten zugeordnet.

Eine fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle (Danziger Straße – Haltestelle Parksiedlung, Robert-Koch-Straße) von ca. 5 Minuten wird als zumutbar angesehen, ebenso ein Fußweg von ca. 15 Minuten bis zur Haltestelle Parksiedlung (U7/U8).

Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten sind wünschenswert, jedoch kein Ausschlusskriterium für eine Entwicklung von Wohnbauflächen. In den Randbereichen ist diese fußläufige Erreichbarkeit an vielen Stellen in der Stadt nicht gegeben.

Da es sich weder bei der Markthalle im Scharnhäuser Park noch bei der Shisha-Bar in der Parksiedlung um eine Vergnügungsstätte im rechtlichen Sinne handelt, ist alleine schon deshalb eine Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts nicht notwendig, ein Widerspruch ist nicht erkennbar.

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischenzeitlich aktualisiert und liegt dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vollständig vor.

Zwar wurden parallel mit den betroffenen Parteien Gespräche geführt, die Planungshoheit liegt jedoch bei der Kommune. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist nicht abhängig von einer Einigung mit dem Betreiber der Gastronomie. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

Auf die DIN 1805 wird im Bebauungsplan kein Bezug genommen, die Jahreszahl 1998 bezieht sich nachvollziehbar auf die TA-Lärm, nicht auf die DIN 18005.

Im Lärmgutachten wird wie auch in den textlichen Festsetzungen korrekt Bezug genommen auf die VDI 2719 aus dem Jahr 1987.

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist abhängig von der geplanten Terrassengröße. Für die Terrasse existiert bisher keine Genehmigung oder "Betriebserlaubnis".

Die Herstellung der Stellplätze wird mit der Terrassenerweiterung verknüpft, damit gewährleistet ist, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme die notwendigen Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Einmündung Danziger Str. / Breslauer Str. ist kein Unfallschwerpunkt. Die Einmündung ist nur 3-armig und daher auch nicht mit der Kreuzung Königsberger Str. / Robert-Koch-Str. / Breslauer Str. zu vergleichen. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrt zu den Parkplätzen der Gastronomie wurden durch einen Verkehrsplaner überprüft, grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.

Eine Schranke über die Danziger Straße ist derzeit nicht vorgesehen, eine entsprechende Regelung wäre außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Die Situation am SI-Centrum Stuttgart ist allerdings mit der Danziger Straße nicht vergleichbar.

Entlang der neu zu errichtenden Stellplätze an der Breslauer Straße ist anders als direkt an der Breslauer Straße eine Lärmschutzwand erforderlich. Hier besteht kein Widerspruch, da bei gewerblich genutzten Stellplätzen anders als bei öffentlichen Verkehrsflächen die TA-Lärm Beurteilungsgrundlage ist. Je näher sich eine Lärmschutzwand an der Lärmquelle (hier die privaten Stellplätze) befindet, je wirkungsvoller ist die Maßnahme. Je näher die Lärmquelle an der schützenswerten Bebauung liegt je problematischer ist die Situation.

Die geplanten Wohngebäude sind direkt über die Danziger Straße erschlossen, die Erreichbarkeit stellt dafür auch für Menschen mit Handicap kein besonderes Problem dar. Weshalb die geplanten Gebäude kein barrierefreies Geschoss haben sollten, erschließt sich daher nicht. Die Barrierefreiheit der Gebäude ist wie üblich im Genehmigungsverfahren nach den rechtlichen Vorgaben zu prüfen.

Das Gutachten zum Einzelhandel dient in erster Linie dazu, über die Definition zentraler Versorgungsbereiche die Einzelhandelsentwicklung zu steuern, insbesondere mit Hilfe von Sortimentslisten.

Die Entwicklung des vorliegenden Baugebiets ist darauf ohne Einfluss, zentrenrelevanter Einzelhandel ist nicht zulässig, Widersprüche zwischen Einzelhandelskonzept und der vorliegenden Planung bestehen nicht. Eine Art Verfallsdatum für das Einzelhandelsgutachten existiert nicht, eine Aktualisierung ist nicht notwendig.

Für Carsharing-Angebote, E-Ladesäulen etc. stehen im öffentlichen Raum auch künftig ausreichend Flächen zur Verfügung, gegebenenfalls müssen dafür jedoch von Anwohnern beanspruchte öffentliche Parkplätze herangezogen werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf sind entsprechende Angebote möglich, konkrete Darstellungen sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Derzeit wird ein Mobilitätskonzept für die Stadt erstellt, alternative Mobilitätsangebote werden in diesem Rahmen geprüft. Unabhängig davon können Eigentümer von Garagen bereits heute auf den Netzbetreiber zugehen und Vereinbarungen zum Anschluss ihrer privat genutzten Garagen treffen.

Stellungnahme 2

Schreiben vom 06.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen meine Einwendungen betreffs des neuen geplanten Bebauungsplans in der Parksiedlung Nord-Ost.

1. Da die Lärmbelästigung und der zunehmende Verkehr durch die shisha bar und die Plattform an der Breslauerstraße bereits unerträglich ist ist eine gesonderte Zufahrt in das neue geplante Wohngebiet und zu shisha Bar unumgänglich.
2. Nach dem unzählige Beschwerden betreffs Lärmbelästigungen und zu schnellem Fahren bei der Polizei und bei ihnen eingegangen sind und ihrerseits in kleinster Weise wirkungsvoll darauf reagiert worden ist Würdest du das neue Wohngebiet die Situation nur noch schlimmer werden. Daher auch hier mein Vorschlag, dass eine separate Zufahrt zum neuen Wohngebiet und zu shisha Bar gebaut werden sollte.
3. Da die bereits existierende Aussichtsplattform an der Breslauerstraße auch Nachts stark frequentiert ist und sämtliche Beschwerden bei der Polizei und bei der Stadtverwaltung in keinster Weise geachtet haben sind die geplanten Aussichtsplattform zwischen den Häusern im neu geplanten Wohngebiet absolut inakzeptabel. Es kann nicht sein dass auf Kosten der Anwohnerschaft hier Flächen geschaffen werden die zu Belustigung und zum Zeitvertreib von Außenstehenden Bürgern stattfindet. Ein weiteres negativ Beispiel ist die Aussichtsplattform am Ende der Freitreppen im Scharnhäuser Park. Auch hier wurde von Seiten der Stadtverwaltung und Stadt Planung über die Folgen einer solchen Plattform in keinster Weise nachgedacht. Es besteht offensichtlich auch kein Interesse von Seiten der Stadtverwaltung die damit einhergehenden Lärm Belästigungen, Verschmutzungen und Verkehrsdelikte in irgendeiner Weise Einhalt zu gebieten.
4. Es verwundert einen sehr, dass die Stadtverwaltung und Stadtplanung immer sehr darauf bedacht war das Erscheinungsbild unseres Ortsteils besonderem im unteren Teil der Parksiedlung einheitlich beizubehalten und zu erhalten. Da sich das Neubaugebiet in keinster Weise mit der bestehenden Architektur vereinbaren lässt, weder in Form und Größe noch in Stil und Bauart, ist dies ein weiterer Einwand gegen das geplante Neubaugebiet.
5. Solange die bereits bestehenden Probleme in der Danziger und Breslauerstraße nicht von Seiten der Stadtverwaltung gelöst sind kann und darf kein neues Projekt eröffnet werden. Zusammenfassend noch einmal die Probleme die seit circa einem Jahr Seiter Öffnung der shisha bar vorher schon:

- Lärmbelästigung durch Stark erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neue geöffnete Gastronomie
- Falschparker und Parkplatzknappheit durch neue geöffnete Gastronomie
- Lärmbelästigung durch Stark erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Besucher Plattform an der Breslauerstraße
- Falschparker und Parkplatzknappheit durch die Besucher Plattform an der Breslauerstraße
- erhöhte Unfallgefahr doch stark zunehmenden Verkehr in der Danziger Straße und Breslauerstraße durch Öffnung der Gastronomie und der Besucher Plattform Breslauerstraße

6. Die genannten Messdaten und Statistiken die sowohl den Lärm als auch die Fahrzeuge gemessen haben im Raum der Danziger Straße und Breslauerstraße wurden zu Zeiten getätigt die nicht repräsentativ sind. Das zum größten Teil muslimische Publikum das die shisha Bar besucht, befand sich zur Zeit von zwei Messungen nicht vor Ort da es sich sowohl einmal um das Zucker fest handelte und ein weiteres Mal um die Zeit des Ramadan. Beides feste an denen Muslime weder ausgehen noch feiern. Demnach sind diese Messergebnisse nicht repräsentativ für die tatsächliche Situation. Ein weiterer Einwand.

7. Zu guter letzt frage ich mich wieso jeder Stadtteil eine vernünftige Bürgerveranstaltung organisiert und ausgeführt von Dr.Fries Stadtberatung in solchen Fällen bekommt nur die Parksiedlung noch nie eine solche Veranstaltung inkl. Mediation hatte.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 2

Siehe auch Stellungnahme 1

Eine Zufahrt der Tiefgarage von der Breslauer Straße wurde geprüft: Die relativ lange Zufahrt müsste aufgrund der Verkehrsmenge zweispurig ausgeführt und aufgrund der Lärmproblematik überdeckelt werden. Durch die deutlich höhere Lage der Gebäude an der Danziger Straße ergäbe sich eine sehr steile Rampe. Bei der im Vergleich zur Danziger Straße vielfach höheren Verkehrsbelastung, ist eine Zufahrt von der Breslauer Straße verkehrstechnisch wesentlich ungünstiger als die Erschließung über die Danziger Straße. Die Erschließung von der Breslauer Straße wäre zudem vergleichsweise aufwändig, mit geschätzten Mehrkosten im sechsstelligen Bereich. Dieser Lösungsansatz wird aufgrund der damit verbundenen Nachteile deshalb nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird der Gastronomie die Möglichkeit eröffnet, von der Breslauer Straße private Parkplätze anzufahren, um so Verkehrsströme zu entzerren.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet (Danziger Straße) befinden sich bereits im Bestand höhere Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern auf die Bezug genommen wird.

Bei den Veranstaltungen im Rahmen der Stadtsanierung handelt es sich um Informationsveranstaltungen und um ein Beteiligungsverfahren, nicht um ein Verfahren zur Konfliktbearbeitung (Mediation). Informationsveranstaltungen zum Bebauungsplanverfahren haben bereits mehrere stattgefunden. Darüber hinaus wurde die Planung schon mehrfach und in erheblichem Umfang an die Wünsche der Anwohner angepasst.

Stellungnahme 3

Schreiben vom 10.08.2020, 17.08.2020 und 18.08.2020

wir möchten folgende Einwände gegen den derzeit ausgelegten Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 einreichen :

1. in den fünf Wohntürmen könnten wesentlich mehr Wohnungen entstehen als beim alten Entwurf im gesamten Areal.
Der Bebauungsplan muss auf die ursprüngliche Anzahl Wohnungen beschränkt werden.

2. da die Gebäudehöhe ab Straßenkante Danziger Straße 17 m beträgt und die fünf Wohntürme sehr große Dimensionen haben, stellt die geplante Bebauung für die Anwohner eine wesentliche Verschlechterung zum ersten Bebauungsplan dar. Zudem wurde der jetzige Entwurf im Wettbewerb abgelehnt.
3. im Bebauungsplan muss eine Bebauung in zweiter Reihe unterhalb ausgeschlossen werden. Sonst würden ja noch weitere Wohnungen entstehen und viele wesentlichen Grundlagen und Berechnungen des derzeitigen Bebauungsplan wären hinfällig.
4. im Bebauungsplan muss das Parken vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße ausdrücklich genehmigt werden.
5. entgegen der Versicherungen der Stadt Ostfildern werden in der Planung entlang der Danziger Straße keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze geschaffen. Das ist nachzubessern.
6. der Bebauungsplan muss die Erstellung der zusätzlichen Parkplätze entlang der Breslauer Straße für die Besucher der Shisha-Bar zur unumgänglichen Voraussetzung machen. Bereits heute gibt es einen unzumutbaren Parksuchverkehr in der Danziger Straße durch die Besucher der Shisha-Bar.
7. im Rahmen der Bebauung ist sicherzustellen, dass allen Garagen-Besitzern in der Danziger Straße eine attraktive Möglichkeit angeboten wird, einen leistungsfähigen Stromanschluß (Schnellladen von Elektro-Fahrzeugen) in die jeweilige Garage legen zu lassen.
8. die Planungen für die Verkehrs-Kreuzung Danziger – Breslauer Straße sind in den Berechnungsmodellen nicht ausreichend zukunftsfähig ausgelegt. Das ist nachzubessern.

Guten Tag,

zu unserem Einwand bzgl. dem zu genehmigenden Parken vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße möchten wir noch auf das Gutachten 12185-01 zur Schallimmissionsprognose eingehen :
auf S. 23 im Absatz 4.3 im 3. Abschnitt ist erklärt, dass hier im Einzelfall nachgewiesen werden muss, dass ein zusätzlicher Parkplatz vor einer Garage zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt.

Falls dieser Abschnitt für das Parken vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße relevant ist, müssen diese Einzelfall-Nachweise durch die Gemeinde Ostfildern im Rahmen des Bebauungsplans unbedingt erbracht werden, so dass das Parken vor den Bestandsgaragen ermöglicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 3

Siehe Stellungnahme 1

Die maximale Zahl an Wohneinheiten für das Plangebiet wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben, die Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und soll in gewissem Rahmen flexibel sein, z.B. abhängig von den nachgefragten Wohnungsgrößen.

Es gibt keine Planungen für eine weitere Bebauung des Hangbereichs. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine weitergehende Bebauung nicht möglich (Festsetzung als private Grünfläche).

Stellungnahme 4

Schreiben vom 18.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erheben wir Einspruch gegen die geplante Bebauung Parksiedlung Nord-Ost.

Begründung:

- Fehlende Anzahl an Stellplätzen. Es ist damit zu rechnen, dass pro Wohnung mit ca 2 PKW gerechnet werden muss. Auf Grund der exklusiven Aussichtslage und dem wohl dazugehörenden Preis sicher eher mehr. Diese Kapazität wird durch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze in der TG, sowie außerhalb in keinster Weise gedeckt. Es kommt zu Parkplatzmangel, Falschparkern und Behinderungen für Einsatzkräfte was aktuell bereits gegeben ist und welchem die Stadt nicht Herr wird. Ein klarer Blick genügt sonntags morgens bei der Kirche. Dieser Zustand wird sich weiter verschlechtern. Hier erwarten wir Lösungen vorab => Anwohnerparkausweise.
- Komplette verfehltes Erscheinungsbild eines Stadteileinganges mit größtenteils Einfamilienhäusern sowie aktuell ins Bild passenden Mehrfamilienhäusern. Die geplanten Hochhäuser sind zum einen gestalterisch eine Katastrophe und zum anderen viel zu hoch.
- Aktuell sind keinerlei Gauben gestattet da diese das Erscheinungsbild stören, solche Klotzbauten passen dazu ebenfalls nicht.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 4

Siehe Stellungnahme 1, 2

Stellungnahme 5

Schreiben vom 18.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffene Anwohnerin gebe ich eine Stellungnahme zum geplanten Vorhaben ab und bitte um eine Eingangsbestätigung. Soweit möglich sollte meine Stellungnahme den Ratsgremien der Gemeinde zugeleitet werden. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf meine Stellungnahme eine Erwiderung zu erhalten. Ferner halte ich mir offen, weitere Einwände im Verfahren zu erheben und die Maßgeblichkeit meiner Einwände durch das Verwaltungsgericht erneut einer Prüfung zuzuführen. Dies beinhaltet ausdrücklich, auch im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen. Meine Betroffenheit ist durch das Urteil des Verwaltungsgerichts bereits geklärt.

Zunächst drücke ich meine Verwunderung darüber aus, dass Bürger zu unfertigen Planungen, Gutachten im Entwurf und zu noch nicht erhobenen Daten Stellungnahmen abgeben sollen und rege an, die Bürgerbeteiligung erst dann zu betreiben, wenn fundierte und abgeschlossene Planungen vorliegen. In diesem Stadium wäre allenfalls sinnvoll, eine Mediation im öffentlichen Bereich durchzuführen, an der sowohl die Träger der öffentlichen Belange, als auch die Anwohner und der Betreiber der Shisha-Bar beteiligt werden, um eine Planung unter „echter“ Bürgerbeteiligung zu ermöglichen und weitere verwaltungsgerichtliche Klärungen zu vermeiden.

Die vorliegenden Gutachten befinden sich in der Entwurfsverfassung, die Feststellungen aus den Gutachten sind nicht im Bebauungsplan umgesetzt.

Artenschutzrechtlich betroffen sind zahlreiche Tiere, die zum Teil auf der Roten Liste stehen, wie Zwergfledermaus, Grünspecht, Hänfling, Mäusebussard, Haselmaus, Waldkauz, Zwergbrüter und Zauneidechse. Nur für die Zauneidechse sind Schutzmaßnahmen geplant, deren Erfolg jedoch zweifelhaft ist. Die Bewertung der in Ostfeldern vorkommenden Heuschreckenarten Wiesen- Grashüpfer Chorthippus dorsatus, Kleine Goldschrecke Euthystira brachyptera, Feldgrille Gryllus campestris (Rote Liste, Kategorie 3, gefährdet), Zweifarbige Beißschrecke Metrioptera bicolor und Blauflügelige Sandschrecke Sphingonotus

caerulans (Rote Liste, Kategorie 2, stark gefährdet) blieben gänzlich unberücksichtigt, obwohl im Landschafts- und Umweltplan Ostfildern 2020 ausdrücklich auf das Vorkommen hingewiesen wird. Die Florenbegutachtung liegt nicht mit der erforderlichen Sorgfalt vor, eine Angabe über die derzeit vorkommenden Spezies enthält das Gutachten trotz Biotopveränderung nicht.

Als interessant ist ferner der Umgang mit den Immissionswerten zu erachten, die nach allen Messungen für die Bewohner zu hoch sind. Planungen, um die Gesundheitsgefährdung zu vermeiden, werden irgendwann in der Zukunft konkretisiert, es wurde im letzten Entwurf ausgeführt:

Nach den im Lageplan gekennzeichneten Bereich (wird im laufenden Verfahren noch konkretisiert) mit einem gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von > 60 dB(A) nachts durch den Straßenverkehr zu rechnen ist, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur mit nichtöffnenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z. B. verglasten Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) errichtet werden. Ausnahmsweise sind abweichend hiervon geringere bauliche Anforderungen entsprechend den Festsetzungen der DIN 4109 zulässig ; wenn der Nachweis über geringeren erforderlichen baulichen Schallschutz erbracht wird, d.h. Beurteilungspegel von < 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden.

Bereits das Verwaltungsgericht hat Zweifel an der zulässigen Belastung der Anwohner durch Lärm erkennen lassen, die durch die neuen Gutachten nunmehr vertieft bzw. nicht ausgeräumt werden. Nachweislich werden für das Plangebiet die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 tags und nachts auch unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Einwirkung der Danziger und der Breslauer Straße bereichsweise überschritten. Am Tag werden im Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nacht bis zu 64dB(A) prognostiziert. Die geplanten Abstellmöglichkeiten vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße und die geplante Tiefgarage an Haus 6 führen zu Richtwertüberschreitungen an mehreren Immissionspunkten entsprechend der TALärm. Entgegen den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung sind diese Lärmbelastungen nicht zumutbar und nicht durch Lüftungskonzepte behebbar.

Die Berechnungen und Ergebnisse beruhen auf der Parkplatzlärmstudie „Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, die aus dem Jahre 1987 stammt und nur geringfügig überarbeitet und modifiziert wurde.

Ausgeführt wurde, dass die Garagenvorflächen vor den Gebäuden Danziger Straße Nr. 68-72 in der Regel bereits heute nicht ausreichend sind, um vor den Garagen Fahrzeuge zu parken. Die Länge der Vorflächen liegt bei ca. 2,3 bis 4 m, es erfolgt die Festsetzung als Private Fläche zum Parken von Fahrzeugen. Unberücksichtigt in der gesamten Bewertung des Parklärms, sowohl in der zugrunde liegenden Berechnungsmethodik, als auch in der Umsetzung der Werte, sind die Lärmbelastungen, die durch die Parkplatzsuche entstehen.

Das nunmehr vorliegende Gutachten konkretisiert weder die Mängel noch deren Beseitigung und führt aus: „Ergänzend wurde in der vorliegenden Untersuchung auch die Machbarkeit von zusätzlichen privaten Stellplätzen direkt vor den bestehenden Garagen der Wohngebäude im Reinen Wohngebiet südlich des Plangebiets untersucht. Die Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen nach TA Lärm [2] in der lautesten Nachtstunde von 55 dB(A) in Reinen Wohngebieten bzw. 60 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten sowohl an den Gebäuden im bestehenden Reinen Wohngebiet als auch an den geplanten Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet teils deutlich überschritten werden. Bei der Bestandsbebauung werden die Immissionsrichtwerte bis zu 10 dB überschritten, an den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 6 dB. In Abschnitt 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie [4] wird zu Parkplätzen in Wohnanlagen dahingehend Stellung genommen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. In diesem

Zusammenhang wird in der Parkplatzlärmstudie auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/94) verwiesen. Maximalpegel sind demnach nicht zu berücksichtigen. Dieser wurde mit dem Beschluss des 3. Senats des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 23.02.2017 (Az. 3 S 149/17) bestätigt. Die hier untersuchten zusätzlichen Stellplätze stellen allerdings keine baurechtlich notwendigen Stellplätze dar, sondern wären für die bestehende Wohnbebauung zusätzlich. Daher trifft der oben genannte Beschluss hier nicht zu, so dass die aufgezeigten Überschreitungen der Spitzenpegel nicht zulässig sind. Falls trotzdem ein zusätzlicher Parkplatz vor einer Garage errichtet werden soll, muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass der entsprechende Stellplatz zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt¹.

Ausgewiesen sind die Parkplätze, mit den aufgezeigten Bedenken erfolgte keine Auseinandersetzung. Zum anderen unberücksichtigt bzw. zu gering gewürdigt wird auch der Lärm, der durch das Rangieren und Garagentüren öffnen und schließen, das notwendige Aussteigen und Einsteigen, Starten und Fahren an den gefangenen Garagen entsteht.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind Garagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweckentsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3, Abs.(1)LBO). Die Architektenkammer führt hierzu aus, dass Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden müssen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Dabei ist das Kriterium der Unzumutbarkeit nicht im enteignungsrechtlichen Sinne zu verstehen, sondern meint unterhalb dieser Schwelle liegende Belästigungen durch Lärm oder Gerüche, die der Umgebung, insbesondere der Nachbarschaft billigerweise nicht zugemutet werden können. Die Frage, wann die Benutzung von Garagen oder Stellplätzen die Umgebung unzumutbar stört, lässt sich nicht abstrakt und generell nach festen Merkmalen beurteilen. Vielmehr kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken. Dementsprechend ist von Bedeutung, an welchem Standort die Garagen oder Stellplätze angeordnet werden sollen und in welcher Lage sich dieser Standort zu dem Grundstück, dem Wohnhaus und gegebenenfalls gegenüber den Wohnräumen des betroffenen Nachbarn befindet. Die erkennenden Obergerichte gehen davon aus, dass, technisch-rechnerisch ermittelte Emissionswerte - seien es Einzelwerte, Wirk- oder Beurteilungspegel - dabei für die Beurteilung nicht ausschlaggebend sind (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.6.2006 -10 A 80/04 BRS 70 Nr. 136; s.a. Beschluss vom 25.9.2000 - 7 B 1118/00 BRS 63 Nr. 162; Urteil vom 9.3.1999 -11A 4159/96 Boeddinghaus/Hahn/Schulte, BauO NRW, Loseblattkommentar, Stand: 1.7.2008, § 51 Rn. 205 ff.). Daraus ergibt sich, dass keine schematische Anwendung durch pauschalisierte 25 % zugrunde gelegt werden kann (s.a. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2003 - 4 B 59.02 [ECU:DE:BVerwG:2003:200303B4B59.02.0])

Selbst bei Anwendung einer pauschalen Erhöhung von 25 % und der Zugabe der Werte für ein P&R Parkgelände (wobei die Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich ist, da auf P&R Flächen keine Garagentore zu öffnen und zu schließen sind und nicht bei jedem Parkvorgang notwendigerweise zwei Fahrzeuge bewegt werden) wird die Belastung über die Grenzwerte hinaus im Schallschutzgutachten festgestellt. Die angenommene Impulsbelastung von 4dB wird deutlich zu niedrig bewertet. In großen Teilen unberücksichtigt ist auch der Anstieg der Personenkraftwagen im Gebiet des Bebauungsplans. Die als Hoffnung zu verstehende Aussage, die Anwohner, die keinen Parkplatz fänden, würden den öffentlichen Nahverkehr nutzen, steht im Gegensatz zu der Studie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Der gesamte Personenverkehr wird hauptsächlich durch die Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bestimmt, der zu über 80 % das Personenverkehrsaufkommen (Personenfahrten) und die Personenverkehrsleistung (Personenkilometer) ausmacht. Als Grundlage werden hier die Schätzungen des DIW zur inländischen Fahrleistung des MIV als Grundlage genutzt. Anhand des PKW-Bestandes, des Kraftstoffabsatzes, des Kraftstoffverbrauchs, der Fahrzeugflotte etc. schätzt das DIW dabei einen jährlichen Eckwert für Personenfahrten und Personenkilometer. Nach Berechnungen des DIW ist der MIV im Jahr 2014 um 2,0% gestiegen (Aufkommen und Leistung). Für die Jahre 2015 und 2016 erfolgte ein überdurchschnittliches Wachstum mit über 2 %, prognostiziert ist ein weiteres Wachstum von durchschnittlich mindestens 1,5 %. Die Hochrechnung auf das Jahr 2030 ist mithin kritisch zu sehen.

Weitere Stellungnahmen behalte ich mir vor, sobald belastbare Planungen statt Gutachten im Entwurf und beabsichtigten Lärmschutzmassnahmen vorliegen und verweise nochmals auf die Möglichkeit einer Mediation im öffentlichen Bereich.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 5

Siehe Stellungnahme 1

Für die Europäischen Vogelarten Zaunkönig (Halbhöhlen- und Nischenbrüter) und Kohlmeise (Höhlenbrüter) sind in der Artenschutzprüfung Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich entsprechend Maßnahme C 1 (CEF-Maßnahme) geplant.

Für die Zauneidechse ist gemäß der Artenschutzprüfung die Umsetzung von FCS-Maßnahmen geplant. Für alle weiteren genannten Arten wird im Rahmen der Artenschutzprüfung nachgewiesen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten kommt. Bei den Arten Zwergfledermaus, Grünspecht, Hänfling, Mäusebussard, Haselmaus, Waldkauz, Zwergbrüter (vermutlich ist Zweigbrüter gemeint) besteht somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte, zumal die Haselmaus im Rahmen der projektspezifischen Arterfassungen nicht nachgewiesen werden konnte.

Entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzprüfung (Kapitel 2.2) gilt:

„Im nationalen deutschen Naturschutzrecht Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 [BGBl. IA. 2542], seit 01. März 2010 in Kraft) ist der Artenschutz in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützte Arten) und für solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.“ Von der in § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eingeräumten Ermächtigung zur besonderen Unterschutzstellung sogenannter Verantwortungsarten wurde von der Bundesrepublik Deutschland bislang nicht Gebrauch gemacht. Insofern sind in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 BNatSchG (auf diese bezieht sich die Artenschutzprüfung) neben den Europäischen Vogelarten die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten zu betrachten. In Anhang IV ist jedoch keine der genannten „Heuschreckenarten Wiesen-Grashüpfer *Chorthippus dorsatus*, Kleine Goldschrecke *Euthystira brachyptera*, Feldgrille *Gryllus campestris* (Rote Liste, Kategorie 3, gefährdet), zweifarbige Beißschrecke *Metrioptera bicolor* und Blauflügelige Sandschrecke *Sphingonotus caeruleus* (Rote Liste, Kategorie 2, stark gefährdet)“ gelistet und somit auch nicht betrachtungsrelevant.

Die in der Artenschutzprüfung zu behandelnden Pflanzenarten sind in der Abschichtung abgehandelt. Weitere Pflanzenarten sind Bestandteil der Biototypenkartierung, wo sie als Indikator für die Standortidentifizierung dienen.

Stellungnahme 6

Schreiben vom 17.08.2020

Gegen den Plan bin ich deswegen, weil er in mein Privatleben massiv eingreift .

Wegen meines fortgeschrittenes Alters 81 Jahre, versorgt mich mein Sohn mit dem Notwendigsten. Er kommt von Waiblingen und da ich keine Garage besitze, weiß er nicht wo er parken soll, da diese zum größten Teil wegfallen, auch meine Putzfrau ist davon betroffen. Ich bitte diese für mich betroffene Situation zu bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 6

Siehe Stellungnahme 1

Öffentliche Parkplätze stehen nur in begrenzter Zahl zur Verfügung, es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Besucher oder Dienstleister jederzeit eine Parkmöglichkeit in der gewünschten Entfernung finden. Gegebenenfalls muss z.B. auf weniger stark frequentierte Tage oder Zeiten ausgewichen werden.

Rechnerisch existiert für jede Wohneinheit im Umfeld der Danziger Straße ein privater Stellplatz. Wenn in der Vergangenheit Defizite durch den Verkauf von Garagen entstanden sind, genehmigte Stellplätze nicht hergestellt wurden, Garagen ungleich auf die vorhandenen Wohnungen verteilt sind oder z.B. nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, liegt dies in der Verantwortung der Eigentümer.

Stellungnahme 7

Schreiben vom 17.08.2020

Betr.: Einspruch gegen den erneut ausgelegten Bebauungsplan / Parksiedlung NordOst 2, Danzigerstraße

Sehr geehrter Damen und Herren, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bolay,

gegen den bis 21.08.2020 erneut ausgelegten Bebauungsplan Nord-Ost 2 erhebe ich als Miteigentümer einer vermieteten Wohnung in der Danziger Str. 80 und somit als Mitbetroffener Einspruch. Die Begründung lautet wie folgt:

1. MASSIVE BEBAUUNG

Die massive Bebauung des Hangs durch 5 Stadthäuser mit kleinem „Durchguck“ und ohne genügend Abstandsflächen wird das Ortsbild „Parksiedlung“ völlig entstellt.

Kritik: zu hohe, massive Gebäude, Gebäudehöhe von unten gesehen 26 m, ab Straßenkante Danziger Straße 17m ! Die festgesetzte Gesamthöhe lässt ein zusätzliches 6. Geschoss zu, d.h. Geschosshöhe ist nicht begrenzt.

Haus A darf nicht als Mischgebiet ausgewiesen werden (Gefahr „Büroturm“), deshalb muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Eine 3-dimensionale realistische Darstellung durch die Stadtplanung ist unbedingt erforderlich. Denn der jetzige Entwurf wurde im Wettbewerb früher schon abgelehnt, weil er nicht zur Bestandsbebauung passt und eine negative Fernwirkung hat. Bäume zur Kaschierung wären kaum möglich.

2. VERKEHRSDEFIZITE

Der neue Bebauungsplan verschärft die Verkehrsdefizite, da der gesamte Verkehr für die Neubebauung über die Danziger Str. abgewickelt wird. Zusätzlich ist für die sehr enge, lange Tiefgarage nur eine Zufahrt, dies auch als Ausfahrt geplant.

Die Kreuzung Danziger - Breslauer -Str. wird im Planungsfall laut Verwaltung „schlecht aber gerade noch funktionieren“. Hier ist sicher eine Ampelsteuerung erforderlich. Diese wird den Verkehr auf der Hauptstraße, der Breslauer Str., erheblich stören bzw. zum Erliegen bringen!

3. PARKPLÄTZE

Da die Tiefgarage der neuen Hochhäuser realistisch betrachtet gerade einmal einen Autostellplatz pro neue Wohnung vorsieht, kann die Darstellung, dass die Bestandsbewohner neue Tiefgaragenplätze kaufen könnten, kaum realisiert werden.

Laut Bebauungsplan soll das Fremdparken vor den Bestandsgaragen möglich werden. Dies kann jedoch nur im Ausnahmefall, nach Absprache mit dem seitherigen Garagenbesitzer, genehmigt werden, um Konflikte zu vermeiden.

Die vom OB in einer Gemeinderatssitzung versprochene Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für die Bestandsbewohner durch den Investor muss unbedingt festgeschrieben und festgesetzt werden.

4. BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Mit der geplanten Neubebauung wird keine einzige nachweislich preiswerte Wohnung gebaut.

FAZIT

Diese neue Planung hält nicht, was sie verspricht. Sie hat nur Vorteile für den Investor und Nachteile für die Anwohner. Für die Anwohner ist dies mehr als eine Zumutung.

Abhilfe der kritischen Punkte und der Problematik

Nur eine geringere Verdichtung der Bauweise in der problematischen Hanglage ist akzeptabel:
mit einer geringeren Geschosshöhe

Reduzierung der Anzahl der Hochhäuser (von 5 auf 4).

Eine Anpassung der Neubebauung an die seitherige Bebauung würde dem Menschen, der Umwelt und der Natur dienen. (Bausünden stehen für lange Zeiten und diese gibt es in unseren Städten genug)

Mit einer vernünftigen Lösung der Probleme- nicht nur wirtschaftlichen Aspekten können die seitherigen Bewohner einer neuen Bebauung zustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 7

Siehe Stellungnahme 1

Wenn flächensparend und kostengünstig gebaut werden soll, ist eine gewisse bauliche Dichte Voraussetzung. Dies gilt aufgrund der steigenden Bodenpreise umso mehr im Ballungsraum Stuttgart, hohe Baukosten schlagen sich auf die Wohnkosten nieder. Soll nicht flach verdichtet gebaut werden, bleibt als Alternative nur eine entsprechende Höhenentwicklung.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhen um wenige Meter, würde von der Danziger Straße aus betrachtet keine wesentliche Verbesserung für die Bestandsbebauung bringen, da eine Aussicht über die geplanten Gebäude auch weiterhin nicht möglich wäre, sondern nur zwischen den Baukörpern.

Es werden voraussichtlich mehr Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt als baurechtlich notwendig, es ist von ca. 147 Stellplätzen auszugehen. Damit stehen für Zweitwagen oder gegebenenfalls für Anwohner aus dem Bestandsgebiet zusätzliche private Stellplätze zur Verfügung.

Stellungnahme 8

Schreiben vom 17.08.2020 und 18.08.2020

Stellungnahme: Einwendungen / Verbesserungsvorschläge zum neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II

Anbindung Anschlussknoten Breslauer Str. / Danziger Str. Ist-Situation:

Schon heute ist zu bestimmten (Stoß-)Zeiten ein Abbiegen von der Breslauer Str. (von ES kommend) in die Danziger Str. bei entsprechendem Gegenverkehr schwierig und führt zu Rückstau auf der Breslauer Straße. Ähnlich verhält es sich beim Auffahren aus der Danziger Str. heraus auf die Breslauer Str. in Fahrtrichtung Scharnhäuser Park. Es sind teilweise längere Wartezeiten erforderlich. Zusätzlich ist die Auffahrt aufgrund der leicht nach links gekrümmten Breslauer Straße (von ES kommend) nicht immer gefahrlos möglich, da die Sicht nach rechts nur bedingt ausreichend ist.

Nach Umsetzung der Neubebauung Parksiedlung Nord-Ost II

Es ist sicher nicht mit weniger Verkehr zu rechnen und die oben geschilderte Situation wird sich weiter verschärfen. Diesem Umstand soll nach Vorschlag der Verwaltung zukünftig mit einer möglichen Ampellösung begegnet werden. Aus meiner Sicht hat dies aber zusätzliche Nachteile:

- 1) Es müssen beim Umbau der Kreuzung schon vorab Leerrohre gelegt werden und später ein weiterer Bauabschnitt mit entsprechenden Behinderungen eröffnet werden.
- 2) Eine Ampelanlage ist teuer und führt in der Folge zu laufenden Wartungs- und permanenten Energiekosten
- 3) Schon wenn ein einzelnes Fahrzeug aus der Danziger Str. in die Breslauer Str. einbiegen möchte (egal ob nach rechts oder links) wird der gesamte Verkehr angehalten – und das aus Richtung Scharnhäuser Park kommend innerhalb von ca. 300-400 Metern mit einer dann
3. Ampelanlage, die dann schon bei der Einmündung der Mutzenreisstraße nach 300 Metern von einer 4. Ampel komplettiert wird - Ist das zeitgemäß?
- 4) Welche Staus eine Ampelanlage an dieser Stelle auslösen kann, ist eindrucksvoll während der Bauzeit des neuen Fahrradwegs OFI->ES erlebbar gewesen (Rückstau bis über die Kreuzung Breslauer-/Robert-Koch-Str./Königsberger Str. hinaus, weswegen die dortige Ampelanlage sogar lange Zeit abgeschaltet werden musste - aus Richtung Esslingen war die Hohenheimer Str. ebenfalls damals noch 2-spurig dicht. Mittlerweile ist die Hohenheimer an der Stelle jetzt löblicherweise zugunsten des Fahrradwegs ES->OFI einspurig: bei einer Ampel an der Breslauer Str./Danziger Str. umso mehr staugefährdet)
- 5) Es müssen Zeitintervalle gefunden werden, an denen die Ampel in Betrieb oder außer Betrieb wäre (sie in den Nachtstunden weiter zu betreiben wäre unsinnig und teuer)

Vorschlag „Kreisverkehr Breslauer Str. / Danziger Str.“

Eine Ampelanlage ist aus meiner Sicht nicht (mehr) zeitgemäß. Als Alternative sollte ein 3-armiger Kreisverkehr vorgesehen werden. Dieser wäre schon in der heutigen Ist-Situation sinnvoll und könnte das Ein- und Ausfahren in und aus der Danziger Straße sicherer und flüssiger machen.

Vorteile:

- 1) Die heute schon ungewöhnlich große (Verkehrs-)Fläche der Einfahrt zur Danziger Straße bietet ausreichend Platz für einen Kreisverkehr, ohne dass angrenzende Grundstücke genutzt werden müssten.
- 2) Die geringe Straßenneigung (es gibt lediglich ein leichtes Gefälle Richtung ES - und keineswegs ein "unmögliches Gefälle", wie es die Verwaltung darstellt) ist keine Hindernis für eine kreisrunde Verkehrsführung, sondern vermeidet diese Straßenneigung eher. Das Einfahren in den Kreisverkehr aus Richtung ES kommend wird nicht schwieriger wie das jetzige Abbiegen auf der Breslauer Str. in die Danziger Str. – im Gegenteil: das Einfahren in den Kreisverkehr wird eher ohne grundsätzliches Anhalten möglich sein, da die Hauptverkehrsströme entlang der Breslauer Str. nach Süden oder Norden laufen.
- 3) Durch einen Kreisverkehr sind keine zusätzlichen Geschwindigkeitsbegrenzungen (Schilder) erforderlich, so wie es die Verwaltung ebenfalls überlegt hat. Beispiele für Kreisverkehre, die genau dieses Ziel verfolgen gibt es mittlerweile landesweit x-fach.
- 4) Der Verkehr würde durch die Kreisverkehrssituation automatisch etwas verlangsamt und die Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer erhöht.
- 5) Für längere Fahrzeuge (z.B. Gelenkbusse) könnten problemlos geflasterte, überfahrbare Flächen (in Nord/Süd-Richtung) im Kreisinneren realisiert werden: es gibt in Ruit deutlich kleinere Kreisverkehre, die von Bussen etc. "gemeistert" werden.
- 6) Das Ein- und Ausfahren in und aus der Danziger Straße wäre gefahrlos möglich. Sichtbehinderungen bestehen dann nicht mehr.
- 7) Durch einen Kreisverkehr würde ebenfalls eine nahezu behinderungsfreie Zufahrt auf den „privaten“ Parkplatz der Shisha-Bar entlang der Breslauer Str. für die aus Richtung ES kommenden Besucher ermöglicht. Sollte dieser "private" Parkplatz tatsächlich kommen, was keineswegs sicher ist, dann darf er laut Bebauungsplan nur von Süd nach Nord angefahren werden. Ohne diese Möglichkeit stehen weitere Linksabbieger (Shisha-Bar-Besucher) von ES kommend auf der Breslauer Str. und führen dort zu Rückstau (zumal die „private“ Zufahrt wahrscheinlich mit einer Schranke o.ä. geregelt werden muss!). Für eine Linksabbiegerspur auf diesen "privaten" Parkplatz ist aus meiner Sicht die Fahrbahn nicht breit genug. Oder rechnet die Planung/Verwaltung ohnehin nicht mit der Realisierung dieses "privaten" Parkplatzes für die Shisha-Bar?

8) Über einen Kreisverkehr wäre die Überquerung der Breslauer Straße für Fahrradfahrer (Anwohner oder Schüler) aus der Danziger Str. kommend gefahrloser möglich, um z.B. in Richtung Panorama-Weg und/oder Scharnhäuser Park bzw. Parksiedlung West (Lindenschule) auf den Fahrradweg zu kommen. Oder welchen Weg sieht die Planung alternativ vor?

9) Eine Zufahrt für Fahrradfahrer auf dem neuen Fahrradweg von ES kommend in die Danziger Straße wäre "gefahrloser" möglich: kein riskantes Überqueren der Breslauer Str. und auch keine zusätzlicher Umweg „bergauf“ bis zur nächsten Fußgängerampel am Garagenhof. Oder welchen Weg sieht die Planung dafür vor?

Stellungnahme:

Einwendungen / Verbesserungsvorschläge zum neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II

Eine barrierefreie Anbindung (u.a. Fahrradwegführung) von der Danziger Str. Richtung Fahrradweg Parksiedlung -> Nellingen (u.a. Schulzentrum) muss erfolgen. In den aktuell ausliegenden Plänen zur Neugestaltung des Bebauungsgebiets PS Nord-Ost II ist auf der Ostseite des Planungsgebietes neben einem Kinderspielplatz lediglich eine Treppenanbindung an den leicht aufwärtsführenden Weg Richtung Filderebene / Nellingen vorgesehen.

Vorschlag: Die Treppenanbindung sollte durch eine mit Kinderwagen und dem Rad befahrbare Anbindung an den Weg nördlich/östlich der Bestandsgebäude Danziger Str. 78, 80 ersetzt werden.

Vorteil und Voraussetzungen:

1) Die Schüler*innen der Bestandsbebauung in der Danziger Str. und insbesondere natürlich die Schüler*innen der Neubebauung PS Nord-Ost müssten nicht über die Breslauer Str. zum Fahrradweg Richtung Schulzentrum Nellingen fahren. Oder welchen (Schul-)Weg sieht die Planung dafür vor?

2) Der Weg nach Nellingen würde durch die vorgeschlagene Anbindung deutlich verkürzt und ist insbesondere für Kinder und Schüler*innen gefahrlos zu nutzen.

3) Selbstverständlich wäre diese Anbindung auch für den inner- und überörtlichen Radwegeplan nutzbar und wünschenswert, zumal an der Danziger Str. Panorama-Terrassen entstehen sollen, die dann in auf von Nellingen aus kommend mit dem Fahrrad gut erschlossen werden.

4) Mit einer Treppe wäre die heute vorhandene zwar nicht einfache aber immerhin mögliche stufenlose Anbindung an die Spazierwege in Richtung Wald bzw. Filderebene für Kinderwagen und Mobilitätseingeschränkte nicht mehr nutzbar - Oder sieht die Planung Alternativen für diese Personengruppen vor?

5) Eine Ertüchtigung (neue Asphaltierung) des dann angebindenen Weges am Ostrand der Bestandsbebauung PS Ost sollte in dem Zuge selbstverständlich sein (einschließlich der Beschildungen für die Fahrradverbindung).

6) Eine möglichst flache (Fahrrad-)Anbindung der Danziger Str. an diesen Weg sollte durch eine mögliche Geländemodellierung (Aufschüttung des Verbindungsweges) problemlos möglich sein. D.h. es sollte vermieden werden, dass Fahrradfahrer oder Kinderwagen unnötig in eine unattraktive "Vertiefung" fahren müssen.

7) Vielleicht sieht die Planung/Verwaltung aber auch eine Alternative, die ich im derzeitigen Bebauungsplan nicht erkennen kann: dann sollte sie auf jeden Fall deutlich benannt werden. Denn eine denkbare Öffnung der Einbahnstr. Königsberger Str. Richtung Danzigerstraße im Ostteil der Bestandsbebauung für Fahrräder verlagert das Problem in die Königsberger Str., für die an der Stelle auch heute schon keine Fahrradweg-Anbindung an den Schulweg "Parksiedlung - Schulzentrum Nellingen" existiert: Fahrradfahrer müssen aktuell bis zur St. Dominikuskirche vorfahren, denn alle vorhandenen Zwischenverbindungen sind reine Fußgängerwege.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 8

Siehe Stellungnahme 1

Der Bau eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Danziger Straße wurde durch einen Verkehrsplaner untersucht. Die zur Verfügung stehende Fläche ist für einen Kreisverkehr nicht ausreichend und aufgrund der Topografie ungeeignet.

In Flächen nördlich der Breslauer Straße kann nicht eingegriffen werden da sie im Landschaftsschutzgebiet liegen, die zur Verfügung stehende Fläche ist aufgrund zu enger Kurvenradien nicht ausreichend. Gegen einen Kreisverkehr an dieser Stelle spricht eine zu starke Längsneigung der Fläche (ca. 8%), der notwendige Eingriff in die Böschung außerhalb des Geltungsbereichs sowie aus verkehrsplanerischer Sicht die sehr unterschiedliche Verkehrsbelastung in den Knotenzufahrten.

Der Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung Danziger Straße ist nicht notwendig, da die geplante Einmündung ausreichend Kapazität besitzt. Nach den vorgelegten Untersuchungen ist der Verkehrszustand der Kreuzung Danziger Straße auch im Planungsfall noch stabil. Vorrübergehender Rückstau zu Stoßzeiten bildet sich wieder zurück. Die Kreuzung wird jedoch so vorbereitet, dass bei Bedarf eine Ampelanlage installiert werden kann, womit auch die Ein- und Ausfahrt in die Danziger Straße gesteuert werden könnte.

Die Anbindung durch eine Treppenanlage ist aufgrund des deutlichen Höhenunterschieds von mehr als 4 Metern notwendig. Bei einer Rampenlösung entstünden durch die vorhandene Topografie lange, flächenintensive Rampen, die sich nicht mehr in die öffentliche Verkehrsfläche integrieren lassen. Auch die Möglichkeiten zur notwendigen Aufschüttung des Bestandswegs sind im erforderlichen Umfang nicht gegeben.

Die Problempunkte bei einer möglichen Anbindung an den südlich gelegenen Schulradweg liegen im Wesentlichen außerhalb des Bebauungsplangebiets im Bestand und lassen sich daher über das laufende Bebauungsplanverfahren nicht lösen.

Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung des Radwegs an der Breslauer Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, der genannte Anschlussbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Vorschläge können im Radverkehrs-/ bzw. Mobilitätskonzept weiter diskutiert werden.

Stellungnahme 9

Schreiben vom 19.06.2020, 23.06.2020 und 14.08./20.08.2020 s. auch Anhang

Mögliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 in der aktuellen Fassung vom 18.06.2020:

1. In max. 3 Arbeitstagen können die Gemeinderäte keine, für die Abstimmung am 24.06. notwendigen Bewertungen erarbeiten! Dies auch wegen weiterer TOP, auf die auch Vorbereitungen notwendig sind. (Wir wollen doch keine Absicht annehmen)
Deshalb gilt auf weiteres:
2. Der BPlan erzeugt eine nicht beherrschbare Verkehrssituation auf der Danziger Straße. Das heißt, es werden rund 300 öffentliche Parkplätze gebraucht bei ca. 50 möglichen. Dabei ist es unerheblich, ob es keinen Rechtsanspruch auf Stellplätze im öffentlichen Bereich gibt. Der VGH stellte dies auch fest, allerdings mit dem Zusatz „darüber ist durch die nachfolgenden Instanzen zu entscheiden“. (Z.B. durch den Gemeinderat ?) Die Stadt Ostfildern bietet solche Plätze an und bemüht sich um Ausweichplätze Sie zeigt damit diese als notwendig an! Um für „Leichtigkeit des Verkehrs“ zu sorgen, wie es auch die LBO vorsieht! . (§ 16/3)
3. Die 28 Ausweichplätze zur Domäne sind vom Betreiber der Shishabar (noch) nicht akzeptiert und damit ist der BPlan nicht „vollständig“.
4. Die angedachten Parkberechtigungen werfen Fragen auf: Wer soll sie bekommen? (ca. 50 von 300) Und wie will der Bauherr seine Wohnungen verkaufen und zu welchen Preisen, wenn er sagen muß,

für Zweit und Drittwagen gibt es keine Parkberechtigung. Für die Shishabar, Besucher, Lieferanten, Soziale Dienste, Serviceautos, Anhänger, Campingmobile auch nicht!

5. Lärm und Geruchsbelästigungen r durch die Shishabar und den Parkplatzsuchverkehr sind nicht vertretbar!
6. Aus städtebaulicher Sicht ist der BPlan abzulehnen. War anfangs die Rede vom „Neuen Eingangstor nach Ostfildern“, so könnte man heute von „Klein Manhattan“ oder von „Shisha City“ reden. Aufschluss darüber könnte ein Modell geben, das aus dem Modell der ersten, verworfenen Bebauung mit geringen Aufwand herzustellen wäre und damit die mächtige Dimension räumlich deutlich macht!.
7. Ein bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht, es sei denn der Bauherr erstellt die WE als Sozialwohnungen mit nur 1 Stellplatz in der TG
8. Es gibt eine Alternative zum BPlan, der zu einem guten Kompromiss führt und auch für die Zukunft alle Möglichkeiten offen lässt Diese ist der Stadtverwaltung bekannt (liegt dort lange vor)

Liebe Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

ich lebe in der Hoffnung, mich heute zum letzten Mal „ breit machen“ zu sollen

Mein Thema ist die Vermeidung des Verkehrschaos auf der Danziger Straße. Dabei ist es egal, ob 120 oder 150 Wohneinheiten über die Danziger Str. zusätzlich erschlossen werden sollen. Es ist auch nicht entscheidend, ob die 28 Stellplätze längs der Breslauer Straße verwirklicht werden. Es geht halt nicht. Das ist seit Jahren klar! Deshalb ist der vorliegende (teils unfertige) BPlan 2 aus meiner Sicht abzulehnen.

Lassen Sie uns gemeinsam in die Zukunft schauen. Nach meiner festen Überzeugung gibt es keine bessere Lösung als den Bebauungsplan 12/18, siehe >Anhang. Dieser kann natürlich optisch und funktional noch verbessert werden. Ich selbst bin dafür nicht geschult, werde aber nach Kräften mithelfen, wenn gewünscht. Nach dem alten Motto Ostfilderns „Stadt der Ideen und des Miteinanders“. War gut gemeint, hat was, da waren wir auf dem Weg zur Wir-Gesellschaft.

Der besondere Charme des Planes liegt in der Möglichkeit der Erweiterung in der Zukunft, je nachdem, ob sich im Mobilitätsverhalten der Bürger, im ÖPNV und in der Infrastruktur am Ort Änderungen ergeben!

Die Stellungnahme der Stadtverwaltung in sachlicher Hinsicht war zu lösen, hatte 9 Jahre Bestand, dann gilt das auch für die vorliegende Version umso mehr. Über optische und Geschmacksfragen findet sich auch eine Lösung! Da müssen halt die Profis ran. Das gilt auch für Urheberrechtsfragen.

P.S. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Man könnte noch einiges besprechen. (...nein ich habe heute keine Kreide gefrühstückt)

Nachtrag zu meinen Einwendungen gegen den Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2, vom 14.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung Ostildern,

meine wichtigsten Fragen an Sie zusammengefasst:

- Ist sich die Stadtplanung Ostfildern sicher, dass der „BBPlan PS N-O 2“ in seiner aktuellen Fassung nicht zu einem verkehrlichen Chaos auf der Danziger Straße führt?
- Ist es möglich über die Danziger Straße zu den bisher erschlossenen 100 WE weitere 120 bis 150 WE zu erschließen und damit um das 2,5-fache zu erhöhen?
- Ist sich die Stadtplanung Ostfildern darin sicher, dass die Neubewohner in den 5 Punkthäusern alle nur 1,0 Autos je WE mitbringen?

Kann die Stadtplanung Ostfildern ausschließen dass die Neubewohner bis zu 2-3 PKW je WE mitbringen werden?

- Ist die Stadtplanung sicher, dass die Zahl der Anhänger, Wohnmobile, gewerbliche Fahrzeuge (Kleingewerbetreibender) und Besucher sich nicht auch um ca. 150% erhöht?

- Sind Sie sicher, dass der Gemeinderat sich ein klares Bild der Städtebaulichen Auswirkung der Bebauung machen kann, ohne ein 3-D-Modell gesehen zu haben?

Nach Prüfung dieser Fragen könnten auch Sie zu der Überzeugung kommen, der aktuelle Bebauungsplan „2“ ist in dieser Form nicht beschlussfähig!

Wir alle wissen, gegen etwas sein ist immer leichter, als konstruktiv mitzuarbeiten

Deshalb möchte ich Sie auf meinen alternativen Lösungsvorschlag hinweisen, der Ihnen bereits vorliegt, und der fachmännisch verfeinert werden könnte. Nämlich den „Bebauungsplan 12/18“ >>Anhang

Dieser Entwurf bietet allen Beteiligten und Betroffenen Vorteile:

1. Verminderung der Unfallgefahren durch bessere Anbindung an die Breslauer Str..
2. Keine Kosten für den Umbau der Danziger Str..
3. Keine Kosten für Ausweichstellplätze bei St. Dominikus.
4. Mehr Wohneinheiten gegenüber dem ersten BBPlan für den Bauherrn.
5. Lösbare Stellplatzprobleme für alle!
6. Die unverbaute Zukunft der Weiterentwicklung, später nach aktueller Lage.
7. Geringste Widerstände zu erwarten. Spart Zeit und Geld für alle!
8. Bessere „Städtebauliche Wirkung“ des „Neuen Tors nach Ostfildern“
9. Mehr Abstand der Wohn-Bebauung zur Shishs-Bar! (Weniger Lärm/Geruch)
10. Verringerung des pausenlosen Parkplatzsuchverkehrs! (Weniger Lärm/Geruch)
11. Basis entspricht dem ca. 10 Jahren als beste Lösung propagierten Entwurf!

20.08.2020 Bitte um Eingangsbestätigung. Als Ersatz für die „Ergänzung meine Einwendungen“ von heute 10:33 Uhr

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 9

Siehe Stellungnahme 1

Bei dem in der Stellungnahme vorgeschlagenen Bebauungsentwurf handelt es sich um eine stark veränderte Fassung des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfs. Auf das Urheberrecht des Planverfassers wird hingewiesen.

Die Planzeichnung in Verbindung mit den Angaben auf dem Plan ist nicht plausibel (Anzahl der Reihenhäuser, Anzahl der Wohneinheiten, gefangene Stellplätze, private Stellplätze zum Teil auf öffentlicher Fläche, keine ausreichende Berücksichtigung der Topografie etc.). Es besteht kein Bedarf an einer derart überdimensionierten, scheinbar öffentlichen Grünfläche, eine konkrete Nutzung ist abgesehen von Parken in weiten Teilen nicht erkennbar. Die Nutzbarkeit der eingetragenen Stellplätze und Spielflächen ist in der vorhandenen Hanglage fraglich und wäre nur mit umfangreichen Terrassierungen zu erreichen. Ebenso ist fraglich wie und wo die entstehenden Höhenunterschiede abgefangen werden sollen. Eine doppelte Erschließung mit Parkierung im Rücken, d.h. im Süden der geplanten Wohngebäude ist darüber hinaus im Hinblick auf Belichtung und Lärmproblematik nicht erstrebenswert. Gleiches gilt aus städtebaulicher Sicht für die trennende Wirkung der dargestellten breiten Grünzone zwischen Bestand und Neubebauung. Es ist davon auszugehen, dass die genannten Kosteneinsparungen durch Mehrkosten und fehlende Einnahmen an anderer Stelle mehr als ausgeglichen werden.

Zusammengefasst stellt die vorgelegte Planung keine wünschenswerte Alternative dar, die Planung scheint in erster Linie darauf ausgerichtet, die Parkplatz- und Aussichtssituation für die Anwohner zu optimieren.

Stellungnahme 10

Schreiben vom 19.08.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hatte gehofft, dass im neuen Bebauungsplan die Parkplatzsituation in der Danziger Straße zufriedenstellend geplant wird. Das scheint nicht der Fall zu sein.

Ich bin auf mein Firmenfahrzeug angewiesen und habe immer wieder Mühe, nach der Arbeit oder am Wochenende einen Parkplatz zu bekommen. Jetzt sollen in der Summe viele Parkplätze wegfallen, dazu viele neue Häuser entstehen, deren Bewohner mit Sicherheit auch teilweise in der Danziger Straße parken werden. Das Thema Parkplatzsuche Shishabar verschärft das Problem noch einmal erheblich.

Ich bitte darum, die Parkplatzsituation noch einmal zu überdenken und eine echte Verbesserung in die Planung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 10

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 11

Schreiben vom 20.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst wiederholen wir unsere Einwände vom 18.06.2018, auf die wir bisher keine Antwort erhalten haben:

1. Das Artenschutzgutachten ist veraltet. Eine Überprüfung der Umsiedlungsmaßnahmen im Rahmen eines Monitorings in einer Jahreszeit, in der sich insbesondere Zauneidechsen wenig oder gar nicht bewegen, ist keine effiziente Maßnahme, ein veraltetes Gutachten zu aktualisieren.

2. Ebenso veraltet und damit für den Bebauungsplan unbrauchbar sind Lärm- und Verkehrsgutachten. Zum einen hat sich der Verkehr seit der Erstellung deutlich verstärkt. Gänzlich unberücksichtigt ist aber die Lärm- und Verkehrsentwicklung seit Eröffnung der Shisha-Bar. Der Parksuchverkehr der vielen Besucher mit zahlreich benutzten hochmotorisierten und lautstarken Fahrzeugen erreicht besonders in den Nachtstunden ein unerträgliches Maß. Viele Fahrer, die wegen der knapp vorhandenen Stellplätze im Bereich Danziger, Königsberger und Breslauer Straße teils mehrfach eine Schleife durch die benannten Straßen fahren, tun dies mit laut gestellter Radiomusik bei offenem Fenster.

Die Barbesucher nutzen heute noch rund 20 Stellplätze direkt an der Bar. Diese Plätze sind aber weder als Parkplätze der Bar noch als öffentliche Stellplätze ausgewiesen, da dieses zur Zeit der Gaststätten-Genehmigung in den 1970er-Jahren einerseits nicht erforderlich war und andererseits auch genügend Plätze vorhanden waren.

Die z.Z. noch genutzten Plätze fallen aber mit der Umsetzung des beabsichtigten Bebauungsplanes weg.

3. Mit diesem Wegfall, dem in der Danziger Str. vorgesehenen Wegfall fast aller bisherigen Stellplätze, dem Zusatzbedarf durch die neue Bebauung (niemand kann ernsthaft glauben, dass alle für dieses Gebiet notwendigen Stellplätze in dem Gebiet selbst erstellt werden) und dem Stellplatzbedarf des gut

angenommenen Panoramaweges wird eine Situation entstehen, die sich in der Stadtverwaltung niemand vorstellen will.

Diese gewaltige Veränderung kann durchaus auch den VGH zu einer anderen Bewertung kommen lassen, auch wenn er bisher einen Anspruch auf öffentliche Stellplätze in der Nähe der eigenen Immobilie verneint hat.

Sehr geehrte Damen und Herren, bitte setzen Sie sich mit sämtlichen Einwänden auseinander, bewerten sie und geben den Stadträten ausreichend Gelegenheit, unter Einbeziehung Ihrer Argumente darüber zu diskutieren.

Die bisherige Übung, vor der Abstimmung über einen Bebauungsplan einen Berg Papier zu verteilen und zu verkünden, die Argumente der Einwender seien geprüft und als nicht entscheidend zurückgewiesen, entspricht nicht dem selbst gewählten Anspruch einer offenen Stadt mit umfangreicher Bürgerbeteiligung.>

Zusätzlich haben wir folgende weitere Einwände:

Der neue Bebauungsplanentwurf enthält aus unserer Sicht keine Verbesserung gegenüber dem alten Plan, an dem Sie doch nur eine geringfügige Änderung im Bereich des Lärmschutzes hätten vornehmen müssen. Warum ist das nicht geschehen?

Natürlich schafft die Shisha-Bar zusätzliche Probleme: der Zusatzverkehr mit zusätzlicher Lärmbelästigung sowie zusätzlichem Parkraumbedarf verschärft die Situation.

Dazu sagt Ihr neuer Planentwurf ja praktisch nichts Verwertbares.

Wir wollen Ihnen nicht vorrechnen, wieviel Parkplätze – ohne dass uns solche mit gesetzlichem Anspruch zuständen - nötig wären, um eine eben noch vertretbare (keine gute oder gar optimale) Lärm-, Verkehrs- und Wohnsituation zu gewährleisten. Das haben andere Einwender schon besser dargestellt, als wir es könnten.

Ihren Experten sollte auch ins Auge fallen, dass das neue Baugebiet nicht allein über die Danziger Straße erschlossen werden kann. Dafür ist einfach zu wenig Platz.

Der rutschende Hang ist für eine Bebauung mit so vielen Wohneinheiten und dem dadurch hervorgerufenen hohen zusätzlichen Verkehrsaufkommen ungeeignet. Wir denken, dass das mittlerweile allen Beteiligten klar ist.

Nur schwierig, dies einzuräumen nach vielen Jahren, vielen zehntausend Seiten vergeudetem Papier und vielen in den Sand gesetzten 10.000 €.

Aber bevor Sie eine für die Ewigkeit bzw. bis zum Abriss der geplanten Bebauung in fernen Zeiten unerträgliche Lärm-, Verkehrs- und Wohnsituation zementieren, wäre eine Mediation, wie sie verschiedene Einwender vorschlagen, sicher das Mittel der Wahl.

Wer hat im Laufe des Verfahrens einmal gesagt, ein Kompromiss müsse beiden Parteien wehtun? Unserer schwachen Erinnerung nach ein Hauptverantwortlicher. Ein solcher Kompromiss ist der vorliegende Entwurf nicht.

Über eine Mediation würden wir uns sehr freuen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 11

Siehe Stellungnahme 1

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Jahr 2019 gefasst. Bei der genannten Stellungnahme aus dem Jahr 2018 handelt es sich vermutlich um eine Stellungnahme zum vorangegangenen Verfahren.

Das Artenschutzgutachten stammt aus dem Jahr 2020, gleiches gilt für die Lärm- und die Verkehrsuntersuchung.

Die Abwägung erfolgt durch den Gemeinderat als gewähltes Gremium. Stellungnahmen werden nicht im Vorfeld „zurückgewiesen“, die Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird jedoch für den Abwägungsprozess um eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Das erste Bebauungsplanverfahren wurde insbesondere deshalb nicht neu aufgerollt, da eine Verbesserung der Parkierungsproblematik für die zwischenzeitlich wieder eröffnete Gastronomie mit dem damaligen städtebaulichen Konzept nicht vereinbar war.

Bei den sehr weit auseinanderliegenden Vorstellungen scheint eine Mediation nicht erfolgversprechend. Es ist z.B. praktisch ausgeschlossen, dass in der Danziger Straße die nach wie vor geforderten 300 öffentlichen Stellplätze geschaffen werden. Im Abwägungsprozess werden die Interessen der betroffenen Anwohner berücksichtigt, was bereits zu zahlreichen und grundsätzlichen Planänderungen geführt hat. Neben den Interessen der Anwohner sind jedoch noch weitere Punkte im Interesse der Allgemeinheit zu berücksichtigen.

Stellungnahme 12

Schreiben vom 19.08.2020

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 13.07. bis 21.08.2020

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.06.2020 die öffentliche Auslegung beschlossen. Damit wird der politische Wille bekräftigt, die Bebauung „Nord-Ost T durchzusetzen - jedoch ohne Bewältigung der durch die Planung aufgeworfenen Probleme:

1. Planbedingte Immissionskonflikte (Lärm und Geruch) nicht bewältigt

Beim Nebeneinander von Wohnbebauung (Bestand Parksiedlung-Ost und planbedingte Neubebauung) und Gastronomie (Shisha-Bar) mögliche Immissionskonflikte sind nicht bewältigt. So resultiert die Abluftführung der Shisha-Lounge im Bestand - sie ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert. Das Verkehrslärmschutzkonzept basiert auf einer Kombination aus aktiven (Lärmschutzwand an der Breslauer Straße) und passiven (Gebäudeanordnung; Grundrissorientierung; geschlossene Fassaden; Lärmschutzfenster) Maßnahmen.

Nach den Feststellungen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung kommt es - für das Plangebiet - zur Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 - der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Ungeachtet dieser Aussagen zur geplanten Erweiterung der Shisha-Bar (Terrassennutzung) fehlen insbesondere aber Feststellungen zu Lärmkonflikten im Status quo der im Plangebiet zugelassenen Shisha-Bar und des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehrs einschließlich des Parksuch- und Anbindungsverkehrs, und zwar sowohl für die geplante Wohnbebauung wie für das Reine Wohngebiet (WR) im Bestand (Danziger und Königsberger Straße). Bislang fehlen aber auch Aussagen zur Bewältigung der Lärm-Immissionen des regen Anliegerverkehrs (Zu- und Abfahrtsverkehr) an der geplanten Tiefgarage gegenüber Teilen der Bestandsbebauung im „WR“ der Danziger Straße. Der planbedingte Mehrverkehr führt zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft (Schalltechnisches Gutachten, Seite 24). Ob die zu erwartenden Pegelzunahmen „als zumutbar erachtet werden können“, bewertet der Gutachter aber nicht, sondern überlässt - ohne Grenzziehung! - der Abwägung durch den Satzungsgeber („... sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit... ein Mehrverkehr ...entsteht...“).

Dass die planbedingten Immissionskonflikte nicht bewältigt sind, zeigen auch die aufgezeigten deutlichen Überschreitungen der Spitzenpegel um „bis zu 10 dB(A)“ (Schalltechnisches Gutachten, Seite 23) bei der

Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen zur Ermöglichung zusätzlicher Stellplätze vor den bestehenden Garagen in der Danziger Straße.

1.1 Planbedingte Verfestigung der Immissionsbelastung der Shisha-Bar:

Die sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO „sanktioniert“ planungsrechtlich die von der Bestandsnutzung ausgehenden Immissionsbelastungen der Shisha-Bar (Zu- und Abgangsverkehr einschließlich Parksuch- und Anbindungsverkehr; Geruchsbelästigung), mit anderen Worten „verfestigt“ den Bebauungsplan den konfliktträchtigen Bestand. Dies ist für die benachbarten Anlieger der Danziger Straße nicht zumutbar. Ein Großteil der Verkehrsbelastung fällt auf die Abend- und Nachtstunden. Noch ist völlig offen, ob es überhaupt zur Verlagerung der verkehrlichen Anbindung der Shisha-Bar an der Breslauer Straße kommt. Der Planentwurf ignoriert, dass gesundheits-schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z.B. der BImSchV, TA Lärm und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten.

1.2 Vergleichbar mit § 34 Abs. 3a BauGB ist die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers vom Merkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit abhängig. Nach der Rechtsprechung des BVerwG haben in diesen Fällen die Planungsleitlinien des § 1 V, VI BauGB und das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB besondere Bedeutung:

Die Sicherung des gewerblichen Bestands ist nur in dem Umfang zulässig, wie die Festsetzungen zu einem noch auskömmlichen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen beitragen und sicherstellen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen einen nach Lage der Dinge und insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausreichenden Schutz erhalten. Die Erweiterung eines den Rahmen der Umgebung sprengenden Gewerbebetriebs ist ausgeschlossen, wenn von dem (veränderten) Gewerbebetrieb Emissionen ausgehen, die der Nachbarschaft nicht zumutbar sind, die also - erstmalig oder weiterhin - ein Einschreiten der Gewerbeaufsicht rechtfertigen würden. So resultiert beispielsweise die Abluftführung der Shisha-Bar im Bestand des Status quo - sie ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert.

1.3 Dabei geht der Planentwurf davon aus, dass eine Betriebserweiterung der Shisha-Bar eine neue, ungelöste Konfliktsituation oder Verschärfung bestehender Konflikte (zusätzlicher Park- /Suchverkehr im Bestandsgebiet Danziger- / Königsberger Straße) hervorruft.

1.4 Die Festsetzung des östlich an das Grundstück der Shisha-Bar angrenzenden Mischgebiets ist indessen nach § 6 Abs.1 BauNVO unzulässig, der Bebauungsplanentwurf verstößt mithin gegen materielles höherrangiges Recht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Wirklichkeit ist in diesem Bereich jedoch nur Wohnnutzung vorgesehen.

Ersichtlich dient diese Festsetzung also allein dem Zweck, den Lärmkonflikt lösen zu wollen. Dem wahren Gebietscharakter entsprechend wäre hier nur eine „WA“- Festsetzung - wie beim östlich angrenzenden Bereich auch - möglich. Das Lärmgutachten stellt zu den Betriebsgeräuschen fest, dass an den der Shisha-Bar zugewandten Fassaden der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts auftreten. Im Nachtzeitraum kommt es aufgrund der Sozialgeräusche vor dem südlichen Eingang und den Fußgängern, die der Shisha-Bar zuzuordnen sind, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) um bis zu 2 dB(A). Wenn man aber den tatsächlichen nächtlichen Lärmgrenzwert von 40 dB(A) im BWAU zugrunde legt, ergibt sich ein unlösbarer Lärmkonflikt. Deshalb handelt es sich bei der Festsetzung eines „Mischgebiets“ um eine Scheinfestsetzung, denn aufgrund der massiven Lärmvorbelastung wäre hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht möglich. Wenn die Verwaltung dabei von Lagegunst für Gewerbe („gute verkehrliche Erreichbarkeit; attraktive Wohnlage durch Aussichtssituation“) spricht, ignoriert sie die an anderer Stelle betonte Verschärfung bestehender Konflikte (durch die Shisha-Bar), etwa durch zusätzlichen Park-/Suchverkehr in der angrenzenden Wohnlage.

Dieses Argument spricht geradezu gegen die Zulassung von weiterer Gewerbenutzung.

Die Festsetzung eines Mischgebiets verstößt auch gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Eine an den von der Rechtsprechung entwickelten Abwägungsgrundsätzen gemessene Abwägungsentscheidung müsste zu dem Ergebnis führen, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort unzulässig ist. Denn im Falle der dort geplanten Wohnnutzung wird ein Lärmkonflikt geschaffen, der dem Betreiber der Shisha-Bar nicht nur jede betriebliche Entwicklungsmöglichkeit nimmt, sondern sie im Fall der Beibehaltung des bisherigen Nutzungsumfangs in der Betriebsführung beeinträchtigt. Er wird sich Auflagen ausgesetzt sehen, welche die Einhaltung der Lärmgrenzwerte an den heranrückenden Immissionsorten sicherstellen.

1.5 „Gemengenlage“ sind Gebiete, in denen grundsätzlich unverträgliche Nutzungen Zusammentreffen, etwa vielfältige Formen der Durchmischung gewerblich-industrieller und wohnlicher Nutzung.

Für einen im Planbereich „MI“ im Status quo bestehenden Betrieb der Shisha-Bar liegt ein solcher Fall nicht vor, der die Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Reinen Wohngebiet (WR) auf „WA“ im Bestandsgebiet „Parksiedlung-Ost“ - insbesondere an den nächstliegenden Immissionsorten Danziger Straße 20, 30 und 40 - rechtfertigen könnte.

2. „Kannibalisierung“ des öffentlichen Parkraums: Um die öffentlichen Stellplätze in der Danziger Straße werden künftig die Bewohner des Planungsgebiets, des Bestandsgebiets „Parksiedlung-Ost“ und die Nutzer der Shisha-Bar konkurrieren. Für die Betroffenen bestehen im Umfeld von mehreren Kilometern keine Ausweichmöglichkeiten.

Dass es straßenrechtlich keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum gibt, ist allen bewusst. Das Frustrierende ist, dass die Betroffenen an ihrer persönlichen Situation selbst nichts ändern können. Ein Grundsatzartikel in der Esslinger Zeitung ist aufschlussreich: „Zeit ist noch nicht reif für den Autoverzicht - man könne den Menschen nicht verbieten, ein Auto anzuschaffen. Es sei noch immer Verkehrsträger Nummer eins und die ganze Region sei autogepägt – Basis ihres Wohlstandes...“ .Trotz vieler Diskussionen ist der Trend zum Pkw ungebremst ...mangelnde Parkmöglichkeiten (können) zu Veränderungen von Quartieren führen - etwa, dass Familien wegziehen.“ Der Experte vom Institut für Straßen- und Verkehrswesen an der Universität Stuttgart schlägt vor: „... eine Kommune könne in Problemgebieten Bauträgern einen Baukostenzuschuss anbieten, wenn diese bei Neubaugebieten mehr als die vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen bauen“ (EZ 24.07.2020, S.15).

Die vor den Garagen auf der Südseite der Danziger Straße ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Flächen für das Parken von Fahrzeugen) zielt auf die Kompensation fehlenden öffentlichen Parkraums.

Im hinteren Teil der Danziger Straße soll künftig wegen des geringen Verkehrsaufkommens ein Gehweg nicht notwendig sein. Unter Berücksichtigung des notwendigen Abstandes zu den Garagentoren von ca. 0,3 bis 0,5 m und eines Streifens für Fußgänger erfordert ein Parken von Fahrzeugen eine Mindestlänge von ca. 6,5 m! Vor einer größeren Anzahl von Garagen reicht der Platz für einen PKW aber nicht. Fußgänger benötigen einen Streifen von 1,0 m. Widrigenfalls ist auf der Danziger Straße (bei Hineinragen abgestellter PKW in den Straßenraum) ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Beachtet man Sicherheitsanforderungen, dürfen keine PKW abgestellt werden.

Besteht dennoch Platz für einen PKW, vermögen höchstens Garagenbesitzer ihren Zweitwagen abzustellen. Für die übrigen Betroffenen ist dies keine Lösung (Bewohner ohne Garagen- bzw. Stellplatz, Besucher, Lieferanten, Rettungswagen usw.).

Es ist nicht erkennbar, wie eine Parkraumbewirtschaftung im hinteren Teil der Danziger Straße zu einer wirksamen Entspannung führen könnte.

3. Im Einmündungsbereich Danziger / Breslauer Straße kommt es planungsbedingt zu beträchtlichen Wartezeiten und Rückstau. Ohne Signalanlage kann Verkehrssicherheit nicht sichergestellt werden. 4

4. Artenschutz- und Umwelthaftungsrecht/ Fachliche Begleitung der Ausführungsphase
§44 Abs. 1 BNatSchG normiert für bestimmte Arten Zugriffsverbote. Ergeben sich bei Baubeginn konkrete Erkenntnisse auf noch nicht bewältigte artenschutzrechtliche Probleme, muss der Vorhabenträger diesen nachgehen und sie sachgerecht bewältigen, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Mit Anordnung einer ökologischen Baubegleitung oder sofern nach einer fachkundigen Einschätzung ein besonderes Konfliktpotential aufgrund des Umwelt bzw. Naturschutzrechts bei der Realisierung der Bauvorhaben vorliegt, ist bei der Baufeldräumung und der Ersteinrichtung der Baustelle, also bereits im Vorfeld der Baumaßnahme, sowie während der Bauausführung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass die Vorschriften des Artenschutz- und des Umweltschadensrechts eingehalten werden. Zu den Aufgaben zählt das Vermeiden von Umweltschäden und der dadurch entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen sowie das Vermeiden von Haftungsschäden nach dem Umweltschadensgesetz bei der Bauausführung. Zum Beispiel kann die Zerstörung einer Lebensstätte zu einem Schaden im Sinne des Umweltschadensrechts führen.

5. Dem Gemeinderat (Satzungsgeber) ist ein Konzept zur Bewältigung baubedingt erhöhter Schallimmissionen, Staubentwicklung von der Baustelle und deren Zufahrten, Erschütterungen durch Rammung und Bodenverdichtungen sowie durch Licht bei Bautätigkeit in Abend- und Nachtstunden vorzulegen. Hierzu gehört die Baustellenlogistik insbesondere beim Bau der 150 Stellplätze umfassenden Tiefgarage - mit Darstellung der Belastungen durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräte, Baustraßen, Leitungsverlegungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage Danziger Straße 78, 80, 82 muss sichergestellt werden. Ebenso die Erreichbarkeit der Gebäude 78, 80, 82 für Besucher, Versorgungssicherheit (Frischwasser / Entwässerung) und Abfallbeseitigung. Die Pflichten sind dem Vorhabenträger aufzuerlegen, ebenso die Beweissicherung zur Dokumentation baubedingt entstehender Gebäudeschäden an der Bestandsbebauung in der Danziger Straße. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 12

Siehe Stellungnahme 1

Der Investor baut in Abstimmung mit der Stadt bereits mehr als die vorgeschriebene, d.h. baurechtlich notwendige Zahl an Stellplätzen. Ein Baukostenzuschuss an den Bauträger erübrigt sich damit.

Stellungnahme 13

Schreiben vom 19.08.2020

Einwand und Stellungnahme zu Bebauungsplanentwurf "Parksiedlung Nord-Ost 2"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Planung der Neubebauung in der Parksiedlung sehe ich noch einige Unstimmigkeiten und Problemzonen.

Durch die zusätzliche Bebauung erwarte ich eine deutlich höhere Lärmbelastung in unserem Wohngebiet. Die vorgesehenen Parkplätze (1 pro Wohneinheit) werden sicher nicht ausreichen für den zusätzlichen Bedarf von Besuchern, etc.

Die vorgesehenen Parkplätze für die Shisha Bar entlang der Breslauer Straße sind zu wenig. Ich erwarte, dass die Besucher weiter intensiv in den Nachbarstraßen parken werden. Ein Parkraumkonzept „Anwohnerparken“ ist sinnvoll, aber hier nicht durchsetzbar, da besonders in den Nachtstunden keine Überwachung stattfindet. Was nutzt eine Anwohnerparkberechtigung, wenn alle Parkmöglichkeiten erschöpft sind.

Das Lärmgutachten weist auf eine Erhöhung der Lärmbelastung bei zusätzlichen Stellplätzen vor den Bestandsgaragen hin. Hier sollte sichergestellt sein, dass die bereits heute genutzten Stellmöglichkeiten auch in Zukunft weiterbestehen. Sonst würde sich die Parksituation dramatisch verschärfen.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung über die Danziger Straße ist unzureichend. Gegenüber heute wird die Straße schmaler ausgeführt, Ausweichbewegungen sind dann nur noch über die freien

Garagenvorflächen möglich, mit vielen Brems- und Anfahrvorgängen. Im Plan sind mehrere Zufahrten zur neuen Tiefgarage eingezeichnet, das führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastung der östlichen Danziger Straße.

Freiflächen vor und zwischen den neuen Gebäuden, teilweise mit Aussichtslage, lassen befürchten, dass die Partyszene, die sich bereits heute an der Aussichtsplattform und Panoramaweg bildet, auf diese Flächen ausweitet, mit weiterem Lärm- und Müllaufkommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 13

Siehe Stellungnahme 1

Die bestehenden Garagenvorflächen in der Danziger Straße sind in der Regel nicht ausreichend, um dort heute rechtmäßig parken zu können. Durch die geplante Neuordnung der Gargenvorbereiche wird sich die Situation verbessern, jedenfalls nicht verschärfen.

Der Straßenquerschnitt ist auch im Gegenverkehr ausreichend und entspricht den üblichen Maßen.

Es ist lediglich ein Ein-/ und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage vorgesehen.

Stellungnahme 14

Schreiben vom 19.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Einwendungen gegen das oben genannte Bauvorhaben einbringen:

Die Stadt Ostfildern favorisiert ja die Nutzung der Stellplätze vor den Garagen in der Danzigerstrasse für die Altbevölkerung. Hierzu ist zu bemerken, dass wir, das sind ca. 30 Garagen vor denen gar kein weiteres Fahrzeug abgestellt werden kann, da das Heck, aufgrund der Kürze auf die Fahrfläche ragt, bis heute von der Stadt Ostfildern, mit keinem Wort die Zusage der unorthodoxen Nutzung der Fläche erhalten haben. Nun kommt es sogar noch besser im vorhandene Schalltechnisches Gutachten wurde in der vorliegenden Untersuchung auch die Machbarkeit von zusätzlichen privaten Stellplätzen direkt vor den bestehenden Garagen der Wohngebäude im reinen Wohngebiet südlich des Plangebiets untersucht.

Und was wurde hier festgestellt?

Dass die aufgezeigten Überschreitungen der Spitzenpegel mit der, von der Stadt Ostfildern angedachten Nutzung der Flächen gar nicht mehr konform gehen, da sie nicht berücksichtigt wurden!

Im Umkehrschluss heisst das doch für uns, dass jedweilige Nutzung vor der Garage genehmigt werden muss, damit durch das Genehmigungsverfahren die Überschreitung der zulässigen und schon festgestellten Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Somit werden wir mal wieder ad absurdum geführt....es werden Stellflächen kalkuliert, die es schon von vorne herein aus Platzgründen, wie auch Immissionsrichtlinien nie und nimmer geben wird!!! Und gegen deren widerrechtliche Nutzung die Stadt Ostfildern mit Fleiß ihre Stadtkasse über das Erheben von Bußgeldern auffüllen kann.

Und wie immer zu Lasten der Altbürgers, dessen Bedürfnisse bei dem Gemeinderat der Stadt Ostfildern nichts zählt.

Zumal sich nun während des Corona-Lockdown gezeigt hat was wir Altbewohner durch die Aussichtsplattform, die Shisha-Bar und die Breslauerstrasse zu ertragen haben!

Zuerst die Aussichtsplattform, hier wird bis in die Puppen, 02.00 bis 04.00 Uhr gefeiert, laute Musik und Menschenmassen und die Polizei wird gerufen, kommt irgendwann, richtet aber nichts aus.

Dann kommt, dass die Besucher der Shisha-Bar, wie auch der Aussichtsplattform, aufgrund der mangelnden KfZ-Stellplätze ihre Fahrzeuge heute schon in der Königsbergerstrasse abstellen, um diese dann, sich

lautstark unterhaltend in den Nachtstunden 01.00 bis 3.30 Uhr aufzusuchen, anzumachen, sich weiter laut zu unterhaltend, und dann hochtourig und mit nicht angepasster Geschwindigkeit aus der Straße zu fahren. Unsere Schlafräume sind zur Königsbergerstrasse, das heisst was ist erholsamer Schlaf?
Ob hier der Strafbestand "Körperverletzung" mittlerweile erfüllt ist, sollte es so weiter gehen und gar durch das neue Baugebiet sich verschärfen, muss dann zu gegebener Zeit gepüft und weiter verfolgt werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 14

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 15

Schreiben vom 19.08.2020

Einwand zum Bebauungsplan Parksiedlung Ost 2

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,
Sehr geehrter Herr Jansen, sehr geehrter Herr Scharbau,

Wir, als langjährige Bewohner des Stadtteils Parksiedlung-Ost, verstehen das Ansinnen der Stadt, neuen Wohnraum zu erschließen. Mit dem aktuellen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2, vorgestellt auf der Gemeinderatssitzung von Herr Jansen am 24.06.2020, sind wir aus Folgenden, unten dargestellten Gründen nicht einverstanden:

- die Vorstellung, dass in Zukunft fünf 17m bzw. 26m hohe Wohntürme den Ortseingang der Parksiedlung verschönern sollen, ist für uns nicht vorstellbar! Die fünf geplanten Hochhäuser erreichen Dimensionen des Stadthauses im Scharnhäuser Park. Wo bleibt bei diesem, vom Stadtrat ausgewählten Entwurf, der Charakter eines „Parks“ (daher der Name „Parksiedlung“, so wie es damals die Architekten zum Wohle des Bürgers entwickelt haben! Aus unserer Sicht wird aus vergangenen Bausünden nicht gelernt. Wurde nicht bereits in der Ruiter Ortsmitte eine optisch unverkennbare mehrstöckige Bausünde erreicht, die das schwäbische Ortsbild nachhaltig schädigt und für Verkehrsbehinderungen sorgt?
- Welche Ausmaße das Baugebiet haben wird, ist den meisten Anwohner nicht bewusst. Deshalb plädieren wir für ein digitales optisches 3-dimensionales Modell, um es in der Öffentlichkeit den Bürgern sichtbar zu machen. Wir fordern diesbezüglich mehr Transparenz. So wird im vorliegenden Entwurf nicht ausreichend dargestellt, wieviel Wohnungen es tatsächlich geben soll!
- Durch die komplexe und schwierige Bodenbeschaffenheit (Knollenmergel) müssen kostspielige und umfangreiche Bauschutzmaßnahmen getroffen werden. Für Häuser der geplanten Dimensionen müssen tiefe Fundamente gegründet werden. Wer garantiert, die Stadt oder der Bauträger, dass die benachbarten Häuser bei den erwartbaren großen Erschütterungen, die bei der Gründung der Fundamente entstehen werden, nicht in Mitleidenschaft gezogen werden? Wäre die Anlage anders konzipiert, d.h. weniger hohe Häuser, Terrassenbau etc. wären diese Gefahren und die Kosten für die Erschließung deutlich geringer!
- Der neue Bebauungsplan wird das Verkehrsaufkommen in der Danziger Str. und Königsberger Str. massiv verstärken. Da jetzt schon Parkplatznot herrscht, werden die geplanten Parkplätze niemals ausreichen. Diese Einwände wurden bereits hinreichend von der Bürgerschaft geäußert! Das Verkehrsaufkommen in der Breslauer Str. ist bereits zu Spitzenzeiten für die direkten Anwohner (nicht wir selbst) unerträglich hoch, das wird durch weitere Fahrzeuge (100-200 Autos) noch weiter verschärft. Nimmt die Stadt weiterhin den unregelmäßigen Abbiegeverkehr von Breslauer Str. in Danziger Str. als Unfallschwerpunkt in Kauf, der sich bei der Bebauung noch verschärfen wird? Und wie sollen die zukünftig in den Hochhäusern lebenden Menschen den öffentlichen Nahverkehr nutzen, wenn es keine direkten Fußwege zur Mutzenreis-Haltestelle geben soll?

Zum Abschluss wollen wir den Blick auf die Wirtschaftlichkeit legen. Auch im Neckartal werden sich die industriellen Rahmenbedingungen substantiell verändern. Die Autoindustrie verliert zunehmend an Bedeutung, viele Jobs werden wegfallen. Folglich werden viele Beschäftigte abwandern oder die Familien an Einkommen verlieren. Dazu kommt der demographische Wandel. Wer garantiert, dass in naher Zukunft weiterer kostspieliger Wohnraum benötigt wird? Denken Sie bitte auch an die nachfolgenden Generationen, die in keinem Umfeld leben möchten, dass von inadäquater Bauplanung gekennzeichnet wurde.

In diesen turbulenten Zeiten bitten wir um weise Entscheidungen, die zum Wohle aller Bürger sind. Selbst lang und aufwendige Vorhaben müssen auf Grund geänderten Rahmenbedingungen neu durchdacht werden. Als verantwortungsvolle Bürger sind wir bereit, dazu unsere Ideen einzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 15

Siehe Stellungnahme 1

Die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Stuttgart ist nach wie vor ungebrochen und übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Auch die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Jahren an, so dass sich daraus selbst für bereits vorhandene Wohngebiete ein Bedarf ergibt. Ein deutliches Absinken der Nachfrage nach Wohnraum ist nicht absehbar. Die Vermarktung ist Aufgabe des Investors.

Stellungnahme 16

Schreiben vom 21.08.2020

Stellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte mich über die Art und Weise beklagen, wie hier in schönfärberischer Manier, ein Grossbauprojekt angepriesen wird. Ist die Stadtverwaltung nicht Manns (oder Fraus) genug, sachlich und objektiv die Dinge darzustellen wie sie sind? Viele der von Bürgern vorgebrachten Kritikpunkte sind richtig und werden mit Halbwahrheiten und Floskeln beantwortet. Ein paar Beispiele aus Anlage 3 Begründung: „Defizite wie ... der überdimensionierte und monofunktionale Verkehrsraum Danziger Straße prägen das Gebiet derzeit negativ.“ Was ist hier unter monofunktional zu verstehen? Bekommt die Danziger Strasse neue Funktionen? Welche sollen das sein? E-Ladestation, überdachte, öffentliche Fahrradabstellplätze? Viele Bewohner im prämierten aber viel zu engen Scharnhäuser Park, würden gerne an solch einer bisher „negativ geprägten“ Strasse wohnen. „Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele.“ Ich weiss nicht was im Architekturstudium unter „Einfügung in das Landschaftsbild“ gelehrt wird, als Laie ging ich aber von weniger als 7 Geschossen aus, wenn bisher Büsche das Landschaftsbild prägten. „Städtebauliches Ziel ist es, mit der Bebauung einen klaren Stadtrand und Siedlungsabschluss zu schaffen.“ Welchen Zweck hat dieses Ziel und soll es auch an den anderen Stadträndern in ähnlicher Form verwirklicht werden? Und zu allerletzt wollte ich zur Präsentation des Planes festhalten, dass 4+1 Geschosse nach Adam Riese gesamt 5 Geschosse sind. Man hat den Eindruck, dass die Zahl 5 von der Stadtverwaltung zensiert wurde, wenn es um die Thematik „Höhe ab Danziger Strasse“ geht. Man hat als Bürger bei diesem Stil einfach ein schlechtes Gefühl.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 16

Siehe Stellungnahme 1

Wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahme 17

Schreiben vom 21.08.2020

Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft erhebe ich nachfolgende Einwendungen gegen den geänderten Bebauungsplanentwurf „Parksiedlung Nord-Ost 2“

Zunächst ist zu begrüßen und zu würdigen, dass der geänderte Bebauungsplanentwurf „Parksiedlung Nord-Ost 2“ den Einwendungen meiner Mandantschaft zumindest teilweise Rechnung trägt. Während in der Vergangenheit der südliche Eingang meiner Mandantschaft faktisch durch die vorherige Planung geschlossen werden sollte, erscheinen nunmehr Lösungen unter Nutzung dieses Eingangs möglich. Hierfür bedankt sich meine Mandantschaft.

Gleichfalls scheint nun auch eine Terrassennutzung meiner Mandantschaft aus lärmtechnischen Gesichtspunkten denkbar. Diese jedoch nur unter solchen Einschränkungen, dass meine Mandantschaft diese nicht wirtschaftlich betreiben kann. Entweder ist die geplante Terrassennutzung -wie vorgesehen- zu klein dimensioniert und bedarf einer eingeschränkten Einhausung oder es würde im Falle einer maximalen Ausnutzung der Terrasse einer vollkommenen Einhausung bedürfen, was wiederum städtebaulich von Ihnen nicht gewünscht ist. Diese Planungen werden der beabsichtigten Betriebsentwicklung meiner Mandantschaft nicht gerecht.

Damit ist leider festzustellen, dass die Eigentums- und Bestandsschutzinteressen meiner Mandantschaft im Rahmen der Planung nicht ausreichend ermittelt und bewertet worden sind. Auch Nutzungsänderungen müssen zulässig sein, um den betrieblichen Interessen meiner Mandantschaft langfristig gerecht zu werden. Als schutzwürdig in die Abwägung einzustellen ist nicht nur die bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks in ihrem aktuellen, regelmäßigen legalen Bestand. Schutzwürdig kann auch das Bedürfnis nach einer künftigen Ausweitung des Betriebes sein, soweit dieses im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegt (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 16.10.2018 - 8 S 2368/16 - Rn. 45 m.w.N.).

Damit überhaupt angrenzend ein Wohngebäude errichtet werden kann, setzen Sie ein Mischgebiet fest obwohl dieser Gebietscharakter nicht der geplanten ausschließlichen Wohnbebauung entspricht. Es handelt sich hierbei um eine bloße Scheinfestsetzung, die der Einhaltung der Lärmgrenzwerte, welche das Vorhaben meine Mandantschaft verursacht, dient. Ausweislich des Lärmgutachtens wären sowohl der Bestandsbetrieb meiner Mandantschaft als auch alle berücksichtigten Szenarien in den Nachtzeiten zu laut und würden die Lärmgrenzwerte in einem allgemeinen Wohngebiet überschreiten.

Welche Festsetzung jeweils erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Urt. v.10.09.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153,16 Rn. 11). Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung. Sich einen entsprechenden Willen zu bilden und hierüber Auskunft zu geben, ist Sache der Gemeinde. Die Formulierung städtebaulicher Zielsetzungen kann ihr das Gericht nicht abnehmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 01.09.2016 - 4 C 2.15 NVwZ 2017, 720).

Bei der Festsetzung eines Baugebiets i. S. der Baunutzungsverordnung wird zwar regelmäßig davon auszugehen sein, dass die Gemeinde auch einen entsprechenden Planungswillen hat, mithin bei einem Mischgebiet das gesetzlich vorgesehene gleichwertige und gleichgewichtige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe (vgl. § 6 Abs.I BauNVO) auch tatsächlich anstrebt. Bestehen indessen aufgrund des Planaufstellungsvorgangs und des Planungsergebnisses insoweit nicht unerhebliche Zweifel, ist es Sache der Gemeinde, diese Zweifel auszuräumen. Gelingt ihr dies nicht lässt dies nur den

Schluss zu, dass die getroffene Gebietsfestsetzung von ihr gar nicht angestrebt wird, sodass diese sich als nicht erforderlich erweist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). So verhält es sich hier.

Den Planungsunterlagen lässt sich nicht ansatzweise entnehmen, dass es dem planerischen Willen entspricht, gerade ein Mischgebiet mit der ein solches kennzeichnenden Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe (vgl. BVerwG, Beschl. v.11.04.1996 - 4 B 51.96 Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr.179; Urt. v. 04.05.1988 - 4 C 34.86 BVerwGE 79, 309) und nicht „nur“ ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, in dem ebenso der Versorgung dienende Betriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und ausnahmsweise sonstige nicht störende Betriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) zulässig wären (vgl. Senatsurt. v.17.05.2013 - 8 S 313/11VBIBW 2014,194 = juris Rn. 32; OVG RP, Urt. v. 21.10.2009 -1 C 10150/09 juris, Rn. 28). Ausweislich des Städtebaulichen Vertrags soll ausschließlich eine Wohnbebauung mit geplanten 116 Wohneinheiten entstehen. Auch aus dem städtebaulichen Entwurf geht eindeutig hervor, 5 Mehrfamilienhäuser und 116 Wohneinheiten entstehen zu lassen.

Ebenfalls ist ausweislich des Lärmgutachtens festzustellen, dass der Verkehrslärm sowohl zu Tag als auch zu Nachtzeiten für die geplante Wohnbebauung zu laut ist. Es entspricht nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dieser Lärmproblematik damit zu begegnen, dass zum Gebäude meiner Mandantschaft Fenster nicht offenbar und schallgeschützt ausgeführt werden müssen.

Des weiteren wurde der Stellplatz- und Lärmproblematik für die südlich der Danziger Straße liegende Wohnbevölkerung durch die vorliegenden Planungen nicht abwägungsgerecht entsprochen. Zwar weist der nördliche Bereich des Plangebiets zusätzlich zu errichtende Stellplätze aus. Ob diese jedoch tatsächlich errichtet werden, ist derzeit vollkommen offen. Es ist deshalb der Umstand im Zuge der Planungen zu berücksichtigen, dass diese nicht geschaffen werden, wenn auch die geplante Terrassennutzung von meiner Mandantschaft nicht realisiert wird -bzw. vielmehr aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht durchgeführt werden kann-. Durch die vorliegenden Planungen wird die Stellplatz-und Lärmproblematik durch die zusätzlich geschaffene Wohnbebauung noch verschärft. Es ist mit noch mehr Besucher- und Suchverkehr zu rechnen.

Zum notwendigen Abwägungsmaterial kann grundsätzlich auch das Interesse der Anwohner einer Straße gehören, von erhöhten Verkehrslärmimmissionen im Zusammenhang mit der Ausweisung eines neuen Baugebiets verschont zu bleiben (BVerwG, Beschluss vom 18.3.1994 - 4 NB 24.93 DVBl. 1994, 701 und Beschluss vom 17.9.1998 - 4 CN 1.97 Buchholz 310 § 47 VwGO Nr.126 = BauR 1999, 137). Aus § 1 Abs. 6 BauGB lässt sich das Gebot der Konfliktbewältigung ableiten (BVerwG, Urteil vom 5.7.1974 - 4 C 50.72a.a.O.). Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.

Ohne die Terrassenerweiterung meiner Mandantschaft wird es zu einer Verschärfung der Lärm- und Stellplatzproblematik kommen.

Meine Mandantschaft wehrt sich ausdrücklich auch gegen die sie treffenden Festsetzungen in Ziff.4 des Bebauungsplans:

Die Zulässigkeit der Nutzung einer Terrasse auf FlSt. 6242/4 in der für Terrassen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, ist erst nach Herstellung der notwendigen Stellplätze nach § 37 LBO zulässig.

Die Nutzung der festgesetzten privaten Stellplätzen (St) entlang der Breslauer Straße im Mischgebiet Mi1 ist erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand über die volle Länge und Höhe (s. Planeintrag) fertiggestellt worden ist.

Dass sind Fragen, die typischerweise in einem Baugenehmigungsverfahren zu klären sind und diese müssen nicht als zwingende Bedingungen im Bebauungsplan geregelt werden. Auch verhindern sie jegliche Betriebserweiterung in der kommenden Zeit, zumal meine Mandantschaft auf den Eintritt dieser Bedingungen nicht zwingend Einfluss nehmen kann.

Meine Mandantschaft wehrt sich auch ausdrücklich gegen das -im nördlichen Bereich der zu errichtenden Stellplätze und Lärmschutzwand- beabsichtigte Pflanzgebot gern. Ziff. 6 des Bebauungsplans.

Meine Mandantschaft ist auch nicht damit einverstanden, dass sie ihre Dachfläche im Zuge einer neuen Baugenehmigung begrünen müsste. Jedenfalls trifft die Begründung für das Grundstück meiner Mandantschaft nicht zu, dass damit dem Eingriff in die Natur begegnet werden soll. Auch wäre die Errichtung der Lärmschutzwand nicht erforderlich, wenn im Bereich der gegenüberliegenden Wohnbebauung keine Aufenthaltsräume oder nicht öffentbare Fenster vorgesehen werden.

Es wird auch gerügt, dass aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Altlasten bisherige Bohrungen und Schürfgruben nur stichprobenartig vorgenommen worden sind. Ausweislich des Gutachtens können beim Aushub lokal und abweichende Verhältnisse auftreten. Ausweislich des städtebaulichen Vertrags soll die Stadt für sämtliche Mehrkosten und das Altlastenrisiko aufkommen. Dies entspricht in keinster Weise einem vertraglich geregelten und vernünftigen Austauschverhältnis, wenn einer Partei das gesamte Risiko mit unkalkulierbarem Kostenrisiko aufgebürdet wird. Auch muss im Bebauungsplan zwingend die vollständige Beprobung des Erdaushubs verbindlich festgesetzt werden, da mit erheblichen Altlasten zu rechnen ist. Diese Problematik kann nicht auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Es ist auch im Sinne eines gerechten Austauschverhältnisses kritisch zu hinterfragen, weshalb die Stadt für die Pflege und das Monitoring der Artenschutzmaßnahmen die Kosten tragen soll. Alles in allem entsprechen diese einseitigen Regelungen dem aus der Bankenkrise bekanntgewordenen Grundsatz: Gewinne Privatisieren - Verluste Sozialisieren!

Abschließend bleibt damit festzuhalten, dass meine Mandantschaft nicht in der geplanten Betriebserweiterung dergestalt beeinträchtigt werden darf, dass diese -wirtschaftlich gesehen- nicht vernünftigerweise durchführbar ist. Dem könnte man vielleicht dadurch begegnen, dass das angrenzende Mehrfamilienwohnhaus ersatzlos entfällt und hier bspw. oberirdische Parkflächen entstehen. Durch die jetzigen Planungen wird für meine Mandantschaft die geplante Betriebserweiterung verhindert. Damit würde auch die Schaffung der geplanten Stellplätze durch meine Mandantschaft entfallen. Durch die geplante Wohnbebauung wird sich dann die Stellplatz- und Lärmproblematik noch verschärfen. Die geplante Tiefgaragenzufahrt über die Danziger Straße wird aufgrund der damit einhergehenden Lärm- und Verkehrsbelastung ebenfalls höchst kritisch gesehen. Nicht nur durch den Lärm vom genehmigten Bestand meiner Mandantschaft, sondern auch aufgrund des Verkehrslärms, v.a. von der Breslauerstraße, lässt sich eine Wohnbebauung, jedenfalls in der geplanten Form, nicht vernünftigerweise realisieren um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden.

Im Übrigen verweise ich auf meine bisherigen Einwendungen und nehme hierauf Bezug, soweit diese nicht berücksichtigt worden sind. Trotz der vorgebrachten Einwände weiß meine Mandantschaft die teilweise Berücksichtigung ihrer Belange zu schätzen. Die jetzigen Planungen werden den Anforderungen meiner Mandantschaft jedoch leider immer noch nicht gerecht. Um Berücksichtigung wird deshalb gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 17

Siehe Stellungnahme 1

Der Konflikt zwischen Wohnbebauung und Gastronomie bezüglich Lärm- und Verkehrsaufkommen besteht bereits im Bestand. Aufgrund des Bestandsschutzes verfügt der gastronomische Betrieb über keinerlei eigene Stellplätze.

Im Gegensatz dazu werden mit der geplanten Wohnbebauung auch die dafür notwendigen Stellplätze geschaffen, städtebaulich verträglich in einer Tiefgarage. Ein neuer Konflikt entsteht dadurch nicht. Mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, private Stellplätze entlang der Breslauer Straße zu realisieren. Es liegt am Betreiber der Gastronomie sein bestehendes Stellplatzdefizit zu beheben. Auch der Fall, dass die privaten Stellplätze nicht hergestellt werden, wird betrachtet (s. Fachbeitrag Verkehr). In diesem Fall sind z.B. verkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung möglich, wie Parkraummanagement und Beschränkungen durch Anwohnerparken.

Der Gesetzgeber hat ausdrücklich die Möglichkeit geschaffen, das Baurecht bereits über das Bebauungsplanverfahren an Bedingungen zu knüpfen. Von dieser Möglichkeit macht der Satzungsgeber Gebrauch. Dies dient dazu, den notwendigen Lärmschutz zu gewährleisten und verhindert eine Betriebserweiterung ohne dass dafür rechtzeitig die notwendigen Stellplätze errichtet wurden. Da die Terrassenerweiterung bereits ohne Genehmigung errichtet wurde und in Anbetracht der bestehenden Konfliktsituation besteht nachvollziehbar Regelungsbedarf. Die betroffenen Eigentümer haben gegenüber dem Betreiber der Gastronomie bereits ihre Bereitschaft signalisiert, grundsätzliche Hindernisse für die Umsetzung bestehen nicht.

Auf dem Grundstück des Gastronomiebetriebs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt, von der zuständigen Behörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) wird eine „vollständige Beprobung“ nicht gefordert.

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischenzeitlich aktualisiert und enthält Regelungen zum Umgang mit möglichen Altlasten für die betroffenen Parteien.

Mit dem Bebauungsplan wird aufgezeigt, unter welchen Bedingungen eine Betriebserweiterung möglich ist. Im Lärmgutachten werden verschiedene Varianten einer zulässigen Terrassenerweiterung beschrieben. Alleine die festgesetzte Fläche für eine mögliche Terrassenerweiterung beläuft sich nach Bebauungsplan auf ca. 130m². Eine der bestehenden Nutzung angemessene Terrassenerweiterung ist somit möglich und wäre verträglich mit der geplanten Wohnbebauung realisierbar. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherrn abschließend nachzuweisen.

Der Lärmproblematik durch die Breslauer Straße wird u.a. durch Abrücken der geplanten Bebauung wirksam begegnet.

Bereits im Verhältnis zum umgebenden Bestand bestehen bezüglich der gastronomischen Nutzung Konflikte, insbesondere hinsichtlich des Lärmaufkommens. Eine maximale, bzw. eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Erweiterung ist daher auch mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung städtebaulich nicht vertretbar.

Die Volleinhausung der Terrasse ist aus städtebaulicher Sicht an dieser hervorgehobenen Stelle nicht gewünscht und lärmtechnisch nicht notwendig für eine angemessene Terrassenerweiterung.

Die Wirtschaftlichkeit kann über die Terrassengröße und die damit verbundene Zahl der notwendigen Stellplätze vom Bauherrn maßgeblich beeinflusst werden. Da der Betriebsinhaber die zulässige Terrassennutzung als zu klein beurteilt, geht der Satzungsgeber davon aus, dass im Realisierungsfalle die große Lösung mit Bau der gesamten Stellplätze realisiert wird. Städtebaulich wünschenswert und ebenfalls von den Grundstückseigentümern mitgetragen ist die Lösung, bei der auf der vollen Länge und Höhe die Lärmschutz- und Stützwand gebaut wird.

Die getroffenen Einschränkungen bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten des gastronomischen Betriebs werden in der Abwägung als zumutbar erachtet.

Durch die Planung wird der gewerbliche Bestand hinreichend abgesichert und die gewünschte Betriebserweiterung mit Außengastronomie (Shisha-Bar) in einer mit der geplanten Mischgebiets- und Wohngebietsnutzung noch verträglichen und zumutbaren Weise geregelt.

Bereits im Bestand und für die Betriebsentwicklung ist der Gewerbebetrieb durch die vorhandene Wohnbebauung in dem angrenzenden Wohngebiet südlich der Danziger Straße eingeschränkt.

Eine Betriebserweiterung wird in angemessenem Umfang mit Terrassennutzung mit ca. 130 qm ermöglicht -jedoch nur unter Einhaltung der Herstellung notwendiger Stellplätze und Lärmschutz für die künftige Nutzung im geplanten MI- und WA-Gebiet. Die Wirtschaftlichkeit der Herstellung der möglichen Stellplätze für den konkreten Gewerbebetrieb kann die Stadt nicht abschließend beurteilen. Die Stellplätze bieten jedoch die Gewähr für eine nachhaltige Nutzung und werden deshalb als noch wirtschaftlich machbar

eingeschätzt, zumal der Betriebsinhaber eine Außenbewirtschaftung insbesondere in den Sommermonaten als erforderlich in den Verhandlungen im Baugenehmigungsverfahren beschrieben hat.

Dem Vorschlag, das geplante Gebäude im MI entfallen zu lassen, wird nicht entsprochen. Zur Realisierung eines Mischgebiets ist gerade neben der vorhandenen gewerblichen Nutzung eine Wohnbebauung erforderlich.

Durch die Überplanung des Gewerbebetriebs mit einem Mischgebiet erfolgt keine Beeinträchtigung des Bestandsbetriebes. Ohnehin muss - wie ausgeführt - der Betrieb auf das bestehende reine Wohngebiet bereits jetzt Rücksicht nehmen.

Auch der Wunsch, statt des geplanten Gebäudes im Mischgebiet einen privaten Parkplatz u.a. „zu Gunsten“ der Gastronomie zu planen wird städtebaulich nicht befürwortet.

Auch der/die Eigentümer dieser Fläche haben einer solchen Entwicklung eine Absage erteilt, so dass auch eine Umsetzung nicht erfolgversprechend, also nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wäre. Stellplätze südlich des Betriebsgebäudes auf der Betriebsfläche werden nicht zugelassen, um eine Verschärfung des bestehenden Konflikts (Park- Suchverkehr) mit der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten weiteren Bebauung insbesondere im Mischgebiet zu verhindern.

Stellungnahme 18

Schreiben vom 21.08.2020

Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost 2, im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 13.07. bis 21.08.2020

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bolay, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Baader, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den ausgelegten Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost 2 erhebe ich nachfolgende Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB.

1. Zu Anlage 3 Begründung für Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für das Jahr 2020 aufgestellt wurde. Dieser Plan wurde bisher nicht fortgeschrieben, obwohl wir das Jahr 2020 inzwischen erreicht haben. Um das Gelände bebauen zu können wurde eine angebliche Außenentwicklungsfläche aufgegeben und stattdessen die Brachfläche als Innenentwicklung bezeichnet. Das Gebiet wurde bisher als Gartenbaubetrieb genutzt und liegt außerhalb des Ortsschildes der Stadt Ostfildern. Wieso durfte hier der Flächennutzungsplan geändert werden? Wann schreibt die Stadt Ostfildern den Flächennutzungsplan über das Jahr 2020 fort, um eine korrekte Erhebung für die folgenden Jahre zu machen?

1.2. Unter dem Punkt „Klima“ wurde in der aktuellen Auslegung ergänzt, dass die Frischluftschneise keine Besiedlung betrifft und damit das neu geplante Gebiet keine Frischluftschneise beeinträchtigt. Es ist jedoch sehr seltsam, dass der frühere Landschaftsgärtner genau mit der Begründung, dass die Frischluftschneise nicht verbaut werden darf, keine Halle über Hangkante errichten durfte. Kann die Stadt Ostfildern nun einfach andere Maßstäbe anlegen, um eine Bebauung mit 5 sehr großen Wohnblöcke mit 17m Höhe über der Danziger Straße durchzusetzen? Die Firma Festo musste beim Bau ihres neuen Bürogebäudes Strömungsuntersuchungen vornehmen und das Gebäude entsprechend formen und positionieren, damit der Frischluftstrom nicht verbaut wurde.

1.3. Das Artenschutzgutachten wurde aktualisiert durch eine Begehung zwischen März und Oktober 2019, das Gutachten befindet sich jedoch immer noch in der Entwurfsfassung. Wieso wird hier nur eine Entwurfsfassung ausgelegt? Wann wird es eine endgültige Version des Artenschutzgutachtens geben und diese dem BB-Plan zugrunde gelegt.

1.4. Bei den städtebaulichen Gründen ist aufgeführt, dass sich das Gebiet aufgrund der besonderen Aussichtslage für eine an die Topografie angepasste Wohnnutzung eignet. Wieso ist eine Bebauung mit 5 sehr großen mehrgeschossigen Wohntürmen eine „an die Topografie angepasste Wohnbebauung“ ? Dieses Argument erschließt sich mir nicht, denn diese Wohntürme sind weder an die Topografie angepasst noch an die vorhandene und überwiegend aus Reihenhäusern bestehende Bestandsbebauung. Ein Verweis auf wenige im Altbestand vorhandene Mehrfamilienhäuser in dieser Höhe, die nur am Ostrand der Siedlung stehen, ist kein Argument, um die gesamte Fläche mit solchen Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

1.5. Bei der Entwurfsidee wird die „einfache Erschließung“ gelobt, jedoch ist bekannt, dass es sich um einen sehr steilen Nordhang mit Knollenmergel handelt, damit ist die Erschließung schwierig, da es sonst zu Hangrutschen kommen kann (siehe Sanierung Zollbergstraße). Weiter wird die besondere Aussichtssituation der Wohnungen als Vorteil genannt, damit wird jedoch den bisherigen Bewohnern die Aussicht vollkommen verbaut. In der Informationsveranstaltung in 2019 hat Herr Jansen zum wiederholten Male behauptet, dass die bisherige Bebauung keine Aussicht ins Neckartal hat. Das ist falsch, denn die Balkone der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser und auch teilweise die Fenster sind Richtung Neckartal / Neckarstadion gerichtet und haben sehr wohl eine schöne Aussicht.

1.6. Zwischen den Häusern sollen Freibereiche mit Aussichtssituation (Bellevue) entstehen, um den bisherigen Bewohnern wenigstens teilweise noch eine Aussicht zu bieten. Diese Freibereiche sollen frei zugänglich sein. Hier hätte ich gerne gewusst wie dort verhindert werden soll, dass nächtelang Partys wie auf der Aussichtsplattform gefeiert werden. Bereits während des Lockdowns in der Corona-Pandemie wurden die öffentlichen Stellplätze der Danziger Straße als Partymeile und für private Shisha-Partys mißbraucht. Der durch die Party entstandene Müll wurde einfach liegen gelassen. Hier ist ein Konflikt zwischen feiernden Besuchern und den Anwohnern der Danziger Straße (auch der neuen Anwohner) bereits vorprogrammiert.

1.7. Für einen Teil des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet mit einem „das Wohnen nicht störenden Gewerbe“ festgesetzt. Das mag für den Autohandel zutreffen, da hier nur tagsüber Besucherverkehr ist und dieser auch nicht laut ist. Für die bestehende Gastronomie in der jetzigen Form (Shisha-Bar) trifft dies jedoch nicht zu, da die Öffnungszeiten von 15 - 3 Uhr einen starken Besucherverkehr vor allem in den Nachtstunden (siehe auch Verkehrsgutachten) zur Folge haben. Damit handelt es sich nicht mehr um ein „Wohnen nicht störendes Gewerbe“. Ich verstehe hier auch nicht die Antwort auf diesen Punkt, dass man das quantitative Mischverhältnis zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe betrachten muss. Ich bin sehr gespannt wer gerne teure Wohnungen direkt neben einer Shisha-Bar erwerben möchte.

1.8. Ein Einzelhandel im Plangebiet entspricht nicht der gewünschten Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Parksiedlung. Der Einzelhandel soll sich auf den Herzog-Philipp-Platz konzentrieren. Dabei wird völlig außer Acht gelassen, dass mobilitätseingeschränkte Bewohner große Mühen haben ohne Auto zu den nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zu gelangen. Eine Frage zu geplanten Einkaufsmöglichkeiten im neuen Gebiet Parksiedlung Nord-Ost 2 wurde zurückgewiesen, da eine solche Einkaufsmöglichkeit nicht wirtschaftlich zu betreiben sei.

Im Übrigen ist das Gutachten zum Einzelhandel aus dem Jahr 2012 und berücksichtigt daher die Entwicklungen in den letzten Jahren überhaupt nicht. Hier sollte ein aktualisiertes Gutachten zugrunde gelegt werden.

1.9. Beim Fahrverkehr wird nur im vorderen Bereich der Danziger Straße ein Gehweg vorgesehen, im östlichen Teil der Danziger Straße ist eine gemischte Verkehrsfläche geplant, weil davon ausgegangen wird, dass hier nicht viel Verkehr fließt. Das ist nicht korrekt, da es weiterhin Parksuchverkehr der Shisha-Bar-Besucher geben wird, die teilweise rücksichtslos fahren und sich nicht an die vorgegebenen Geschwindigkeitsbeschränkungen halten, so dass Fußgänger vor allem in der Nacht stark gefährdet sind, wenn sie auf der Straße laufen müssen. Eltern haben inzwischen bereits ihre Kinder aufgefordert nicht mehr am Abend auf der Danziger Straße unterwegs zu sein, da das Gefahrenpotential durch unvernünftige Verkehrsteilnehmer zu hoch ist.

1.10. Für den öffentlichen Nahverkehr ist es zwar korrekt, dass 2 Bushaltestellen in der Nähe sind, jedoch fährt die Buslinie 122 Richtung Flughafen tagsüber nur im 30-Minuten-Takt und bereits ab frühen Abend nur noch im Stundentakt. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sieht anders aus. Die Stadtbahnhaltestelle ist mehr als 1km entfernt, daher nutzen die neuen Bewohner voraussichtlich wieder ein Auto, um zur Stadtbahnhaltestelle zu kommen. Eine Anbindung mit dem Bus und Umsteigen ist dadurch

erschwert, dass die Zeiten nicht gut aufeinander abgestimmt sind bzw. die Busse nicht im gleichen Takt wie die Stadtbahn fahren.

1.11. Ein Spielplatz ist nur für Kleinkinder geplant, die größeren Kinder werden auf den Quartiersspielplatz an der Breslauer Straße verwiesen. Um diesen zu erreichen, müssen die Kinder jedoch die vielbefahrene Breslauer Straße (siehe ebenfalls Verkehrsgutachten) überqueren. Eine Querungshilfe gibt es jedoch nur auf Höhe der Königsberger Straße und nicht auf Höhe der Danziger Straße. Der bisherige Spielplatz für Kleinkinder wurde entfernt mit dem Hinweis, dass er durch die Randlage und die Bevölkerungsstruktur nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Warum wird nun ein Kleinkinderspielplatz ebenfalls in Randlage gebaut und dieser scheint nun plötzlich notwendig zu sein und die Randlage ist auch kein Problem mehr? Im Übrigen hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in den Jahren 2008 und 2009 Beschlüsse zu Spielflächenplanungen in Ostfildern gefasst, nach denen auf dem Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebs Raisch ein Abenteuerspielplatz für alle Altersklassen entstehen sollte. Warum wurden diese Pläne nicht weiter verfolgt, obwohl sich der Gemeinderat für diese Planung ausgesprochen hatte?

Falls jedoch von einem Zuzug von Familien mit Kleinkindern ausgegangen wird, so sollte auch die Erweiterung der Lindenschule (Grundschule) geplant werden, da diese bereits jetzt zu wenige Räume hat.

1.12. Für den Fluglärm wird behauptet, dass sich das Plangebiet nicht im Einzugsbereich des Flughafens Stuttgart befindet. Dies ist nicht korrekt, da z.B. bei bestimmten Wetterlagen die Einflugschneise direkt über die Parksiedlung-Ost führt. Es ist auch nicht zielführend immer wieder den Satz zu wiederholen „Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Stuttgart“. Gerade am Sonntag, 16.08.2020 gab es gegen 21 Uhr mehrere Überflüge von großen Verkehrsmaschinen direkt über das Gebiet Parksiedlung-Ost.

1.13. Durch den Verkehrslärm ergeben sich Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung, so müssen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, da die Orientierungswerte nach DIN 18005 für einige Gebäudeteile überschritten werden. Es ist daher sehr in Frage zu stellen, warum dann an so einer Stelle eine Neubebauung geplant wird.

1.14. Die Planungsdaten unter Punkt 7 wurden für die Auslegung ergänzt. Es fehlen jedoch weiterhin die Kosten für die Erschließung.

1.15. Unter Punkt 9.4 ist ein besonders geschütztes Biotop erwähnt, das sich am östlichen Rand der geplanten Bebauung befindet (Baumhecke). Wie wird sichergestellt, dass dieses Biotop erhalten werden kann, wenn direkt daneben ein hoher Wohnturm gebaut wird?

1.16. Warum wird für das Haus A im Bebauungsplan ein Mischgebiet definiert und nicht ein allgemeines Wohngebiet? Ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude gewerblich genutzt werden soll? Welche Form von Gewerbe wird dort dann zulässig sein? Es kommt der Verdacht auf, dass das Gebäude lediglich aus Gründen des Lärmschutzes einem Mischgebiet zugewiesen wird, da ansonsten die Lärmgrenzen nicht eingehalten werden können.

2. Zu Anlage 8, Fachbeitrag Verkehr

2.1. Es wurden an den Knotenpunkten Breslauer Straße/Danziger Straße und Danziger Straße/Stichstraße Verkehrszählungen vorgenommen. Obwohl auf der Breslauer Straße ein Lkw-Verbot > 3,5t besteht, wurden bei der Zählung Lkw>3,5t beobachtet. Für die Planung wird jedoch von einer Einhaltung des Verbots ausgegangen. Wie soll das Verbot überwacht werden?

2.2. Beim Knotenpunkt Danziger Straße/Stichstraße wurde etwa 1/3 der gezählten täglichen Verkehrsmenge im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr gezählt. Bis in die frühen Morgenstunden können kontinuierliche Fahrzeugbewegungen beobachtet werden. Diese große Anzahl an Fahrzeugen in der Nacht ist fast ausschließlich der Shisha-Bar zuzuordnen, daher kann es sich bei der Shisha-Bar nicht um Gewerbe handeln, das mit dem Wohnen verträglich ist.

2.3. Für die Shisha-Bar werden 2 Varianten geprüft, Variante 1 sieht vor, dass die Shisha-Bar nicht erweitert wird und damit keine zusätzlichen Parkplätze bauen muss. Für diesen Fall wird angenommen, dass ca.19 Parkplätze entlang der Danziger Straße von Besuchern der Shisha-Bar genutzt werden können. Das wäre 1/3 der in der Danziger Straße überhaupt geplanten öffentlichen Stellplätze. Ich bezweifle, dass am Abend 19 freie Parkplätze in der Danziger Straße vorhanden sind, insbesondere wenn zukünftig ca.116 Wohneinheiten mehr an der Danziger Straße liegen. Geht man jedoch trotzdem von dieser Annahme aus,

dann reichen diese angenommenen 19 Parkplätze nicht aus, da aktuell ca. 45-50 Stellplätze von den Besuchern der Shisha-Bar genutzt werden, die direkt neben dem Eingang der Shisha-Bar liegen, aber bei Verwirklichung des BB-Plans wegfallen. In diesem Fall kommt es zu zusätzlichem Parksuchverkehr, da es im gesamten Gebiet Königsberger-/Danziger Straße nicht viele freie Parkplätze gibt. Dieser Parksuchverkehr wurde in der Verkehrsprognose von Variante 1 nicht berücksichtigt. Besonders nach Wiedereröffnung nach dem Lockdown aufgrund der Pandemie wurden wieder verstärkte Besuchermassen beobachtet, die zu einem immensen Parksuchverkehr geführt haben. Teilweise fuhren gleichzeitig bis zu 10 Fahrzeuge in die Danziger Straße, die jedoch alle keinen Parkplatz mehr gefunden haben.

Bei der Variante 2 geht man von einer Erweiterung der Shisha-Bar und damit einem erhöhten Besucherverkehr aus. Für diesen Fall sind 27 Stellplätze entlang der Breslauer Straße vorgesehen, womit sich ein Teil des Verkehrs in die Breslauer Straße verlagert. Auch für diesen Fall wird jedoch weiterhin davon ausgegangen, dass 19 Stellplätze in der Danziger Straße von Besuchern genutzt werden können. Hierzu gab es jedoch eine Aussage der Stadtplanung, dass durch den Bau der Parkplätze entlang der Breslauer Straße kein Parksuchverkehr in der Danziger Straße mehr vorkommen würde. Diese Aussage widerspricht sich mit dem Schallschutzgutachten, weil hier vernünftigerweise davon ausgegangen wird, dass trotzdem noch Besucher einen Parkplatz in der Danziger Straße suchen werden, insbesondere weil die Laufwege viel kürzer und nicht so umständlich sind wie vom geplanten Parkplatz an der Breslauer Straße. Außerdem werden ja mehr Besucher kommen, wenn die Shisha-Bar erweitert ist. Vermutlich wird sich dadurch der Parksuchverkehr in der Danziger Straße sogar verschlimmern.

Im Verkehrsgutachten heißt es wörtlich „Auf der Danziger Straße erhöht sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der Shisha-Bar-Erweiterung nicht, da auf der Danziger Straße keine zusätzlichen Kunden-Stellplätze geschaffen werden können.“

Es ist zwar korrekt, dass keine zusätzlichen Kunden-Stellplätze geschaffen werden, da die geplanten 27 Stellplätze aber nicht ausreichen werden, wird es trotzdem zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Danziger Straße kommen, da die überwiegende Zahl der Besucher von weit her kommt und mit dem eigenen Pkw fährt. Aktuell werden neben der Shisha-Bar ca. 45-50 Stellplätze von den Besuchern genutzt, die ersatzlos entfallen, wenn der BB-Plan umgesetzt wird. Außerdem wollen die Besucher auch nicht weit laufen, daher werden sie bevorzugt in der Danziger Straße nach einem Parkplatz suchen.

2.4. Die Verkehrszählung am 14.06.2018 fällt auf das Ende des Ramadan und damit auf das Zuckerfest. In den Stellungnahmen der Verwaltung wird dieser Punkt jedoch weiterhin bestritten. Hier wäre es wünschenswert, wenn sich die Verwaltung zumindest auf Nachfragen der Bevölkerung dazu bekennt, dass hier ein Fehler gemacht wurde.

2.5. Für den Knotenpunkt Breslauer Straße/Danziger Straße prognostiziert das Verkehrsgutachten eine Qualität D, dies bedeutet:

Stufe D: Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Trotz Diskussionen im Gemeinderat hält die Stadtplanung daran fest, dass ein Kreisverkehr aufgrund der Topografie nicht gebaut werden kann und eine Signalanlage nicht nötig ist. Beim Bau des Radwegs von Januar bis Juni 2020 wurde jedoch schnell klar, dass die Verkehrssituation auf der Breslauer Straße und den angrenzenden Anwohnerstraßen bereits ein Problem darstellt. In den ersten Wochen der Baustelle war es fast unmöglich aus der Königsberger Straße bzw. Danziger Straße auszufahren, da die Kreuzung regelmäßig von vor der Baustellenampel wartenden Fahrzeugen zugefahren wurde.

Aus Richtung Esslingen hat man teilweise über 20 Minuten gebraucht für das kurze Stück ab der Kompostierungsanlage bis zur Danziger Straße. Mitte März hat schließlich der durch die Pandemie verursachte Lockdown die Lage entschärft. Es ist jedoch klar geworden, dass eine kleine Änderung auf der Breslauer Straße, insbesondere eine einspurige Verkehrsführung mit Baustellenampel, bereits zum Verkehrschaos führt.

3. Zu Anlage 9, schalltechnisches Gutachten

3.1. Im Gutachten der Firma Kurz und Fischer GmbH wird darauf verwiesen, dass die Planzahlen aus dem Verkehrsgutachten sich max. um 1 Pkw zwischen Variante 1 und Variante 2 unterscheiden und daher

die Zahlen für Variante 2 herangezogen werden. Die Zahlen unterscheiden sich möglicherweise nicht signifikant, es ist jedoch ein Unterschied, ob die Variante 2 (Erweiterung der Shisha-Bar und Bau der zusätzlichen Stellplätze entlang der Breslauer Straße) betrachtet wird oder die Variante 1 bei der es nicht zu einer Erweiterung der Shisha-Bar kommt, dafür aber die bisher genutzten Stellplätze in der Danziger Straße ersatzlos entfallen.

Da auf der Breslauer Straße sowieso ein großes Verkehrsaufkommen ist, wird sich das tatsächlich nicht gravierend auswirken. Anders sieht es aus mit dem Verkehrsaufkommen in der Danziger Straße, hier ergeben sich schon Unterschiede, falls noch Parkplätze an der Breslauer Straße für die Besucher der Shisha-Bar zur Verfügung stehen oder nicht.

3.2. Im Entwurf des Gutachtens aus dem März 2019 wurde für Szenario 1 (Betrieb der Shisha-Bar in der jetzigen Form) deutlich gemacht, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden muss, dass die Besucher der Shisha-Bar nicht auf den öffentlichen Stellplätzen der Danziger Straße parken. Auf diesen Umstand wird im aktuellen Gutachten für Szenario 1 nicht mehr eingegangen, sondern im Gegenteil davon ausgegangen, dass 1/3 der zukünftig noch in der Danziger Straße vorhandenen Stellplätze durch Shisha-Bar-Besucher benutzt werden. Außerdem wird der Parksuchverkehr nicht berücksichtigt, der durch die Besucher der Shisha-Bar entsteht, da die bisher vorhanden 45-50 Parkplätze entfallen. Eine Lösung dieses Problems wird im aktuellen Gutachten nicht mehr aufgezeigt.

Lediglich für die Szenarien 2.1, 2.2 und 2.3 wird auch der Besucherverkehr berücksichtigt und damit zusammenhängend auch ein gewisser Parksuchverkehr in der Danziger Straße. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die geplanten Stellplätze entlang der Breslauer Straße nicht ausreichend sein werden.

3.3. In den letzten Jahren wurde bei allen Gelegenheiten (Gemeinderatssitzungen, Informationsveranstaltungen) betont, dass durch die Umgestaltung der Danziger Straße auch mehr Stellplätze vor den vorhandenen Garagen geschaffen werden, da diese bislang eigentlich rechtlich nicht zulässig sind.

Das schalltechnische Gutachten kommt jedoch in Kapitel 4.3 zu dem Schluss, dass zusätzliche Stellplätze vor den bestehenden Garagen aus Lärmschutzgründen nicht zulässig sind. Die Bewohner sind aufgrund der Parkplatzsituation (verursacht durch Besucher der Shisha-Bar) vermehrt dazu gezwungen auch Fahrzeuge vor ihren Garagen abzustellen, da teilweise am Wochenende abends kein Parkplatz zu finden ist. Soll dies zukünftig unterbunden werden? Welches Interesse wird dadurch vertreten? Wie passt es zu den seit Jahren getroffenen Aussagen der Verwaltung sowie des Gemeinderats, dass die Parksituation durch das Abstellen der Zweitfahrzeuge vor den Garagen entspannt werden soll. Mit den vorhandenen Stellplätzen vor den Garagen wird seit Jahren kalkuliert. Das Gutachten führt nun diesen Ansatz ad absurdum.

3.4. Durch die Shisha-Bar werden die Grenzwerte für die Immission in der Nacht überschritten, auch wenn kein Terrassenbetrieb stattfindet. Die Grenzwerte werden hier künstlich hochgesetzt, in dem das erste Haus in ein Mischgebiet eingestuft wird. Diese Einstufung ist lediglich ein Kunstgriff, da das Gebäude nur für reine Wohnnutzung und nicht für Gewerbe vorgesehen ist. Die Einstufung ermöglicht lediglich die Einhaltung der Grenzwerte. Hier ist also ein nicht gelöster Konflikt, was den Lärm der Shisha-Bar betrifft. Beim Betrieb einer Terrasse verschlimmert sich die Situation, da sowohl von der Terrasse Lärm ausgeht, als auch durch mehr Besucher mehr Lärm am Gebäudeeingang zur Danziger Straße verursacht wird. Es ist auch unklar, wieso die Bestandsbebauung, die als reines Wohngebiet klassifiziert ist, einfach als Gemengelage wie ein allgemeines Wohngebiet behandelt werden kann. Die Gaststätte war über 10 Jahre geschlossen, in denen kein Betrieb stattgefunden hat. Wieso kann man hier nun einfach von einer Gemengelage sprechen? Dies ist ebenfalls eine Überspielung eines nicht gelösten Lärmkonflikts.

3.5. Wieso wurde der in der alten Planung vorgesehene Flüsterasphalt auf der Breslauer Straße nun wegdiskutiert? Ich vermute, dass niemand die Folgekosten für die turnusmäßige Erneuerung des Belags tragen wollte. Ebenso wird behauptet, dass die bisher geplanten 4-5m hohen Lärmschutzwände keinen Nutzen bringen. Für den Parkplatz der Shisha-Bar sieht man jedoch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50m vor. Dieser Punkt widerspricht sich. Entweder die Lärmschutzwände sind notwendig, weil der Verkehr auf der Breslauer Straße so stark ist, dass die Lärmpegel überschritten werden, dann brauche ich überall eine Lärmschutzwand und nicht nur am zukünftigen Parkplatz der Shisha-Bar.

4. Zu Anlage 13, Geologisches Gutachten

4.1. Für das geologische Gutachten wurden im April 2020 weitere Bohrungen vorgenommen, die jedoch noch nicht ausgewertet sind. Die erste gutachterliche Einschätzung geht davon aus, dass durch Tiefgründung mittels Großbohrpfählen die Lasten der geplanten Baukörper abgetragen werden können. Bisher ist das Gutachten von 2014 jedoch noch nicht fortgeschrieben und daher immer noch in einem veralteten Zustand. Das Gutachten bezieht sich daher auf einen völlig anderen Bebauungsplanentwurf. Bereits dieser Entwurf wurde jedoch kritisch gesehen und z.B. unter den Schlussbemerkungen darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Erschließungs-, Aushub und Sicherungsarbeiten zu Erschütterungen kommen kann. Es wurde empfohlen ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Wer führt dieses Beweissicherungsverfahren durch - die Stadt Ostfildern, der Investor?

Diese Frage wurde auch im Rahmen der Informationsveranstaltung gestellt und bisher nicht befriedigend beantwortet. Die bisherigen Bewohner haben ja nicht zu verantworten, dass hier ein neues Baugebiet in diesem Umfang entstehen wird. Es wird befürchtet, dass durch die Einbringung von massiven Bohrpfehlen große Schäden an der bisherigen Bebauung entstehen könnten. Wer wird für diese Schäden dann aufkommen und in welcher Zeitspanne werden diese dann repariert?

4.2. Für die Baugrubensicherung war damals geplant das Gelände von unten nach oben zu bebauen. Da es jetzt nur noch eine Reihe werden soll, stellt sich die Frage, wie das Abrutschen des Hangs gesichert werden kann. Wann wird es dazu ein aktuelles Gutachten geben, das die neue Bausituation bewertet?

5. Zu Anlage 14, Umweltbericht

5.1. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN18005 aufgrund der Verkehrssituation auf der Breslauer Straße müssen auch passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, dazu gehören z.B. nicht zu öffnende Fenster oder geschlossene Fassaden. Für mich stellt sich daher die Frage, wie ein angeblich attraktives Wohngebiet entstehen soll, wenn man in gewisse Richtungen entweder keine Fenster oder auf Dauer geschlossene Fenster bauen muss bzw. die Schlafräume nach Süden orientiert werden müssen (weg vom Verkehrslärm).

5.2. Eine Geruchsbelastung der Shisha-Bar wird als „keine erhebliche Belästigung“ dargestellt, jedoch wurde durch das Landratsamt Esslingen festgestellt, dass Gerüche aus dem Betrieb der Shisha-Bar wahrnehmbar sind, dies jedoch nicht dem Tatbestand der Erheblichkeit entspricht und daher ein Einschreiten aufgrund des Immissionschutzrechts nicht möglich ist. Der bisherige Abluftkamin der Shisha-Bar ist für die zurzeit vorherrschende Einfamilienhaus-Situation konzipiert. Wie ist das Verhalten bei Nachbargebäuden, die in nächster Nähe mehr als 17m hoch neben der Shisha-Bar stehen?

5.3. Zitat aus dem Umweltbericht aus dem Jahr 2019: „Im Hinblick auf die Erholungsnutzung des Geländes ist der Spiel- und Bolzplatz zu nennen, welcher v.a. von Kindern und Kindergartengruppen aus den naheliegenden Wohngebieten gern genutzt wurde, seit einiger Zeit wirkt er verlassen und abgesperrt.“ Der Spielplatz wurde bewusst von der Stadt Ostfildern vernachlässigt und dann gesperrt, da die Spielgeräte nicht mehr sicher waren. Der Bolzplatz wurde bis zur Baumfällung rege von Kindern aus der Parksiedlung genutzt, selbst als die Tore und Zäune abgebaut wurden (durch die Stadt Ostfildern?). Erst durch die Baumfällung in diesem Bereich wurde das Gelände abgesperrt, so dass es für die Kinder nicht mehr nutzbar ist.

Im aktuellen Bericht steht nur noch der Satz: „Der ehemalige Spiel- und Bolzplatz ist kaum noch zu erkennen, als Ausgleich wurde der nächstgelegene Stadtteilspielplatz aufgewertet.“

Ich finde es immer noch unmöglich, dass man auf der Seite der Parksiedlung-Ost den Kindern sämtliche Spielmöglichkeiten genommen und den Spielplatz einfach hat verfallen lassen. Dadurch sind die Kinder gezwungen die vielbefahrene Breslauer Straße zu überqueren, um zu dem Stadtteilspielplatz zu kommen.

5.4. Für die Fernwirkung wird empfohlen die hochgeschossigen Mehrfamilienhäuser in dezenter Farbgebung zu gestalten bzw. eine Fassadenbegrünung anzubringen. Dies deutet darauf hin, dass die Fernwirkung dieser massiven Hochhäuser sehr auffällig ist. Die gesamte Hangkante auf dieser Seite des Neckars ist bisher nicht mit so hohen Gebäuden bebaut. Es wird ebenfalls erwähnt, dass die mehrgeschossigen Wohngebäude eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen und daher Gehölze gepflanzt werden sollen, damit die Häuser in die Landschaft eingebunden werden. Hier stellt sich schon die Frage, warum mit so einer massiven Bebauung das Landschaftsbild derart verändert werden soll, um die Veränderung später wieder bestmöglich zu kaschieren.

5.5. Für die Bebauung des Geländes wird darauf hingewiesen, dass es sich um bindige Böden bei relativ steiler Hanglage handelt, was hohe ingenieur-technische Anforderungen an sichere Gründungen und Erhalt der Hangstabilität stellt. Wie soll das gesichert werden? Wie wird verhindert, dass an der bisherigen Bebauung Schäden auftreten bzw. der Hang ins Rutschen kommt?

6. Zu Anlage 15, Artenschutzprüfung

6.1. Die Artenschutzprüfung wurde durch Begehungen im Jahr 2019 aktualisiert, warum befindet sich das Dokument immer noch in der Entwurfsfassung?

6.2. Laut Gutachten müssen die Maßnahmen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan oder durch eine vertragliche Vereinbarung nach §11 BauGB gesichert werden. Es gibt eine Entwurfsfassung eines Vertrages nach §11 BauGB, dieser ist jedoch nicht unterschrieben und auch das Datum ist nicht gefüllt, damit liegt zur Zeit der Auslegung kein gültiger Vertrag vor, der die Artenschutz-Maßnahmen absichert.

7. Zu Anlage 16, Immissionsprognose Shisha-Bar

7.1. Die Grenzwerte für die Geruchsbelastung werden offensichtlich erreicht, nur durch Definition des ersten Hauses als Mischgebiet und nicht als reines Wohngebiet, kann die Geruchsbelastung im Gutachten als nicht erheblich eingestuft werden. Der vorhandene Kamin wurde jedoch nicht für eine Neubebauung mit 6 Geschossen ausgelegt und daher gibt es hier sicherlich noch einen nicht gelösten Konflikt.

8. Zu Anlage 18, Städtebaulicher Vertrag

8.1. Der Investor möchte laut städtebaulichem Vertrag darauf verzichten, die nach §9 Abs. 2 LBO erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder zu bauen, er möchte dafür von einer Ablösung in Geld nach §9 Abs. 3 LBO Gebrauch machen. Die Stadt stellt als Baurechtsbehörde die Zulassung der Ablösung in Aussicht. Dieses Vorgehen ist mir unverständlich, da bereits der weggefallene Spielplatz für die Bestandsbebauung durch den neuen Kleinkinderspielplatz nur zu 25% ersetzt wird. Wieso kann der Investor darauf verzichten Spielmöglichkeiten an den Häusern zu schaffen? Zusätzlich möchte der Investor keine Fläche für private Kinderspielplätze freihalten.

8.2. Unter den Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme steht auch der Punkt „Beweissicherung“. Welche Beweissicherung betrifft das? Werden hier alle Gebäude an der Danziger Straße durch die Beweissicherung aufgenommen?

8.3. Die Stadt fordert vom Investor eine Haftpflichtversicherung in Höhe von 2,5 Mio für Sachschäden und 2,5 Mio für Personenschäden. Es stellt sich die Frage, ob die 2,5 Mio für Sachschäden ausreichend sind. Was genau ist durch diese Haftpflichtversicherung abgesichert? Falls der Hang durch die Baumaßnahmen ins Rutschen kommt, könnten sehr schnell größere Schäden entstehen, die dann nicht mehr durch die Haftpflichtversicherung abgedeckt wären. Wer kommt in so einem Fall für die Schäden auf?

9. Sonstige Fragen

9.1. Wieso ist es rechtlich zulässig, dass auf einer privaten Tiefgarage öffentliche Stellplätze genehmigt werden können? Wer kommt für die Instandhaltung dieser Stellplätze auf?

9.2. In anderen Baugebieten in der Stadt Ostfildern (z.B. Ob der Halde in Scharnhausen) hat der Gemeinderat Wert darauf gelegt, dass die Neubebauung an die bestehende Bebauung und das Gelände angepasst wird. Wieso wird in diesem Fall von dem Vorgehen abgewichen und eine Bebauung gewählt, die gar nicht zum vorhandenen Wohngebiet mit Reihenhäusern passt?

9.3. Welche Vorgaben werden im Bebauungsplan für die Erstellung von sozialem Wohnraum gemacht? In Ostfildern soll doch, soweit mir bekannt ist, bei Neubauten immer auch ein gewisser Prozentanteil als sozialer Wohnungsbau gebaut werden? Ich habe den Eindruck, dass die geplanten Wohnungen nur für gehobene Bevölkerungsschichten bezahlbar sind und nicht für den Durchschnittsbürger der Stadt Ostfildern.

9.4. Als Vorteile für die Neuplanung wird angeführt, dass im bisherigen Bebauungsplan keine Parkplätze für die Shisha-Bar vorgesehen sind. Aber auch im aktuellen Bebauungsplan gibt es keinerlei wirksame Festsetzung für diese Parkflächen, es wird lediglich die Möglichkeit geschaffen ca. 27 Parkplätze entlang der Breslauer Straße zu bauen. Zurzeit werden jedoch ca. 45-50 Parkplätze im direkten Umfeld der Shisha-Bar benutzt, d.h. bei Umsetzung des Bebauungsplans gibt es für die Shisha-Bar sogar

weniger Parkplätze als im aktuellen Zustand, was die Verkehrssituation weiter verschärfen wird, die teilweise am Wochenende jetzt schon unzumutbar ist.

9.5. Auch bei den öffentlichen Parkplätzen ergibt sich rechnerisch keine Verbesserung. Zwar sollen nun möglichst viele Stellplätze (59) in der Danziger Straße erhalten werden, jedoch kommen dafür mindestens 116 Wohneinheiten dazu. Im bisherigen Entwurf gab es in Summe auch ca. 60 Stellplätze, da noch eine zusätzliche Stichstraße geplant war. Hier ergeben sich also keine Vorteile zum bisherigen Entwurf.

9.6. Das Landratsamt Esslingen hat für die Bebauung Danziger Straße 68-72 im Einvernehmen mit der Gemeinde Nellingen die Baugenehmigung am 04.02.1969 zum Az 13/68 erteilt, wobei 6 Stellplätze auf dem Flurstück 7859 ausgewiesen sind. Für die WEG Danziger Str. 68-72 wurde 1969 zur Erlangung der Baugenehmigung zugelassen, dass 6 Parkplätze im öffentlichen Raum auf Flurstück 7859 nachgewiesen werden können. Wie wird damit umgegangen, dass eine Baugenehmigung mit diesen Voraussetzungen erteilt wurde?

Als Miteigentümerin der WEG Danziger Straße 68-72 beantrage ich, vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren auf Kosten der Stadt oder des Investors durchzuführen. Der Satzungsbeschluss zur Bebauung ist dahingehend zu erweitern, dass dieses Verfahren verpflichtend für die Anwohner der Danziger Straße kostenfrei erstellt wird, und auf Antrag für weitere Eigentümer der Königsberger Straße möglich ist.

Begründung:

Im geologischen Gutachten vom 27.04.2020 steht in Kapitel 10 unter Schlußbemerkungen: „Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet.“

Bitte senden Sie mir eine Eingangsbestätigung meiner Einwendungen zu.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 18

Siehe Stellungnahme 1

Das geologische Gutachten wurde durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 27.04.2020 ergänzt (s. Anhang).

Der öffentliche Spielplatz am Ende der Danziger Straße wird durch den Investor finanziert und anschließend der Stadt übergeben. Die Bewohner des Bestandsgebiets können diesen Spielplatz ebenfalls nutzen, die Alternative wäre, die sonst notwendigen privaten Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken zu realisieren. Der öffentliche Spielplatz bietet Vorteile bzgl. Zugänglichkeit, Ausstattung und Instandhaltung gegenüber einer Ansammlung kleinerer, privater Spielmöglichkeiten mit der üblichen Minimalausstattung (sog. LBO-Spielplätze).

Stellungnahme 19

Schreiben vom 18.08.2020

Einwendung für den Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost II, im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 13.7.2020 bis 21.8.2020

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bolay, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Baader, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den ausgelegten Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost II erheben wir frist- und formgerecht nachfolgende Einwendungen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB:
Formale Mängel

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente führen schon aufgrund formaler Mängel zur Zurückweisung des Bebauungsplanentwurfs:

a. Anl11_ Vergnügungsstätten

Die Stadtverwaltung führt hier ein Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2013 als Nachweis an, dass sowohl angesichts des Erstellungsdatums bereits als veraltet angesehen kann, als auch angesichts der Tatsache, dass weder die neu entstandene Markthalle im Scharnhäuser Park noch die Skylounge in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet Erwähnung finden. Somit geht das Konzept in der Nah- sowie in seiner Gesamtbetrachtung von falschen Grundvoraussetzungen aus.

Die Stadtverwaltung ist in Vorlagen für Satzungsbeschlüsse jedoch verpflichtet, den aktuellen Sachstand abzubilden. Dieser Sorgfaltspflicht kommt die Stadt in diesem nicht nach.

b. Anlage 18 Städtebaulicher Vertrag und Anlage 7

Der zur Auslegung kommende Städtebauliche Vertrag ist in Zusammenhang mit der Anlage 7 nur als unausgereifter Entwurf anzusehen, da der Vertrag in wesentlichen Punkten (Wegerechte, Grunddienstbarkeiten, Ausgleichsmaßnahmen) ungeklärte Merkposten enthält. Im Rahmen von öffentlichen Auslegungen und Anhörungen ist jedoch die verantwortliche Behörde/Kommune verpflichtet und angehalten, beschlussfähige Unterlagen zur Verfügung zu stellen, will sie nicht Gefahr laufen im laufenden Bebauungsverfahren-Verfahren einen Satzungsbeschluss zu erwirken, der einer juristischen Prüfung vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht standhalten wird.

Daneben führt die Verwaltung zusammen mit dem Oberbürgermeister Bolay Gespräche mit dem Inhaber der Shisha Bar Herrn Kilicaslan während der öffentlichen Auslegung. Themenbereiche sind die Erstellung der privaten Parkplätze entlang der Breslauer Strasse und der Eingangsgestaltung nebst Aussenterrasse. Die Stadt steht ja hier bereits im Rechtsstreit mit Hr. Kilicaslan. Das in einem öffentlichen Auslegungsverfahren wesentliche zentrale Punkte eines Bebauungsplanes noch verhandelt werden, mit unklarem Ausgang, lässt erhebliche Zweifel an der Sorgfaltspflicht lt. Gemeindeordnung von Oberbürgermeister, Bürgermeister und Gemeinderat aufkommen.

Die im Vertrag vereinbarten Haftungsrisiken, insbesondere für Sachschäden dürfen angesichts der Grösse des Baugebiets und der angrenzenden Baugebiete in Zusammenhang mit den geologischen Risiken als deutlich zu niedrig angesehen werden. Mindestens 10. Mill. wären hier angemessen.

c. Stadt und Lärmgutachter verwenden in Ihren Anforderungen und Schlussfolgerungen unterschiedliche Normenansätze sowie einen unterschiedlichen Jahreszahlen Ansatz bei der DIN 1805. Dies ist deshalb von Bedeutung, da von beiden Parteien der Stand der Technik für die Auslegung des Baugebiets bemüht wird. Eine Definition lautet wie folgt:

Der Stand der Technik ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in verschiedenen Rechtsgebieten Verwendung findet und auf die Entwicklung von Wissenschaft und Technik Bezug nimmt.

Der Stand der Technik, europäisch auch als best available techniques (beste verfügbare Technik - BVT) bezeichnet, steht nach der im Kalkar-Beschluss des Bundesverfassungsgerichts entwickelten Drei-Stufen-Theorie zwischen den bewährten anerkannten Regeln der Technik und dem weiter fortgeschrittenen Stand der Wissenschaft.

Die Stadt bemüht sich in Ihren Testteil (Anlage 2) in keiner Weise darum, die aktuelle Normenlage abzubilden. Vielmehr wird z.B. DIN 1805 mit Stand 1998 erwähnt, obwohl ein neuerer Stand verfügbar ist. Das die Stadt entgegen der Ausführungen von Kurz&Fischer GmbH die VDI 2719 mit Ausgabestand 1987! für die Lärmanforderungen anzieht, spricht wohl für sich.

d. Im Textteil (Anlage), Absatz 4 macht die Stadt Ostfeldern die Genehmigung einer Terrasse bzw. dessen Betrieb von der Realisierung von zusätzlichen Stellplätzen mit einer Lärmschutzmauer abhängig. Weder die Anzahl der Plätze wird hier z.B. in Abhängigkeit der Grösse der Terrasse vorgegeben, es könnten z.B. nur zwei sein um diese Bedingung zu erfüllen, noch kann aufgrund einer bestehenden Betriebserlaubnis und einem Bestandsschutzes davon ausgegangen werden, da diese Vorgabe rechtlich Bestand hat.

Warum werden hier zwei Themenbereiche (Bebauungsplan mit aktuell Punkthäusern, Erweiterung des Betriebes incl. Erlaubnis) in dieser Weise verknüpft?

Verkehrsanbindung Parksiedlung Nord-Ost und Parkplatzsituation

In den Ausführungen von Modus Consult zur Verkehrsbelastung der Kreuzung Danziger Str. / Breslauer Straße wird deutlich, dass die Kreuzung in seiner jetzigen Form und Ausführung an seine Grenzen stößt und in die Kategorie D mit erheblichen Wartezeiten für die Fahrzeuge aus der Danziger Straße eingestuft wird. Selbst Staulängen von 18 m auf der Breslauer Straße werden vorhergesagt und werden als akzeptable Verkehrssituation eingestuft.

Da man scheinbar der Einstufung und der eigenen korrekten Einschätzung der Verkehrssituation doch nicht ganz traut, wird die Einbringung von Leerrohren für eine Signalanlage empfohlen. In der Bürgeranhörung am 06.06.19 wurde nochmals bestätigt, dass die Kreuzung nahe an der Kapazitätsgrenze liegt, jedoch seitens der Stadt sieht man keine Notwendigkeit hier Kapazitätsreserven durch z.B. eine Ampelanlage zu schaffen.

Die Kreuzung Königsberger Str. / Breslauer Straße gehört bereits heute zu den Unfallschwerpunkten in Ostfildern. Die Kreuzung Danziger Str. / Breslauer Str. wird sich aufgrund des vergleichbaren Verkehrsaufkommens in der Zukunft in diese Statistik einreihen. Als Besitzer und Nutzung einer Garage in der Danziger Str. werden wir direkt davon betroffen sein.

Die Planung von privaten Parkplätzen entlang der Breslauer Str. ist sehr zu begrüßen und ein richtiger Schritt die Parkplatz- und Geräuschsituation zu verbessern.

Die vorgesehene Linksabbiegung in die geplanten privaten Skylounge Parkplätze aus Richtung Esslingen mag ja nach Aussage von OB Bolay am 06.06.19 für jeden Fahrzeuglenker möglich sein, ungefährlich wird dies jedoch nicht. Dazu sind die Sichtverhältnisse in beiden Fahrtrichtungen sowie eine Ausleuchtung der Fahrbahn nicht ausreichend, zumal 58% der Abbiegevorgänge zwischen 20 Uhr und 4 Uhr jetzt schon erfolgen. Ein weiterer Unfallgefahrenpunkt wird dadurch geschaffen.

Das mit den zusätzlichen Parkplätzen an der Breslauer Straße es zu einem geringeren Maß an Parkplatzsuchverkehr in der Danziger Straße und Königsbergerstrasse kommen wird, ist unwahrscheinlich. Auch die angenommene Beschränkung des Suchverkehrs auf den vorderen Bereich der Danziger Straße in der Ausführungen zum Lärm und Verkehr sind wohl eher im Bereich von Wunschdenken als von bereits heute vorhandener Realität einzustufen.

Eine Schranke über die Danziger Straße im Anschluss an den Abgang zur Skylounge bzw. der Einfahrt in die Tiefgarage würde hier Abhilfe schaffen. Solche Lösungen sind u.a. rund um das SI-Zentrum in Stuttgart bereits Realität, um den Parkplatzsuchverkehr in Wohngebieten einzuschränken.

Ruhender Verkehr / Parkplatzsituation

Das Landesverwaltungsgericht [VGH] hat in seinem Urteil 2107 [2017] zu diesem Baugebiet auf die rechtliche Lage zu dem Anspruch auf öffentlichen Parkraum verwiesen. Dies hindert jedoch Gemeinden und Städte nicht, mehr Parkraum zur Verfügung zu stellen als rechtlich vorgesehen, wenn dies aufgrund der örtlichen Situation angezeigt ist.

Insbesondere das Fehlen von ausreichenden Parkplätzen im neu geschaffenen und beliebten Aussichtspunkt an der Breslauer Straße in Kombination mit den nicht ausreichenden Parkplätzen für die Skylounge führt seit Jahren nun zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr bis spät in die Nacht (22:00-04:00 Uhr). Betroffen sind die Königsbergerstr. und Danziger Straße. Dazu lautstarke Unterhaltungen mit Musik und Fahrzeugtürknallen auf dem Weg vom/zum Fahrzeug sind bereits jetzt ständige Begleiter der Bestandsbewohner.

Die öffentlich bereits in 2015 durch Herrn OB Bolay angekündigten zusätzlichen Parkplätze im Bereich der katholischen Kirche und der Einmündung Königsberger Str. / Breslauer Str. und die erneuerte Zusage während der öffentlichen Anhörung am 06.06.2019 zeigt auf, das auf solche Worte leider keine Taten folgen.

Bisher ist auch nicht zu erkennen, dass es zur Erstellung dieser Parkplätze kommt, zumal diese bereits seit Jahren und nun im Zusammenhang mit der Aussichtsplattform sowie der Skylounge um so dringender benötigt würden.

Die Annahme, dass bei Reduzierung des öffentlichen Parkplatzangebots die Nutzung des ÖPNVs zunehmen wird, die Zweckentfremdung bestehender Garagen zurückgehen und zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstückflächen entlang der Breslauer Strasse errichtet werden, wird angesichts der nicht ausreichend vorhandenen Anbindung an das ÖPNV Netz nicht greifen.

Die Anbindung des Neubaugebiets und der Parksiedlung Ost ist fußläufig nur über die Busverbindung in ca. 10-12 min. Laufentfernung möglich (Haltestelle Robert-Koch-Straße). Die Anbindung an die Stadtbahn im Scharnhäuser Park ist nur über einen zügigen Fußmarsch von 20-30 min. zu erreichen.

Gerade der reine Wohnsiedlungscharakter ohne fußläufige Einkaufsmöglichkeiten - im Vergleich zur Parksiedlung West oder Scharnhäuser Park - führt dazu, die Mobilität über ein Auto sicherzustellen, um Einkäufe für Familien durchführen zu können.

Lärmschutzgutachten, Anlage 9

Um überhaupt an dieser Stelle bauen zu können mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan, greift die Stadt in die „Trickkiste“ und widmet das Areal um. Das erste Gebäude (Haus A) wird zum Mischgebiet, mit der Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung, obwohl man ja hier lt. eigener Darstellung und öffentlichen Verlautbarungen in den Medien ein „hochwertiges“ Wohngebiet schaffen will. Warum?

Die Antwort gibt das vorliegende Lärmschutzgutachten, denn eine Bebauung wäre im allgemeinen Wohngebiet mit den errechneten Werten so nicht zulässig gewesen.

Das Gutachten muss an einigen Punkten kritisch hinterfragt werden und zeigt Lücken und Widersprüche auf.

Kapitel 1.2

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der umliegenden Bebauung wird nicht genau spezifiziert noch findet sich ein Verweis auf Aussagen der Stadt noch in den sonstigen Unterlagen der Auslegung. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil vom Verwaltungsgerichtshof von 2016 (VGH) für dieses Baugebiet verwiesen, dass im Zusammenhang mit der Lärmsituation auf offensichtlich nicht genau spezifizierte Vorgaben Bezug nahm.

Kapitel 3.3 Berechnungsverfahren

Die gewählte Annahme einer fehlenden abschirmenden Wirkung durch Gebäude im geplanten Bebauungsgebiets als Worst-Case Situation und Vergleichswert darzustellen verkennt den Umstand, dass heute wieder im Ansatz und damals bestehend ein hoher Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern bestand, der eine ungehinderte Schallausbreitung verhindert hat.

Die neue Bebauung als „Schallschutz-Segen“ für die Bestandshäuser „verkaufen“ zu wollen, greift hier nicht.

Kapitel 3.4 Untersuchungsergebnisse und Ihre Beurteilung

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Grenzwerte für das Plangebiet aus Misch- und allgemeinen Wohngebiet überschritten werden.

Da nachts Werte bis 59 db(A) auftreten, bei einem Grenzwert von 45 db(A) für Wohngebiete, ergibt sich eine Überschreitung des Grenzwerts nach DIN 18005 von 13 db(A). Da es sich hier um einen logarithmisch ermittelten Wert handelt, stellt bereits eine Erhöhung um 3 db(A) eine Verdopplung der Lautstärke dar. Man beachte, die WHO liegt mit ihrer Empfehlung von 45 db(A) nochmals 5 db(A) unter den heutigen gültigen Grenzwerten.

Lärm macht krank!

Diese Tatsache ist auch wissenschaftlich bewiesen und sollte daher auch im Hinblick auf jedwede städtebauliche Maßnahme beachtet werden.

Interessant in diesem Zusammenhang ist auch, dass eine Lärmschutzmauer an der Breslauerstrasse lt. Gutachten aufgrund der topografischen Gegebenheiten keine Wirkungen haben wird (wen wundert es!).

Warum dann für die Parkplätze in Kapitel 7 eine Lärmschutzmauer notwendig sein sollte, erschließt sich im Hinblick auf die Lärmausbreitung nicht. Die Topografie vom Gelände ist gleich, die Parkplätze liegen max. 4 Meter ebengleich neben der Breslauer Straße. Dies stellt einen Widerspruch von sachlichen Aussagen im Gutachten dar.

Kapitel 4 Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet

Auf die Ausführungen für die verschiedenen Betriebsmodelle soll hier nachfolgend nur punktuell eingegangen werden, da angesichts der laufenden Gespräche zwischen Stadt und Betreiber Skylounge überhaupt nicht ersichtlich ist, welche Variante mit welcher Ausprägung überhaupt letztendlich verwirklicht werden soll.

Als Zwischenstand der Verhandlungen scheint sich heraus zu kristallisieren, daß der bestehende Zugang auf der Süd-Seite weithin genutzt werden wird.

Daher kann das Gutachten allenfalls als Orientierung dienen, als Nachweis / Begründung sicherlich nicht. Als verfehlte Annahme im Gutachten sind die Kommunikationsgeräusche zwischen 15:00 Uhr und 03:00 Uhr im generellen zu bemängeln. Durch diverse Einsätze der Polizei und dokumentierte Beschwerden der Anwohner sind Geräuschemissionen bis 04:00 Uhr belegbar. Wie man in einem Gutachten davon ausgehen kann, dass mit Ende der Öffnungszeit augenblicklich die Geräusche im Freien verstummen, ist realitätsfremd und erweckt den Eindruck, sich die reale Situation „schön“ rechnen zu wollen.

Darüber hinaus sind die in den Zeichnung eingezeichneten Bewegungsprofile von Skylounge-Besuchern sicherlich deutlich zu kurz eingezeichnet und damit berechnet, da schon heute bis zum Ende der Danziger Straße der Parkplatzsuchverkehr reicht. Anzunehmen, dies würde sich nur auf den eingezeichneten Bereich begrenzen verkennt jede üblich anzunehmende statistische Überlegungen zur Gleichverteilung von Vorkommnissen, hier das frei werden eines Parkplatzes für einen Bar-Besucher entlang der Danziger Straße.

Vollkommen unklar bleibt in den Ausführungen von den Gutachtern und der Stadt, wo die zusätzlich entstehenden Besucher der Terrasse parken bzw. sich bewegen werden. Bei einer Parkplatzanzahl von 27 mit best case angenommenen Besetzung von 4 Personen pro Fahrzeug (sehr unwahrscheinlich) kommen wir auf 108 Personen gleichzeitig. Die Kapazität von Innen- und Aussenanlage liegt deutlich höher. Hierzu fehlen Aussagen der Stadt (bitte dezidierte Szenarien mit Anzahl der Autos, Anzahl Insassen, angenommene Besucher pro Stunde bzw. 2 Stunden und nicht wieder eine unspezifische Aussage nach dem Motto „haben wir geprüft“).

Im Gutachten von Fischer&Kurz wird eine fast vollständige Einhausung der Skylounge-Terrasse als Vorgabe für die Einhaltung von Lärmgrenzwerten festgehalten, die Stadt und der Betreiber lehnen diese Einhausung ab. Begründung der Stadt eigentlich ab. Die Stadt u.a. mit der Befürchtung der permanenten Erweiterung der gastronomischen Fläche.

Wenn durch die Stadt bereits eine Einhausung nicht vorgesehen ist, warum wird so detailliert im Gutachten auf die diversen Terrassenvarianten eingegangen?

Interessant in diesem Zusammenhang ist auch der Ausschluss der Schall-Emissionen durch das Überfahren der Regenrinne der Tiefgarage. Angesichts der Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der Tiefgarage, der exponierten Lage am Hang für Haus A und der benachbarten Bestandshäuser eine unzulässige Annahme (siehe auch weitere Ausführungen zur Topografie und deren Problematik im Hinblick auf Schallschutz im Gutachten).

In Kapitel 4.2 werden für die einzelnen zu bewertenden Emissionen die zugrunde gelegte einschlägige Literatur angeführt. Soweit so gut. Dass jedoch hier Studien aus dem Bundesland Hessen sowie auch aus dem EU-Land Österreich für ein Lärmgutachten eines Baugebiets in Baden-Württemberg herangezogen werde, ohne dass es hier zu einer Validierung auf die bestehende Normen- und Rechtslage des Landes Baden-Württemberg kommt, ist unzulässig. Aufgrund der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland ist es geboten, zumindest den Nachweis über die Anwendbarkeit solcher Angaben in dem betreffenden Bundesland zu führen (vgl. dazu aktuell die unterschiedlichen Vorgaben zu Corona in den Bundesländern).

Für das verwendete Berechnungsprogramm SoundPlan 8.2 fehlt der Nachweis für die Eignung in dieser Topografie und Gesamtkonstellation. Einen Eignungsnachweis für verwendete Tools ist eigentlich Standard in Gutachten.

Die unter 4.2.4 postulierte Gemengelage von Gewerbe und Wohnen kann auch im Hinblick auf die Zeit eben nicht angenommen werden, da es über Jahre keinen Betrieb den jetzigen Räumen der Skylounge gab und der Autohändler wohl eher zu vernachlässigen ist/war im Hinblick auf die Lärmentwicklung (insbesondere Nachts). Auch diese unzulässige Annahme dient ebenfalls nur dem Ziel, die zulässigen Grenzwerte soweit wie möglich nach oben zu bringen, um nicht Gefahr zu laufen den Bebauungsplan aufgrund unzulässiger Emissionen kippen zu müssen.

Dass das Gutachten in Bezug auf das Urteil vom Verwaltungsgerichtshofs von 2016 in Sachen dieses Baugebiets jetzt feststellt, dass es zu deutlichen überhöhten Lärmemissionen von 6 bis 10 db(A) für Parkplätze vor den Bestandsgaragen in der Nacht kommen kann, setzt der bisherigen Argumentation von Stadt und Teilen des Gemeinderates die Krone auf. Die Bürger wurden mit Schreiben der Stadt fast genötigt Eigentum vor den Garagen zu erwerben, Gemeinderatsmitglieder haben den Anwohnern vorgeworfen, nicht die Garagen bzw. Stellplätze davor zu nutzen. Und jetzt stellt sich in einem Gutachten der Stadt

heraus, dass ein parken vor den Garagen eigentlich nicht mehr möglich ist bzw. zuerst ein Lärm-Nachweis erstellt werden muss. Solide Stadt- und Gemeinderatsarbeit sieht anders aus.

Das ist Steuerverschwendung in Reinform zu Lasten anderer dringend notwendiger Obliegenheiten der städtischen Gemeinschaft.

Auffällig ist insgesamt, dass die Stadt und der Gemeinderat von der Prämisse vollkommen abgegangen ist, Lärm im Ursprung zu verhindern und zu mildern, sodass überhöhte normative Lärmbelastungen nicht entstehen. Der Flüsterasphalt für die Breslauer Straße (Lärmursache) - wie im vorherigen vor Gericht gescheiterten Bebauungsplan - ist in der Planung nicht mehr vorgesehen. Die Stadt und der Investor scheuen hier wohl die Folgekosten für die städtebauliche Last der ständigen Erneuerung des Fahrbahnbelags und nehmen billigend in Kauf, dass die Bewohner des Neubaugebiets sowie der Bestandshäuser über Gebühr belastet werden, teilweise bis zu 10 db(A) über dem Grenzwert.

Eine weitere Option wäre die Überdachung der Breslauer Strasse in den lärmkritischen Bereichen mit Öffnung ins Neckartal, mit der Möglichkeit diese zu begrünen. Dies würde nochmals einen positiven Effekt für die Bewohner des angedachten Baugebiets Parksiedlung Nord-Ost und der Bestandshäuser bedeuten und darüber hinaus die Möglichkeit bieten, die Bebauung für alle Beteiligten ausgleichender und besser zu gestalten.

Inklusion / Barrierefreier Zugang

In den gesamten Bebauungsplan wird auf die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wenig bis gar nicht eingegangen. Dies ist gerade im Hinblick auf die Aktivitäten der Stadt Ostfildern im Bereich der Inklusion mehr als verwunderlich. Gerade im Hinblick auf die auch der Stadtverwaltung bekannte UN-Konvention für mobilitätseingeschränkte Menschen unverständlich. In der neuen LBO vom 01.03.2015 für das Land Baden-Württemberg wird gefordert, dass bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, mindestens ein Geschoss barrierefrei ausgebaut sein muss.

Insgesamt wird im Bebauungsplan die demographische Entwicklung der Gesellschaft und den sich daraus ergebenden Herausforderungen u.a. in der Mobilität für die Menschen in den betroffenen Stadtgebieten in den nächsten 10-30 Jahren stark vernachlässigt. Eine für den Stadteingang repräsentative Bebauung mit städtebaulichen Ansprüchen liegt somit mit dieser Planung definitiv nicht vor.

Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern

Das aus dem Jahr 2012 stammende Gutachten, mit einer Datenlage aus 2011, ist schlicht veraltet und berücksichtigt mit keiner Silbe das neue Baugebiet. Für das neue Baugebiet ist entweder eine Ergänzung zum bestehenden Konzept oder ein komplett neues Gutachten zu erstellen, die die aktuelle Sachlage widerspiegelt.

Schon in diesem Gutachten 2012 wird darauf verwiesen, dass die Danziger- und die Königsberger Str. außerhalb der 500m Nahversorgung-Kreises der Parksiedlung liegen, gerechnet vom Herzog-Phillip-Platz mit seinem einzigen Geschäft für den nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich, wie es in dem Gutachten heißt.

Damit widerspricht das von der Stadt vorgelegte Gutachten den Angaben in der Begründung des Baugebiets Nord-Ost für eine in der Nähe befindliche ausreichende Versorgung mit Dingen des täglichen Lebens besteht. Es ist somit ein Fahrzeug notwendig, um Einkäufe z.B. Am Herzog-Phillip-Platz oder im Scharnhäuser Park zu tätigen, Fahrzeug=Verkehr=Parkplatz.

Infrastruktur und E-Mobilität

In der Begründung der Stadt 4.4 wird ausgeführt, dass Ver- und Entsorgung des neuen Baugebiets über das Bestandsgebiet erfolgen soll. Die Stadt propagiert u.a. auch in der Stadtrundschau den Ausbau / Förderung der E-Mobilität. Soweit ein guter Ansatz.

Bedauerlicherweise berücksichtigt die Stadt im planerischen Ansatz weder die Installation von Ladesäulen für E-Autos sowie für E-Bikes, noch findet der erhöhte Strombedarf infolge der allgemein gewünschten Verkehrswende hin zu elektrischer Mobilität Eingang in die Planung. Es ist hinlänglich bekannt, dass die heutigen Bestandsnetze für den Bedarf an Ladestrom / Leistung nicht ausgelegt sind. Eine zusätzliche Versorgungsstation mit Mittelspannungsanlage und Niederspannungsverteilung sollte im Plangebiet

vorgesehen werden. Ggf. bestünde dann auch die Möglichkeit die Bestandsgaragen in der Danziger Str. an das Netz anzuschließen, damit Fahrzeuge in den Garagen u.a. geladen werden können. Im heutigen öffentlichen Verkehrsraum Königsberger / Danziger Straße ist dies nicht möglich.

Das Haus A am Eingang der Tiefgarage liegt im Mischgebiet. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass eine gewerbliche Nutzung von Räumen in diesem Gebäude möglich ist. Diese Nutzung wird explizit nicht ausgeschlossen, obwohl die Zielrichtung der Stadt die Schaffung von gehobenem Wohnraum vorsieht. Hier sollte festgelegt werden, dass eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist.

Bedauerlicherweise sieht der Entwurf nicht die Schaffung von sozialem Wohnraum anteilig vor. Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für Familien und sozial schwachen Bürgern sehr bedauerlich.

Ausblick

Die Stadt hat es leider wieder mal versäumt für einen ausgewogenen Planungsentwurf zu sorgen, der die drei wesentlichen Punkte Lärm - Parkierung - Aussicht angemessen zwischen den Bestands- und Neubauten ausbalanciert. Dabei liegen Lösungsansätze seitens der Bürger durchaus vor sowie die Bereitschaft auf Augenhöhe Lösungen gemeinsam mit Stadt und Investor zu erarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 19

Siehe Stellungnahme 1

Als Ergebnis des Normenkontrollverfahrens wurde die Lärmschutzkonzeption geändert, auf einen sogenannten Flüsterasphalt für die Breslauer Straße wird seither verzichtet. Ebenso kann auf eine Überdeckelung der Breslauer Straße verzichtet werden. Der Lärmkonflikt kann anderweitig bewältigt werden.

Da sich die genannten Flächen im Vorfeld der Kirche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, ist eine Aussage zu dort geplanten Parkmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren nicht sinnvoll und wäre rechtlich nicht bindend. Über die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze außerhalb des Bebauungsplangebiets entscheidet der Gemeinderat daher, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, außerhalb des Verfahrens.

Stellungnahme 20

Schreiben vom 20.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bebauungsplanentwurf „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ - Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 13.07. bis 21.08.2020

Vorab wird festgestellt, dass die Einwendungen der vorzeitigen Auslegung nicht alle vollständig bzw. unvollständig abgewogen wurden. Deshalb erneuern wir hiermit unsere Einwendungen der vorzeitigen Auslegung.

1. Planbedingte Immissionskonflikte (Lärm und Geruch) nicht bewältigt

Durch das Nebeneinander von Wohnbebauung (Bestand Parksiedlung-Ost und planbedingte Neubebauung) und Gastronomie (Shisha-Bar) mögliche Immissionskonflikte sind nicht auszuschließen. So resultiert die Abluftführung der Shisha-Lounge im Bestand und ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert. Das Verkehrslärmschutzkonzept basiert auf einer Kombination aus aktiven (Lärmschutzwand an der Breslauer Straße) und passiven (Gebäudeanordnung; Grundrissorientierung; geschlossene Fassaden; Lärmschutzfenster) Maßnahmen. Nach den Feststellungen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung kommt es – für das Plangebiet bereichsweise - zur Überschreitung der maßgeblichen

Orientierungswerte der DIN 18005 - der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Ungeachtet dieser Aussagen zur geplanten Erweiterung der Shisha-Bar (Terrassennutzung) fehlen insbesondere aber Feststellungen zu Lärmkonflikten im Status quo der im Plangebiet zugelassenen Shisha-Bar und des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehrs einschließlich des Parksuch- und Anbindungsverkehrs, und zwar sowohl für die geplante Wohnbebauung wie für das Reine Wohngebiet (WR) im Bestand (Danziger und Königsberger Straße). Bislang fehlen überdies Aussagen zur Bewältigung der Lärm-Immissionen des regen Anliegerverkehrs (Zu- und Abfahrtsverkehr) an der geplanten Tiefgarage gegenüber Teilen der Bestandsbebauung im „WR“ der Danziger Straße.

1.1 Planbedingte Verfestigung der Immissionsbelastung der Shisha-Bar: Die sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO „sanktioniert“ planungsrechtlich die von der Bestandsnutzung ausgehenden Immissionsbelastungen der Shisha-Bar (Zu- und Abgangsverkehr einschließlich Parksuch- und Anbindungsverkehr; Geruchsbelästigung), mit anderen Worten „verfestigt“ der Bebauungsplan den Bestand. Dies ist für mich als benachbarter Anlieger aus der Danziger Straße eine absolute Zumutung. Ein Großteil der Verkehrsbelastung fällt auf die Abend- und Nachtstunden. Noch ist völlig offen, ob es überhaupt zur Verlagerung der verkehrlichen Anbindung der Shisha-Bar auf die Breslauer Straße kommt. Der Planentwurf ignoriert, dass gesundheits-schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z.B. der BImSchV, TA Lärm und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten.

1.2 Vergleichbar mit § 34 Abs. 3a BauGB ist die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers vom Merkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit abhängig. Nach der Rechtsprechung des BVerwG haben in diesen Fällen die Planungsleitlinien des § 1 V BauGB und das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB besondere Bedeutung: Die Sicherung des gewerblichen Bestands ist nur in dem Umfang zulässig, wie die Festsetzungen zu einem noch auskömmlichen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen beitragen und sicherstellen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen einen nach Lage der Dinge und insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausreichenden Schutz erhalten. Die Erweiterung eines den Rahmen der Umgebung sprengenden Gewerbebetriebs ist ausgeschlossen, wenn von dem (veränderten) Gewerbebetrieb Emissionen ausgehen, die der Nachbarschaft nicht zumutbar sind, die also – erstmalig oder weiterhin – beispielsweise ein Einschreiten der Gewerbeaufsicht rechtfertigen würden.¹ So resultiert die Abluftführung der ShishaBar im Bestand des Status quo und ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert.

1.3 Der Planentwurf geht dabei davon aus, dass eine Betriebserweiterung der ShishaBar eine neue, ungelöste Konfliktsituation oder Verschärfung bestehender Konflikte (zusätzlicher Park- /Suchverkehr im Bestandsgebiet Danziger- /Königsberger Straße) hervorruft. Die Festsetzung des östlich an das Grundstück der Shisha-Bar angrenzenden Mischgebiets ist indessen nach § 6 Abs. 1 BauNVO unzulässig, der Bebauungsplanentwurf verstößt mithin gegen materielles höherrangiges Recht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Wirklichkeit ist in diesem Bereich jedoch nur Wohnnutzung vorgesehen. Evident dient diese Festsetzung also allein dem Zweck, den Lärmkonflikt lösen zu wollen. Dem wahren Gebietscharakter entsprechend wäre hier nur eine „WA“-Festsetzung – wie beim östlich 1 Bernhard Stuer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, Rdnr. 639 (Zitat BVerwG bei Fußnote 1268) angrenzenden Bereich auch – möglich. Das Lärmgutachten stellt zu den Betriebsgeräuschen fest, dass an den der Shisha-Bar zugewandten Fassaden der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts auftreten. Im Nachtzeitraum kommt es aufgrund der Sozialgeräusche vor dem südlichen Eingang und den Fußgängern, die der Shisha-Bar zuzuordnen sind, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) um bis zu 2 dB(A). Wenn man aber den tatsächlichen nächtlichen Lärmgrenzwert von 40 dB(A) im „WA“ zugrunde legt, ergibt sich ein unlösbarer Lärmkonflikt. Deshalb handelt es sich bei der Festsetzung eines „Mischgebiets“ um eine Scheinfestsetzung, weil aufgrund der massiven Lärmvorbelastung hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht möglich wäre. Wenn die Verwaltung dabei von Lagegunst für Gewerbe („gute verkehrliche Erreichbarkeit; attraktive Wohnlage durch Aussichtssituation“) spricht, ignoriert sie die an anderer Stelle betonte Verschärfung bestehender

Konflikte (durch die Shisha-Bar), etwa durch zusätzlichen Park-/Suchverkehr in der angrenzenden Wohnlage. Dieses Argument spricht geradezu gegen die Zulassung von weiterer Gewerbenutzung.

1.4 Die Festsetzung eines Mischgebiets verstößt auch gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Eine an den von der Rechtsprechung entwickelten Abwägungsgrundsätzen gemessene Abwägungsentscheidung müsste zu dem Ergebnis führen, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort unzulässig ist. Denn im Falle der dort geplanten Wohnnutzung wird ein Lärmkonflikt geschaffen, der dem Betreiber der Shisha-Bar nicht nur jede betriebliche Entwicklungsmöglichkeit nimmt, sondern sie im Fall der Beibehaltung des bisherigen Nutzungsumfangs in der Betriebsführung beeinträchtigt. Er wird sich Auflagen ausgesetzt sehen, welche die Einhaltung der Lärmgrenzwerte an den heranrückenden Immissionsorten sicherstellen.

1.5 „Gemengelage“ sind Gebiete, in denen grundsätzlich unverträgliche Nutzungen zusammentreffen, etwa vielfältige Formen der Durchmischung gewerblichindustrieller und wohnlicher Nutzung. Für einen im Planbereich „MI 1“ im Status quo bestehenden Betrieb der Shisha-Bar liegt ein solcher Fall nicht vor, der die Reduzierung im Bestandsgebiet „Parksiedlung-Ost“ – insbesondere an den nächstliegenden Immissionsorten Danziger Straße 20, 30 und 40 - eine Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Reinen Wohngebiet (WR) auf „WA“ rechtfertigen könnte.

2. „Kannibalisierung“ des öffentlichen Parkraums: Um die öffentlichen Stellplätze in der Danziger Straße werden künftig die Bewohner des Planungsgebiets, des Bestandsgebiets „Parksiedlung-Ost“ und die Nutzer der Shisha-Bar konkurrieren. Für die Betroffenen bestehen im Umfeld von mehreren Kilometern keine Ausweichmöglichkeiten. Dass es straßenrechtlich keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum gibt, ist allen bewusst. Die vor den Garagen auf der Südseite der Danziger Straße ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Flächen für das Parken von Fahrzeugen) zielt auf die Kompensation wegfallenden öffentlichen Parkraums. Im hinteren Teil der Danziger Straße soll künftig wegen des geringen Verkehrsaufkommens ein Gehweg nicht notwendig sein. Unter Berücksichtigung des notwendigen Abstandes zu den Garagentoren von ca. 0,3 bis 0,5 m und eines Streifens für Fußgänger erfordert ein Parken von Fahrzeugen eine Mindestlänge von ca. 6,5 m! Vor einer größeren Anzahl von Garagen reicht der Platz für einen PKW aber nicht. Fußgänger benötigen einen Streifen von 1,0 m. Widrigenfalls ist auf der Danziger Straße (bei Hineinragen abgestellter PKW in den Straßenraum) ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Beachtet man Sicherheitsanforderungen, können keine PKW abgestellt werden. Besteht dennoch Platz für einen PKW, vermögen höchstens Garagenbesitzer ihren Zweitwagen abzustellen. Für die übrigen Betroffenen ist dies keine Lösung (Bewohner ohne Garagen- bzw. Stellplatz, Besucher, Lieferanten, Rettungswagen usw.). Eine Parkraumbewirtschaftung im hinteren Teil der Danziger Straße führt nur bedingt zur Entspannung.

3. Im Einmündungsbereich Danziger / Breslauer Straße kommt es planungsbedingt zu beträchtlichen Wartezeiten und Rückstau. Ohne Signalanlage kann Verkehrssicherheit nicht sichergestellt werden.

4. Artenschutz- und Umwelthaftungsrecht / Fachliche Begleitung der Ausführungsphase § 44 Abs. 1 BNatSchG normiert für bestimmte Arten Zugriffsverbote. Ergeben sich bei Baubeginn konkrete Erkenntnisse auf noch nicht bewältigte artenschutzrechtliche Probleme, muss der Vorhabenträger diesen nachgehen und sie sachgerecht bewältigen, um das Vorhaben umsetzen zu können. Mit Anordnung einer ökologischen Baubegleitung oder sofern nach einer fachkundigen Einschätzung ein besonderes Konfliktpotential aufgrund des Umwelt bzw. Naturschutzrechts bei der Realisierung der Bauvorhaben vorliegt, ist bei der Baufeldräumung und der Ersteinrichtung der Baustelle, also bereits im Vorfeld der Baumaßnahme, sowie während der Bauausführung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass die Vorschriften des Artenschutz und des Umweltschadensrechts eingehalten werden. Zu den Aufgaben zählt das Vermeiden von Umweltschäden und der dadurch entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen sowie das Vermeiden von Haftungsschäden nach dem Umweltschadengesetz bei der Bauausführung. Zum Beispiel kann die Zerstörung einer Lebensstätte zu einem Schaden im Sinne des Umweltschadensrechts führen.

5. Dem Gemeinderat (Satzungsgeber) ist ein Konzept zur Bewältigung baubedingt erhöhter Schallimmissionen, Staubentwicklung von der Baustelle und deren Zufahrten, Erschütterungen durch Rammungen und Bodenverdichtungen sowie durch Licht bei Bautätigkeit in Abend und Nachstunden vorzulegen. Hierzu gehört die Baustellenlogistik insbesondere beim Bau der 150 Stellplätze umfassenden Tiefgarage – mit Darstellung der Belastungen durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräte, Baustraßen, Leitungsverlegungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage Danziger Straße 78, 80, 82 muss sichergestellt werden. Ebenso die Erreichbarkeit der Gebäude 78, 80, 82 für Besucher, Versorgungssicherheit (Frischwasser / Entwässerung) und Abfallbeseitigung. Die Pflichten sind dem Vorhabenträger aufzuerlegen, ebenso die Beweissicherung zur Dokumentation baubedingt entstehender Gebäudeschäden an der Bestandsbebauung in der Danziger Straße. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Teil II Anlage 3: Begründung "Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung. " Nein, es ist keine typische Außenentwicklung, da das Gebiet momentan weitgehend außerhalb des Ortsschildes Ostfildern liegt. Das ist weit entfernt von der Innenverdichtung, die von der Stadt Ostfildern im Bereich der Stadtentwicklung angestrebt wird. "Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen als bisher zugänglich gemacht werden. " Und die Bewohner des Bestands werden ihrer Aussicht beraubt. Entgegen zahlreicher Behauptungen von Stadtplanern und Bürgermeister sind sowohl die Gärten als auch manche Häuser auf die Aussichtslage ausgerichtet. Aus allen Gärten der Reihenhäuser der Danziger Straße gibt es eine tolle Aussicht. Warum werden die Bedürfnisse des Bestandsbewohner ignoriert? Warum versuchen die Stadtplanung und der Bürgermeister durch Wiederholen der immer gleichen Aussagen, die dem Gegenteil der Wahrheit entsprechen (die Bestandsbebauung und die Gärten sind nicht auf die Aussichtslage ausgerichtet), dass die falsche Aussagen dadurch richtig werden? Kommen sie vor Ort und schauen sich die tatsächliche Situation an. "Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele. " Wenn sie der Meinung sind, dass Gebäudetürme wie der Festoturm sich in das Landschaftsbild qualitativ hochwertig einfügen, dann erreichen sie das Ziel. 5 Wohntürme im annähernden Format eines Stadthauses am Stadtrand ist im allgemeinen Empfinden kein qualitativ hochwertiges Zeichen. Die Wohntürme werden von der Breslauer Straße aus 26 Meter hoch sein, von der Danziger Straße aus 17 Meter hoch. Steht man auf der Brücke der Rinnenbachstraße nach Nellingen, so sind die Dächer der geplanten Bebauung noch 1 Meter höher. "Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden. " Die typische Stadteingangssituation sieht eine Bebauung vor, die vom Rand zum Zentrum hin hinsichtlich der Gebäudehöhe zunimmt. Nennen sie mir bitte bedeutende Stadteingänge, die mit Wohntürmen beginnen und dahinter eine Reihenhäuserbebauung folgt. Die Bewertung dieses Entwurfes beim Wettbewerb unterstreicht dies.

"Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt." Und ein Bebauungsplan mit einer ziemlich schlechten Bewertung wurde nun aus diesem Wettbewerb ausgewählt. Warum? Die Bewertungen aus dem Wettbewerb lassen nicht darauf schließen, dass das der Plan sein sollte, der umgesetzt wird. Es gab wesentlich attraktivere Pläne. Welche weiteren Vorteile gibt es neben den finanziellen Vorteilen des Investors noch, die für diesen Plan sprechen?

"Bedarf an Wohnbauflächen Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben." Faktisch handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Außenentwicklung, zumindest außerhalb des Ortsschildes. Warum wird beim Bedarf an Wohnbauflächen nicht auch auf die sozialen Bedürfnisse geachtet? Im Bebauungsplan ist kein sozialer Wohnungsbau festgesetzt. Menschen, die sich eine hochwertige, sehr teure Wohnung leisten können, finden im Raum Stuttgart ein weit größeres Angebot, als Menschen, die ein finanziell kleineres Budget haben. Wo werden diese Menschen berücksichtigt?

"- Freiland-Klimatop (restlicher Bereich) mit ungestört stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. Es ist von einer nicht unerheblichen Frischluftproduktion auszugehen, welche aufgrund der Hanglage nach Nord-Nord-Ost abfließt." In den 1990er Jahren wollte der damalige Gartenbaubetrieb ein neues Gewächshaus bauen. Dieses sollte nicht über die Hangkante reichen. Das Bauvorhaben wurde von der Stadt abgelehnt mit der Begründung, dass das Gebiet wichtig sei für die Kaltluft-/ Frischluftproduktion. Was hat sich in der Zwischenzeit verändert, dass das kein relevanter Faktor mehr ist? Im Zuge des Klimawandels sind aus stadtklimatologischer Sicht Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen immer wichtiger.

"...ebenso wenig großflächige Freiflächennutzungen. " Warum eignet sich das Gebiet nicht zu einer großflächigen Freiflächennutzung? Eine Begründung hierzu fehlt. In früheren Nutzungskonzepten der Stadt Ostfildern wurde hier die Nutzung durch eine Jugendfarm vorgeschlagen. Diese würde für Kinder und Jugendliche, die bereits in der Stadt Ostfildern wohnen einen großen Mehrgewinn darstellen. Warum denkt die Stadt Ostfildern und ihre Stadtplanung nur an Menschen, die noch hinzuziehen sollen? Warum wird den Menschen, die bereits in der Stadt wohnen keine Beachtung geschenkt?

"Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine Wohnnutzung. " Diese Fläche ist bereits renaturiert. Die ökologische Vielfalt auf der Fläche ist groß. Sie wächst von Jahr zu Jahr.

"Es wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet..." Von den geringeren Erschließungskosten profitiert der Investor. Warum ist der Stadt Ostfildern Investorenschutz wichtiger als die Menschen die in der Stadt leben?

"Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets." In unmittelbarer Nähe des wertvollen Gehölzstreifens wird ein 17 Meter, bzw. 26 Meter hoher Wohnturm erstellt werden. Bei den notwendigen tiefen Bau- und Gründungsarbeiten direkt neben dem Gehölzstreifen ist dieser stark gefährdet. Die Gewährleistung der Erhaltung dieses schützenswerten Gehölzes ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Gibt es keine Abstandsvorgaben zu schützenswerten Naturdenkmälern die eingehalten werden müssen? "Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist." Hohn und Spott gegenüber den Bewohner der Bestandsgebäude. Am Wochenende nachts ist das Quartier bereits durch Parksuchverkehr der Shishabarbesucher extrem belastet. Der Charakter der Straße wandelt sich ins Gegenteil. Wenn nun die 35 -40 Parkplätze neben der Shishabar wegfallen und die verbleibenden 60 Parkplätze, die ungefähr dem aktuellen Bestand auf der Danziger Straße entsprechen, mit den 120 bis 150 neuen Wohneinheiten und den Besuchern der Shishabar geteilt werden müssen, bleibt es auf der Danziger Straße nicht mehr sicher. Es ist zur Zeit schon regelmäßig zu beobachten, dass frustrierte, parkplatzsuchende Shishabarbesucher mit weit überhöhter Geschwindigkeit durch die Danziger Straße rasen. Wenn nun noch mehr Parkplatzsucher unterwegs sind, die sich deutlich weniger Parkplätze (35-40 bei der Shishabar entfallen) teilen müssen, habe ich Angst um alle Menschen, die auf der gemischten Verkehrsfläche zu Fuß unterwegs sein müssen. Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger im Bereich der Danziger Straße gewährleisten? Hier sei noch darauf hingewiesen, dass durch die aktuelle Planung die verkehrliche Situation in allen Szenarien verschlimmert werden wird, wie dies auch schon bei der „Informationsveranstaltung“ dargelegt wurde. SIE WERDEN DIESES THEMA OHNE EINE LÖSUNG NICHT VOM TISCH BEKOMMEN, SONDERN WEITERE 120 PARTEIEN GEGEN SICH HABEN! "Mit der Zulässigkeit weiterer Stellplätze für den gastronomischen Betrieb würde diese Problematik entschärft. Die dafür notwendigen Stellplätze können direkt angrenzend zur Gastronomie entlang der Breslauer Straße errichtet werden." Wie soll die Problematik durch den Wegfall von aktuell 35 - 40 bestehenden Parkplätzen neben der Shishabar mit Hilfe dem Bau von 28 Parkplätzen entlang der Shishabar entschärft werden? Zumal diese Parkplätze (weniger als jetzt) nur gebaut werden, wenn der Betrieb der Shisha-Bar erweitert wird. Es werden mit dem Bauvorhaben nicht nur weniger Parkplätze wie aktuell vorhanden sein, nein, es kommen nochmals ca. 100 Zweitwagen der Neubewohner hinzu. Welche Entschärfung der Problematik ist hier gemeint? Menschen, die derart hochpreisige Wohnungen kaufen, haben statistisch gesehen einen Zweit-

oder Drittwagen. Bei der nicht allzu guten Anbindung an den ÖPNV steigen die Menschen vermehrt ins eigene Auto. Der Entwurf Bebauungsplan Parksiedlung NordOst2 wurde dadurch gelobt, dass er anscheinend das Parkplatzproblem löse. Eine Tabelle, welche 2019 bei der Informationsveranstaltung für die Bürger gezeigt wurde, verdeutlicht jedoch, dass diese Aussage schlicht nicht der Wahrheit entspricht. Momentaner Zustand Planung alt (1. Entwurf) Planung neu

Wohneinheiten 0 117 124

Grünfläche Gesamtes Areal 3150 qm 8345 qm

Öffentliche Stellplätze Ca. 60 in der Danziger Straße 32 in der Danziger Straße 23 in neuer

Erschließungsstraße Gesamt: 55

59 in der Danziger Straße es gibt keine Erschließungsstraße

Stellplätze Gastronomie 35- 40 auf dem Parkplatz auf Höhe der Gastronomie. Zufahrt wird zusätzlich zugeparkt. 0 Optional 28 Parkplätze entlang der Breslauer Straße – Umsetzung ungewiss

Tabelle: Überarbeitete Darstellung des Plangebietes Parksiedlung NordOst nach der Darstellung im Gemeinderat (2019). Ergänzung: momentaner Zustand

"Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist dieser wegen des geringeren Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Im östlichen Teil der Danziger Straße wird deshalb gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. " Das Verkehrsaufkommen ist momentan tagsüber sicherlich gering und erfordert keinen extra Gehweg. Wie bereits beschrieben fahren einige parkplatzsuchende Fahrer mit weit überhöhter Geschwindigkeit. Kommt dann noch erschwerend hinzu, dass viele Autos vor den Garagen geparkt werden, die Danziger Straße verschmälert wird und der Parkplatzsuchverkehr stark zunimmt, ist es aus meiner Erfahrung gefährlich, die Danziger Straße als Fußgänger am Abend zu nutzen. Wir hatten bereits jetzt mehrfach die Situation, dass besorgte Nachbarn meine Kinder nach Hause schickten, weil sie Angst um sie hatten, obwohl sich die Kinder vorbildlich als Fußgänger im Straßenverkehr verhielten. Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger gewährleisten? Welche Maßnahmen werden hierzu ergriffen? Wird die Danziger Straße eine Spielstraße? "Die befestigten Hausvorbereiche bieten besondere Aufenthaltsqualität und Aussichtssituationen (Bellevue) und sollen deshalb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. " Die besondere Aufenthaltsqualität zieht auch schon heute zahlreiche Menschen auf die Aussichtsplattform. Bekanntermaßen gibt es in schönen Nächten bereits dort ein großes Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Nutzern der Aussichtsplattform. Ein Spaziergang am Sonntagmorgen zeigt auch, dass die Bänke im Bereich des Panoramaweges nächtlich gut genutzt werden und der Müll, vor allem leere Alkoholflaschen, Verpackung von FastFood und Zigarettenstummel dort zahlreich liegen bleiben. Auch in der Danziger Straße ist das aktuell bereits ein deutlich sichtbares Problem. Wie wollen sie vorgehen, dass dies nicht im Bereich des Bellevue passiert? "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" Wie wird der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet? Hier fehlt die Ausführung. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird entfernt. Vor dem Bau dieses Rückhaltebeckens trat im Bestandsgebiet häufig Rückstau auf. Wie gewährleisten sie, dass während der Bauphase nicht wieder Rückstauereignisse im Plangebiet auftreten?

Anlage 8 " Die Erhebungstage (Donnerstag, 14.06.2018, Samstag, 16.06.2018 für Knoten 1 und Sonntag, 17.06.2018; Donnerstag, 12.07.2018, Samstag, 14.07.2018 und Sonntag, 15.07.2018 für Knoten 2) liegen nicht in der Schulferienzeit in BadenWürttemberg und weisen darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf." Die Erhebung für den Knotenpunkt 1 fand entgegen den Behauptungen der Stadtplanung während des Zuckerfestes statt (das Zuckerfest fiel im Jahr 2018 auf den 14. Juni). "Abb. 2: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Samstag" Betrachtet man die Abb.2, so fällt auf, dass weit über 200 Kfz im Zeitraum von 20 Uhr bis 4 Uhr die Zufahrt zum Parkplatz nutzen - alles Shishabarbesucher. Diese Zahl von weit über 200 PKWs überschreitet bei weitem die geplante Kapazität des Stellplatzes entlang der Breslauer Straße. Dieser ist weit unterdimensioniert für die Anzahl der Besucher. Des weiteren dürfte mit dem Bau der Stellplätze entlang der Breslauer Straße auch die Terasse eröffnen, was deutlich höhere Besucherzahlen mit sich bringen würden. Die 27 Parkplätze sind einen Tropfen auf den heißen Stein. Es muss zusätzlich noch

beachtet werden, dass die 35-40 Parkplätze, die sich momentan direkt neben der Shishibar befinden entfallen und im Bereich der Danziger Straße ungefähr so viele Parkplätze sein werden, wie derzeit bereits auch schon bestehen. Die Zweitwagen der 120 Wohneinheiten aus der Neubebauung sind in diesen Gedankspielen noch nicht berücksichtigt. Wie werden sie das Verkehrschaos auf der Danziger Straße verhindern? "Für den Samstag liegt die prognostizierte Verkehrsmenge aufgrund der intensiveren Nutzung bzw. erhöhten Kundenanzahl mit rund 220 Pkw-Fahrten deutlich höher." In der oben genannten Tabelle wurden auf einen Samstag verteilt 310 Fahrten mit dem Kfz gezählt. In der Variante 1 im Planfall wird von 220 Pkw-Fahrten gerechnet. Wo bleiben die 90 weiteren Fahrten aus der Verkehrszählung? Dieses Gutachten berücksichtigt seine eigene Verkehrszählung nicht und muss auf Grund der bereits vorliegenden Datenlage überarbeitet werden. Berücksichtigen sie bei den Annahmen des Verkehrsgutachtens das reale Einzugsgebiet der Shishabar! Es würde auffallen, dass die Shishabar ein überregionales Einzugsgebiet hat. Die Besucher kommen weder zu Fuß, noch mit dem Fahrrad, dem Taxi oder dem ÖPNV. Das Auto scheint das einzige Verkehrsmittel bei der Anreise zu sein. Das ist keine Berechnung, sondern eine reale Beobachtung. "In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass 19 Stellplätze auf der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können." Werden diese 19 Parkplätze für die Besucher der Shishabar ausgewiesen? Heißt das, dass für die Anwohner der Bestandsbebauung (die derzeit 60 vorhandenen Parkplätze werden zu Stoßzeiten bereits von den Bestandsbewohnern genutzt) und der Neubebauung (bei 120 Wohneinheiten im hohen Preissegment plus deren Besucher nochmals mindestens 100 PKWs) nur noch 41 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen? "Aufgrund der größeren Anzahl an verfügbaren Stellplätzen wird in Variante 2 die Annahme getroffen, dass weniger Kunden mit dem Taxi kommen als in Variante 1. Der Anteil am ÖV/Fuß/Rad steigt aber proportional zum Kundenaufkommen." Allein die Tatsache, dass in der Shishabar kein Alkohol ausgeschenkt wird, entkräftet das Argument, dass die Besucher ein anderes Verkehrsmittel als den PKW nutzen. Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze in Variante 2 wird wesentlich niedriger sein als aktuell. Die 27 Stellplätze entlang der Breslauer Straße ersetzen noch nicht einmal die aktuell vorhandenen Parkplätze neben der Shishabar. Ergänzen sie das Gutachten um eine Erhebung der Herkunft der Besucher der Shisha-Bar und deren Reiseverhalten. Die Annahmen, die hier getroffen werden verfehlen die Realität weit. "Insgesamt werden somit aufgrund der Shisha-Bar-Nutzung für die Danziger Straße West rund 112 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 124 Pkw-Fahrten/Samstag prognostiziert und für den Parkplatz an der Breslauer Straße zusätzlich rund 68 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 160 Pkw-Fahrten/Samstag. " Da das Besucheraufkommen in Variante 2 um 50% höher eingeschätzt wird als aktuell, ist es nicht nachvollziehbar, warum sich die Anzahl der Fahrten um knapp die Hälfte reduzieren soll? Grundlage für diese Planung sollten keine schönrechneten Annahmen sein, sondern reale Besuchererhebungen an einem Samstagabend bei schönem Wetter. Die angenommen Besucherzahlen und die Art deren Anreise entsprechen nicht der Realität. Der Parkplatzsuchverkehr für die Besucher der Aussichtsplattform findet in dieser Berechnung ebenfalls keine Beachtung. Ein weiterer Aspekt zur Verkehrssicherheit wurde bei der Planung der Parkplätze entlang der Breslauer Straße nicht berücksichtigt. Die Einfahrt und Ausfahrt zum Parkplatz wird unübersichtlich sein und eine neue Unfallquelle darstellen. "Gleichzeitig reduziert sich die Verkehrsmenge auf der Danziger Straße um ca. 70 Kfz/d, was auf ein geringeres Angebot an Pkw-Stellplätzen für die Shisha-Bar und einer damit einhergehenden Nutzung alternativer Verkehrsmittel der Kunden sowie auf die zusätzlich geplanten Stellplätze an der Breslauer Straße zurückzuführen ist." Bereits heute ist an schönen Wochenendabenden die Verkehrsbelastung in der Danziger Straße durch Parkplatzsuchverkehr sehr hoch. Dadurch dass das Parkplatzangebot im Vergleich zu heute im Planfall massiv verknappt wird, wird auch der Parkplatzsuchverkehr massiv steigen. Die Annahme, dass Besucher der Shishabar auf alternative Verkehrsmittel umsteigen, ist ohne jeglichen Nachweis aus der Luft gegriffen und verfehlt die Realität. Die Besucher aus Nürtingen, Böblingen, Ludwigsburg, Heidenheim, Ulm, München, Nürnberg, Österreich und Schweiz werden nicht mit dem Fahrrad anreisen. Eine Analyse der Besucherstruktur würde das dem Gutachter und der Stadtplanung verständlich machen. "Qualitätsstufe D und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit, die noch geringe Reserven bis zur Auslastung des Knotenpunktes besitzt." Warum plant die Stadt Ostildern einen Verkehrsknoten, der gerade noch stabil ist? Warum hat die Stadtplanung nicht den Anspruch etwas zu planen, was gut ist? Warum werden offensichtliche Mängel sehenden Auges geplant? Die Analyse 2018 geht am Querschnitt Q4 Samstags von 300 Kfz pro Tag aus. Die Verkehrszählung hat 310 Kfz gezählt. Warum wurde dieser Wert geschönt? An

welchen weiteren Stellen wurden die Werte verändert? Grundsätzlich geht das Verkehrsgutachten nicht davon aus, dass die Bewohner der Neubebauung einen zweiten PKW haben. Damit muss jedoch gerechnet werden. Der Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Danziger Straße wird nicht berechnet. Das Verkehrsgutachten geht auch nicht von der Variante 3 aus. Die Shishabar eröffnet die Terrasse, ohne die Stellplätze entlang der Breslauer Straße zu errichten und ohne den Eingang an die Breslauer Straße zu verlegen. Von diesem Szenario ist momentan auszugehen, solange das Rechtsverfahren zwischen der Stadt und dem Betreiber der Shishabar nicht zu einem endgültigen Abschluss gekommen ist. Da Variante 3 nicht berücksichtigt ist. So lange dieser Sachverhalt nicht rechtssicher geklärt ist, kann mit großer Wahrscheinlichkeit ein Szenario entstehen, dass von den Verkehrs- und Schallgutachten nicht erfasst ist. Es muss Rechtssicherheit bestehen, bevor die Planung hier möglich ist. Es ist ein Verfahren anhängig, was einen durch die Vorgaben nicht erfassten Betrieb der Shishabar ermöglichen könnte. Die Szenarien müssen erweitert und diese begutachtet werden.

Anlage 9 Das Lärmgutachten zieht bei der Verkehrsbelastung die Werte von Variante 2 an einem Werktag als Grundlage heran. Die Verkehrsbelastung an einem Samstag ist deutlich höher. Bsp. Danziger Straße Mitte Werktag: 800 Kfz/d; Samstag 970 Kfz/d Damit ermittelt das Lärmgutachten die Lärmsituation nicht am "Spitzentag" in der Woche, sondern zu einem Zeitpunkt mit deutlich geringerer Belastung. Es wird nicht die tatsächliche Lärmbelastung in allen Belangen abgebildet. Überarbeiten sie das Lärmgutachten so, dass es die maximalen Belastungen abbildet und nicht die Durchschnittswerte.

Anlage 13 "Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet. " Wer wird für Kosten eines empfohlenen Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand aufkommen?

Anlage 14 "Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Entwurfsfassung " Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich lediglich um eine Entwurfsfassung. " Die Biotoptypen wurden im Zustand Herbst 2017 zugrunde gelegt." Das Gelände wurde im Januar 2018 gerodet. Damit haben sich die Biotoptypen deutlich geändert. Sie müssen neu begutachtet werden.

Anlage 15 Auch hier handelt es sich wieder lediglich um eine Entwurfsfassung. Des weiteren werden allabendlich Fledermäuse aus dem Untersuchungsgebiet kommend beobachtet. Sie woll(t)en (ursprünglich) einen schönen Stadteingang schaffen. Von weitem sieht es für jeden abschreckend aus. Und wenn man von Esslingen her näher kommt, fährt man an der Shisha-Milchbar und dem Autohandel Betz vorbei. Genau diese Stelle nimmt man als Stadteingang war. Leider Ziel verfehlt... Städtebaulich ist der derzeitige Entwurf ein Fauxpas. Von der Hangseite gesehen stehen diese Hochhäuser an der höchsten Stelle. So wirken diese Häuser noch höher. Auf der Hangseite haben die Häuser eine Höhe von 25m ab Geländeoberkante. Um dies ein wenig zu vertuschen wird im Gutachten daher empfohlen, am Hang größere Bäume zu pflanzen um die hohen Gebäude in die Landschaft einzubinden... Somit hätten weder die neuen noch die alten Bewohner eine Aussicht ins Tal! Von der anderen Talseite mag es noch erträglich aussehen. Aber wenn man mit dem Auto die Breslauer Str. von Esslingen kommend hochfährt, sehen die Häuser durch den davorliegenden Hang noch höher aus. Erschreckend und Abschreckend. In der Stadtrundschau wurde betreffend dem Baugebiet `Ob der Halde` in Scharnhausen erwähnt, dass die Neubebauung der vorhandenen Bebauung angepasst wurde. Weshalb wird hier nicht darauf geachtet? Aus Geldgier? Bitte besinnen Sie sich und überdenken Sie diesen Entwurf noch einmal. Zusammengefasst halte ich das ganze für eine schlecht geplant und wenig durchdachte Idee.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 20

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 21

Schreiben vom 21.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch ein gegen die geplante Bebauung "Parksiedlung Nord-Ost 2".

Aus folgenden Gründen:

1. Die geplante Bebauung führt entgegen der Auslage zu einem Mehr an Verkehr und zu einer nicht mehr tragbaren Verkehrssituation an der Kreuzung Breslauer Straße / Danziger Straße sowie in der Danziger Straße.
2. Die geplante Größe der Tiefgarage führt dazu, dass nicht ausreichend Parkplätze für die neu entstehenden Wohnungen zur Verfügung stehen. Zwangsweise führt dies zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation in der Danziger Straße, obwohl hier neue Parkplätze geschaffen werden.
3. Die geplanten öffentlich zugänglichen "Bellevues" führen zu zusätzlichen Besuchern in der Danziger Straße und dem damit verbundenen Verkehr und Parkplatzbedarf. Bereits heute wird die Danziger Straße vermehrt als Parkplatz von Besuchern der naheliegenden Panorama-Plattform genutzt.
4. Es fehlen geeignete Maßnahmen, um den bestehenden Suchverkehr der Shisha-Bar wirksam einzugrenzen. Aktuell kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Shisha-Bar auf eigene Rechnung zusätzliche Parkplätze an der Breslauer Straße erstellen wird. Diese zusätzlichen Parkplätze wären bereits heute - ohne eine Terrassennutzung - erforderlich.
5. Die mögliche Kapazitätserweiterung (Geschosserweiterung) der Shisha-Bar wird nicht ausreichend detailliert spezifiziert. Auch nicht spezifiziert wird, wie viele Parkmöglichkeiten bei welcher Kapazitätserweiterung (Geschosserweiterung) zwingend von der Shisha-Bar geschaffen werden müssen.
6. Im Gesamtkonzept fehlt jeglicher Ansatz, die bestehende Bebauung vor Lärm- und Geruchsbelästigung wirksam zu schützen.
7. Die geplante Bebauung fügt sich mit ihren überdimensionierten Proportionen in keiner Weise in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild ein.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 21

Siehe Stellungnahme 1

Die Erweiterungsmöglichkeiten der Gastronomie werden im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt (s. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Gebäudehöhe etc.).

Der Stellplatznachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist abhängig von der beantragten Terrassengröße.

Stellungnahme 22

Schreiben vom 21.08.2020

Bebauungsplanentwurf „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“

- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 13.07.2020 bis 21.08.2020

Vorab wird festgestellt, dass die Einwendungen der vorzeitigen Auslegung nicht alle vollständig bzw. unvollständig abgewogen wurden. Deshalb erneuern wir hiermit unsere Einwendungen der vorzeitigen Auslegung.

Einwendungen:

Teil I

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.06.2020 die öffentliche Auslegung beschlossen.

1. Planbedingte Immissionskonflikte (Lärm und Geruch) nicht bewältigt

Durch das Nebeneinander von Wohnbebauung (Bestand Parksiedlung-Ost und planbedingte Neubebauung) und Gastronomie (Shisha-Bar) mögliche Immissionskonflikte sind nicht auszuschließen. So resultiert die Abluftführung der Shisha-Lounge im Bestand und ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert. Das Verkehrslärmschutzkonzept basiert auf einer Kombination aus aktiven (Lärmschutzwand an der Breslauer Straße) und passiven (Gebäudeanordnung; Grundrissorientierung; geschlossene Fassaden; Lärmschutzfenster) Maßnahmen.

Nach den Feststellungen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung kommt es – für das Plangebiet bereichsweise - zur Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 - der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Ungeachtet dieser Aussagen zur geplanten Erweiterung der Shisha-Bar (Terrassennutzung) fehlen insbesondere aber Feststellungen zu Lärmkonflikten im Status quo der im Plangebiet zugelassenen Shisha-Bar und des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehrs einschließlich des Parksuch- und Anbindungsverkehrs, und zwar sowohl für die geplante Wohnbebauung wie für das Reine Wohngebiet (WR) im Bestand (Danziger und Königsberger Straße).

Bislang fehlen überdies Aussagen zur Bewältigung der Lärm-Immissionen des regen Anliegerverkehrs (Zu- und Abfahrtsverkehr) an der geplanten Tiefgarage gegenüber Teilen der Bestandsbebauung im „WR“ der Danziger Straße.

1.1 Planbedingte Verfestigung der Immissionsbelastung der Shisha-Bar:

Die sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO „sanktioniert“ planungsrechtlich die von der Bestandsnutzung ausgehenden Immissionsbelastungen der Shisha-Bar (Zu- und Abgangsverkehr einschließlich Parksuch- und Anbindungsverkehr; Geruchsbelästigung), mit anderen Worten „verfestigt“ der Bebauungsplan den Bestand. Dies ist für die benachbarten Anlieger der Danziger Straße nicht zumutbar. Ein Großteil der Verkehrsbelastung fällt auf die Abend- und Nachtstunden. Noch ist völlig offen, ob es überhaupt zur Verlagerung der verkehrlichen Anbindung der Shisha-Bar auf die Breslauer Straße kommt. Der Planentwurf ignoriert, dass gesundheits-schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z.B. der BImSchV, TA Lärm und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten.

1.2 Vergleichbar mit § 34 Abs. 3a BauGB ist die planungsrechtliche Zulassung eines Fremdkörpers vom Merkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit abhängig. Nach der Rechtsprechung des BVerwG haben in diesen Fällen die Planungsleitlinien des § 1 V BauGB und das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB besondere Bedeutung: Die Sicherung des gewerblichen Bestands ist nur in dem Umfang zulässig, wie die Festsetzungen zu einem noch auskömmlichen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen beitragen und sicherstellen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen einen nach Lage der Dinge und insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausreichenden Schutz erhalten. Die Erweiterung eines den Rahmen der Umgebung sprengenden Gewerbebetriebs ist ausgeschlossen, wenn von dem (veränderten) Gewerbebetrieb Emissionen ausgehen, die der Nachbarschaft nicht zumutbar sind, die also – erstmalig oder weiterhin – beispielsweise ein Einschreiten der Gewerbeaufsicht rechtfertigen würden. So resultiert

die Abluftführung der Shisha-Bar im Bestand des Status quo und ist nicht für die neuen Gebäudehöhen im Plangebiet dimensioniert.

1.3 Der Planentwurf geht dabei davon aus, dass eine Betriebserweiterung der Shisha-Bar eine neue, ungelöste Konfliktsituation oder Verschärfung bestehender Konflikte (zusätzlicher Park- /Suchverkehr im Bestandsgebiet Danziger- /Königsberger Straße) hervorruft. Die Festsetzung des östlich an das Grundstück der Shisha-Bar angrenzenden Mischgebiets ist indessen nach § 6 Abs. 1 BauNVO unzulässig, der Bebauungsplanentwurf verstößt mithin gegen materielles höherrangiges Recht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Wirklichkeit ist in diesem Bereich jedoch nur Wohnnutzung vorgesehen. Ersichtlich dient diese Festsetzung also allein dem Zweck, den Lärmkonflikt lösen zu wollen. Dem wahren Gebietscharakter entsprechend wäre hier nur eine „WA“-Festsetzung – wie beim östlich angrenzenden Bereich auch – möglich. Das Lärmgutachten stellt zu den Betriebsgeräuschen fest, dass an den der Shisha-Bar zugewandten Fassaden der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts auftreten. Im Nachtzeitraum kommt es aufgrund der Sozialgeräusche vor dem südlichen Eingang und den Fußgängern, die der Shisha-Bar zuzuordnen sind, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) um bis zu 2 dB(A). Wenn man aber den tatsächlichen nächtlichen Lärmgrenzwert von 40 dB(A) im „WA“ zugrunde legt, ergibt sich ein unlösbarer Lärmkonflikt. Deshalb handelt es sich bei der Festsetzung eines „Mischgebiets“ um eine Scheinfestsetzung, weil aufgrund der massiven Lärmvorbelastung hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht möglich wäre. Wenn die Verwaltung dabei von Lagegunst für Gewerbe („gute verkehrliche Erreichbarkeit; attraktive Wohnlage durch Aussichtssituation“) spricht, ignoriert sie die an anderer Stelle betonte Verschärfung bestehender Konflikte (durch die Shisha-Bar), etwa durch zusätzlichen Park-/Suchverkehr in der angrenzenden Wohnlage. Dieses Argument spricht geradezu gegen die Zulassung von weiterer Gewerbenutzung.

1.4 Die Festsetzung eines Mischgebiets verstößt auch gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Eine an den von der Rechtsprechung entwickelten Abwägungsgrundsätzen gemessene Abwägungsentscheidung müsste zu dem Ergebnis führen, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort unzulässig ist. Denn im Falle der dort geplanten Wohnnutzung wird ein Lärmkonflikt geschaffen, der dem Betreiber der Shisha-Bar nicht nur jede betriebliche Entwicklungsmöglichkeit nimmt, sondern sie im Fall der Beibehaltung des bisherigen Nutzungsumfangs in der Betriebsführung beeinträchtigt. Er wird sich Auflagen ausgesetzt sehen, welche die Einhaltung der Lärmgrenzwerte an den heranrückenden Immissionsorten sicherstellen.

1.5 „Gemengenlage“ sind Gebiete, in denen grundsätzlich unverträgliche Nutzungen zusammentreffen, etwa vielfältige Formen der Durchmischung gewerblich-industrieller und wohnlicher Nutzung. Für einen im Planbereich „MI 1“ im Status quo bestehenden Betrieb der Shisha-Bar liegt ein solcher Fall nicht vor, der die Reduzierung im Bestandsgebiet „Parksiedlung-Ost“ – insbesondere an den nächstliegenden Immissionsorten Danziger Straße 20, 30 und 40 - eine Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Reinen Wohngebiet (WR) auf „WA“ rechtfertigen könnte.

2. „Kannibalisierung“ des öffentlichen Parkraums: Um die öffentlichen Stellplätze in der Danziger Straße werden künftig die Bewohner des Planungsgebiets, des Bestandsgebiets „Parksiedlung-Ost“ und die Nutzer der Shisha-Bar konkurrieren. Für die Betroffenen bestehen im Umfeld von mehreren Kilometern keine Ausweichmöglichkeiten. Dass es straßenrechtlich keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Raum gibt, ist allen bewusst.

Die vor den Garagen auf der Südseite der Danziger Straße ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Flächen für das Parken von Fahrzeugen) zielt auf die Kompensation wegfallenden öffentlichen Parkraums.

Im hinteren Teil der Danziger Straße soll künftig wegen des geringen Verkehrsaufkommens ein Gehweg nicht notwendig sein. Unter Berücksichtigung des notwendigen Abstandes zu den Garagentoren von ca. 0,3

bis 0,5 m und eines Streifens für Fußgänger erfordert ein Parken von Fahrzeugen eine Mindestlänge von ca. 6,5 m! Vor einer größeren Anzahl von Garagen reicht der Platz für einen PKW aber nicht. Fußgänger benötigen einen Streifen von 1,0 m. Widrigenfalls ist auf der Danziger Straße (bei Hineinragen abgestellter PKW in den Straßenraum) ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Beachtet man Sicherheitsanforderungen, können keine PKW abgestellt werden.

Besteht dennoch Platz für einen PKW, vermögen höchstens Garagenbesitzer ihren Zweitwagen abzustellen. Für die übrigen Betroffenen ist dies keine Lösung (Bewohner ohne Garagen- bzw. Stellplatz, Besucher, Lieferanten, Rettungswagen usw.).

Eine Parkraumbewirtschaftung im hinteren Teil der Danziger Straße führt nur bedingt zur Entspannung.

3. Im Einmündungsbereich Danziger / Breslauer Straße kommt es planungsbedingt zu beträchtlichen Wartezeiten und Rückstau. Ohne Signalanlage kann Verkehrssicherheit nicht sichergestellt werden.

4. Artenschutz- und Umwelthaftungsrecht / Fachliche Begleitung der Ausführungsphase

§ 44 Abs. 1 BNatSchG normiert für bestimmte Arten Zugriffsverbote. Ergeben sich bei Baubeginn konkrete Erkenntnisse auf noch nicht bewältigte artenschutzrechtliche Probleme, muss der Vorhabenträger diesen nachgehen und sie sachgerecht bewältigen, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Mit Anordnung einer ökologischen Baubegleitung oder sofern nach einer fachkundigen Einschätzung ein besonderes Konfliktpotential aufgrund des Umwelt- bzw. Naturschutzrechts bei der Realisierung der Bauvorhaben vorliegt, ist bei der Baufeldräumung und der Ersteinrichtung der Baustelle, also bereits im Vorfeld der Baumaßnahme, sowie während der Bauausführung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass die Vorschriften des Artenschutz- und des Umweltschadensrechts eingehalten werden. Zu den Aufgaben zählt das Vermeiden von Umweltschäden und der dadurch entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen sowie das Vermeiden von Haftungsschäden nach dem Umweltschadengesetz bei der Bauausführung. Zum Beispiel kann die Zerstörung einer Lebensstätte zu einem Schaden im Sinne des Umweltschadensrechts führen.

5. Dem Gemeinderat (Satzungsgeber) ist ein Konzept zur Bewältigung baubedingt erhöhter Schallimmissionen, Staubentwicklung von der Baustelle und deren Zufahrten, Erschütterungen durch Rammungen und Bodenverdichtungen sowie durch Licht bei Bautätigkeit in Abend und Nachtstunden vorzulegen. Hierzu gehört die Baustellenlogistik insbesondere beim Bau der 150 Stellplätze umfassenden Tiefgarage – mit Darstellung der Belastungen durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräte, Baustraßen, Leitungsverlegungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage Danziger Straße 78, 80, 82 muss sichergestellt werden. Ebenso die Erreichbarkeit der Gebäude 78, 80, 82 für Besucher, Versorgungssicherheit (Frischwasser / Entwässerung) und Abfallbeseitigung. Die Pflichten sind dem Vorhabenträger aufzuerlegen, ebenso die Beweissicherung zur Dokumentation baubedingt entstehender Gebäudeschäden an der Bestandsbebauung in der Danziger Straße. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Teil II

Anlage 3: Begründung

"Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung. "

Nein, es ist keine typische Außenentwicklung, da das Gebiet momentan weitgehend außerhalb des Ortsschildes Ostfildern liegt. Das ist weit entfernt von der Innenverdichtung, die von der Stadt Ostfildern im Bereich der Stadtentwicklung angestrebt wird.

"Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen als bisher zugänglich gemacht werden. "

Und die Bewohner des Bestands werden ihrer Aussicht beraubt. Entgegen zahlreicher Behauptungen von Stadtplanern und Bürgermeister sind sowohl die Gärten als auch manche Häuser auf die Aussichtslage ausgerichtet. Aus allen Gärten der Reihenhäuser der Danziger Straße gibt es eine tolle Aussicht.

Warum werden die Bedürfnisse des Bestandsbewohner ignoriert?

Warum versuchen die Stadtplanung und der Bürgermeister durch Wiederholen der immer gleichen Aussagen, die dem Gegenteil der Wahrheit entsprechen (die Bestandsbebauung und die Gärten sind nicht auf die Aussichtslage ausgerichtet), dass die falsche Aussagen dadurch richtig werden? Kommen sie vor Ort und schauen sich die tatsächliche Situation an.

"Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele. "

Wenn sie der Meinung sind, dass Gebäudetürme wie der Festoturm sich in das Landschaftsbild qualitativ hochwertig einfügen, dann erreichen sie das Ziel. 5 Wohntürme im annähernden Format eines Stadthauses am Stadtrand ist im allgemeinen Empfinden kein qualitativ hochwertiges Zeichen. Die Wohntürme werden von der Breslauer Straße aus 26 Meter hoch sein, von der Danziger Straße aus 17 Meter hoch. Steht man auf der Brücke der Rinnenbachstraße nach Nellingen, so sind die Dächer der geplanten Bebauung noch 1 Meter höher.

"Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden. " Die typische Stadteingangssituation sieht eine Bebauung vor, die vom Rand zum Zentrum hin hinsichtlich der Gebäudehöhe zunimmt. Nennen sie mir bitte bedeutende Stadteingänge, die mit Wohntürmen beginnen und dahinter eine Reihenhausbebauung folgt. Die Bewertung dieses Entwurfes beim Wettbewerb unterstreicht dies.

"Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt."

Und ein Bebauungsplan mit einer ziemlich schlechten Bewertung wurde nun aus diesem Wettbewerb ausgewählt. Warum? Die Bewertungen aus dem Wettbewerb lassen nicht darauf schließen, dass das der Plan sein sollte, der umgesetzt wird. Es gab wesentlich attraktivere Pläne. Welche weiteren Vorteile gibt es neben den finanziellen Vorteilen des Investors noch, die für diesen Plan sprechen?

"Bedarf an Wohnbauflächen Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben."

Faktisch handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Außenentwicklung, zumindest außerhalb des Ortsschildes.

Warum wird beim Bedarf an Wohnbauflächen nicht auch auf die sozialen Bedürfnisse geachtet? Im Bebauungsplan ist kein sozialer Wohnungsbau festgesetzt. Menschen, die sich eine hochwertige, sehr teure Wohnung leisten können, finden im Raum Stuttgart ein weit größeres Angebot, als Menschen, die ein finanziell kleineres Budget haben. Wo werden diese Menschen berücksichtigt?

"- Freiland-Klimatop (restlicher Bereich) mit ungestört stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. Es ist von einer nicht unerheblichen Frischluftproduktion auszugehen, welche aufgrund der Hanglage nach Nord-Nord-Ost abfließt."

In den 1990er Jahren wollte der damalige Gartenbaubetrieb ein neues Gewächshaus bauen. Dieses sollte nicht über die Hangkante reichen. Das Bauvorhaben wurde von der Stadt abgelehnt mit der Begründung, dass das Gebiet wichtig sei für die Kaltluft-/ Frischluftproduktion. Was hat sich in der Zwischenzeit verändert, dass das kein relevanter Faktor mehr ist? Im Zuge des Klimawandels sind aus stadtklimatologischer Sicht Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen immer wichtiger.

"...ebenso wenig großflächige Freiflächennutzungen. "

Warum eignet sich das Gebiet nicht zu einer großflächigen Freiflächennutzung? Eine Begründung hierzu fehlt. In früheren Nutzungskonzepten der Stadt Ostfildern wurde hier die Nutzung durch eine Jugendfarm vorgeschlagen. Diese würde für Kinder und Jugendliche, die bereits in der Stadt Ostfildern wohnen einen großen Mehrgewinn darstellen. Warum denkt die Stadt Ostfildern und ihre Stadtplanung nur an Menschen,

die noch hinzuziehen sollen? Warum wird den Menschen, die bereits in der Stadt wohnen keine Beachtung geschenkt?

"Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine Wohnnutzung. " Diese Fläche ist bereits renaturiert. Die ökologische Vielfalt auf der Fläche ist groß. Sie wächst von Jahr zu Jahr.

"Es wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet..."

Von den geringeren Erschließungskosten profitiert der Investor. Warum ist der Stadt Ostildern Investorenschutz wichtiger als die Menschen die in der Stadt leben?

"Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets."

In unmittelbarer Nähe des wertvollen Gehölzstreifens wird ein 17 Meter, bzw. 26 Meter hoher Wohnturm erstellt werden. Bei den notwendigen tiefen Bau- und Gründungsarbeiten direkt neben dem Gehölzstreifen ist dieser stark gefährdet. Die Gewährleistung der Erhaltung dieses schützenswerten Gehölzes ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

Gibt es keine Abstandsvorgaben zu schützenswerten Naturdenkmälern die eingehalten werden müssen?

"Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch Besucher- /Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist."

Hohn und Spott gegenüber den Bewohner der Bestandsgebäude. Am Wochenende nachts ist das Quartier bereits durch Parksuchverkehr der Shishabarbesucher extrem belastet. Der Charakter der Straße wandelt sich ins Gegenteil. Wenn nun die 35 -40 Parkplätze neben der Shishabar wegfallen und die verbleibenden 60 Parkplätze, die ungefähr dem aktuellen Bestand auf der Danziger Straße entsprechen, mit den 120 bis 150 neuen Wohneinheiten und den Besuchern der Shishabar geteilt werden müssen, bleibt es auf der Danziger Straße nicht mehr sicher. Es ist zur Zeit schon regelmäßig zu beobachten, dass frustrierte, parkplatzsuchende Shishabarbesucher mit weit überhöhter Geschwindigkeit durch die Danziger Straße rasen. Wenn nun noch mehr Parkplatzsucher unterwegs sind, die sich deutlich weniger Parkplätze (35-40 bei der Shishabar entfallen) teilen müssen, habe ich Angst um alle Menschen, die auf der gemischten Verkehrsfläche zu Fuß unterwegs sein müssen.

Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger im Bereich der Danziger Straße gewährleisten?

Hier sei noch darauf hingewiesen, dass durch die aktuelle Planung die verkehrliche Situation in allen Szenarien verschlimmert werden wird, wie dies auch schon bei der „Informationsveranstaltung“ dargelegt wurde. SIE WERDEN DIESES THEMA OHNE EINE LÖSUNG NICHT VOM TISCH BEKOMMEN, SONDERN WEITERE 120 PARTEIEN GEGEN SICH HABEN!

"Mit der Zulässigkeit weiterer Stellplätze für den gastronomischen Betrieb würde diese Problematik entschärft. Die dafür notwendigen Stellplätze können direkt angrenzend zur Gastronomie entlang der Breslauer Straße errichtet werden."

Wie soll die Problematik durch den Wegfall von aktuell 35 - 40 bestehenden Parkplätzen neben der Shishabar mit Hilfe dem Bau von 28 Parkplätzen entlang der Shishabar entschärft werden? Zumal diese Parkplätze (weniger als jetzt) nur gebaut werden, wenn der Betrieb der Shisha-Bar erweitert wird. Es werden mit dem Bauvorhaben nicht nur weniger Parkplätze wie aktuell vorhanden sein, nein, es kommen nochmals ca. 100 Zweitwagen der Neubewohner hinzu. Welche Entschärfung der Problematik ist hier gemeint?

Menschen, die derart hochpreisige Wohnungen kaufen, haben statistisch gesehen einen Zweit- oder Drittwagen. Bei der nicht allzu guten Anbindung an den ÖPNV steigen die Menschen vermehrt ins eigene Auto.

Der Entwurf Bebauungsplan Parksiedlung NordOst2 wurde dadurch gelobt, dass er anscheinend das Parkplatzproblem löse. Eine Tabelle, welche 2019 bei der Informationsveranstaltung für die Bürger gezeigt wurde, verdeutlicht jedoch, dass diese Aussage schlicht nicht der Wahrheit entspricht.

	Momentaner Zustand	Planung alt (1.Entwurf)	Planung neu
Wohneinheiten	0	117	124
Grünfläche	Gesamtes Areal	3150 qm	8345 qm
Öffentliche Stellplätze	Ca. 60 in der Danziger Straße	32 in der Danziger Straße 23 in neuer Erschließungsstraße Gesamt: 55	59 in der Danziger Straße es gibt keine Erschließungsstraße
Stellplätze Gastronomie	35- 40 auf dem Parkplatz auf Höhe der Gastronomie. Zufahrt wird zusätzlich zugeparkt.	0	Optional 28 Parkplätze entlang der Breslauer Straße – Umsetzung ungewiss

Tabelle: Überarbeitete Darstellung des Plangebietes Parksiedlung NordOst nach der Darstellung im Gemeinderat (2019). Ergänzung: momentaner Zustand

"Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist dieser wegen des geringeren Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Im östlichen Teil der Danziger Straße wird deshalb gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. "

Das Verkehrsaufkommen ist momentan tagsüber sicherlich gering und erfordert keinen extra Gehweg. Wie bereits beschrieben fahren einige parkplatzsuchende Fahrer mit weit überhöhter Geschwindigkeit. Kommt dann noch erschwerend hinzu, dass viele Autos vor den Garagen geparkt werden, die Danziger Straße verschmälert wird und der Parkplatzsuchverkehr stark zunimmt, ist es aus meiner Erfahrung gefährlich, die Danziger Straße als Fußgänger am Abend zu nutzen. Wir hatten bereits jetzt mehrfach die Situation, dass besorgte Nachbarn meine Kinder nach Hause schickten, weil sie Angst um sie hatten, obwohl sich die Kinder vorbildlich als Fußgänger im Straßenverkehr verhielten.

Wie wollen sie die Sicherheit der Fußgänger gewährleisten? Welche Maßnahmen werden hierzu ergriffen? Wird die Danziger Straße eine Spielstraße?

"Die befestigten Hausvorbereiche bieten besondere Aufenthaltsqualität und Aussichtssituationen (Bellevue) und sollen deshalb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. "

Die besondere Aufenthaltsqualität zieht auch schon heute zahlreiche Menschen auf die Aussichtsplattform. Bekanntermaßen gibt es in schönen Nächten bereits dort ein großes Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Nutzern der Aussichtsplattform. Ein Spaziergang am Sonntagmorgen zeigt auch, dass die Bänke im Bereich des Panoramaweges nächtlich gut genutzt werden und der Müll, vor allem leere Alkoholflaschen, Verpackung von FastFood und Zigarettenstummel dort zahlreich liegen bleiben. Auch in der Danziger Straße ist das aktuell bereits ein deutlich sichtbares Problem.

Wie wollen sie vorgehen, dass dies nicht im Bereich des Bellevue passiert?

"Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

Wie wird der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet? Hier fehlt die Ausführung. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird entfernt. Vor dem Bau dieses Rückhaltebeckens trat im Bestandsgebiet häufig Rückstau auf. Wie gewährleisten sie, dass während der Bauphase nicht wieder Rückstauereignisse im Plangebiet auftreten?

Anlage 8

" Die Erhebungstage (Donnerstag, 14.06.2018, Samstag, 16.06.2018 für Knoten 1 und Sonntag, 17.06.2018; Donnerstag, 12.07.2018, Samstag, 14.07.2018 und Sonntag, 15.07.2018 für Knoten 2) liegen nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weisen darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf."

Die Erhebung für den Knotenpunkt 1 fand entgegen den Behauptungen der Stadtplanung während des Zuckerfestes statt (das Zuckerfest fiel im Jahr 2018 auf den 14. Juni).

"Abb. 2: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Samstag"

Betrachtet man die Abb.2, so fällt auf, dass weit über 200 Kfz im Zeitraum von 20 Uhr bis 4 Uhr die Zufahrt zum Parkplatz nutzen - alles Shishabarbesucher. Diese Zahl von weit über 200 PKWs überschreitet bei weitem die geplante Kapazität des Stellplatzes entlang der Breslauer Straße. Dieser ist weit unterdimensioniert für die Anzahl der Besucher. Des weiteren dürfte mit dem Bau der Stellplätze entlang der Breslauer Straße auch die Terasse eröffnen, was deutlich höhere Besucherzahlen mit sich bringen würden. Die 27 Parkplätze sind einen Tropfen auf den heißen Stein. Es muss zusätzlich noch beachtet werden, dass die 35-40 Parkplätze, die sich momentan direkt neben der Shishibar befinden entfallen und im Bereich der Danziger Straße ungefähr so viele Parkplätze sein werden, wie derzeit bereits auch schon bestehen. Die Zweitwägen der 120 Wohneinheiten aus der Neubebauung sind in diesen Gedankspielen noch nicht berücksichtigt.

Wie werden sie das Verkehrschaos auf der Danziger Straße verhindern?

"Für den Samstag liegt die prognostizierte Verkehrsmenge aufgrund der intensiveren Nutzung bzw. erhöhten Kundenanzahl mit rund 220 Pkw-Fahrten deutlich höher."

In der oben genannten Tabelle wurden auf einen Samstag verteilt 310 Fahrten mit dem Kfz gezählt. In der Variante 1 im Planfall wird von 220 Pkw-Fahrten gerechnet. Wo bleiben die 90 weiteren Fahrten aus der Verkehrszählung? Dieses Gutachten berücksichtigt seine eigene Verkehrszählung nicht und muss auf Grund der bereits vorliegenden Datenlage überarbeitet werden.

Berücksichtigen sie bei den Annahmen des Verkehrsgutachtens das reale Einzugsgebiet der Shishabar! Es würde auffallen, dass die Shishabar ein überregionales Einzugsgebiet hat. Die Besucher kommen weder zu Fuß, noch mit dem Fahrrad, dem Taxi oder dem ÖPNV. Das Auto scheint das einzige Verkehrsmittel bei der Anreise zu sein. Das ist keine Berechnung, sondern eine reale Beobachtung.

"In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass 19 Stellplätze auf der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können."

Werden diese 19 Parkplätze für die Besucher der Shishabar ausgewiesen? Heißt das, dass für die Anwohner der Bestandsbebauung (die derzeit 60 vorhandenen Parkplätze werden zu Stoßzeiten bereits von den Bestandsbewohnern genutzt) und der Neubebauung (bei 120 Wohneinheiten im hohen Preissegment plus deren Besucher nochmals mindestens 100 PKWs) nur noch 41 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen?

"Aufgrund der größeren Anzahl an verfügbaren Stellplätzen wird in Variante 2 die Annahme getroffen, dass weniger Kunden mit dem Taxi kommen als in Variante 1. Der Anteil am ÖV/Fuß/Rad steigt aber proportional zum Kundenaufkommen."

Allein die Tatsache, dass in der Shishabar kein Alkohol ausgeschenkt wird, entkräftet das Argument, dass die Besucher ein anderes Verkehrsmittel als den PKW nutzen.

Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze in Variante 2 wird wesentlich niedriger sein als aktuell. Die 27 Stellplätze entlang der Breslauer Straße ersetzen noch nicht einmal die aktuell vorhandenen Parkplätze neben der Shishabar.

Ergänzen sie das Gutachten um eine Erhebung der Herkunft der Besucher der Shisha-Bar und deren Anreiseverhalten. Die Annahmen, die hier getroffen werden verfehlen die Realität weit.

"Insgesamt werden somit aufgrund der Shisha-Bar-Nutzung für die Danziger Straße West rund 112 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 124 Pkw-Fahrten/Samstag prognostiziert und für den Parkplatz an der Breslauer Straße zusätzlich rund 68 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 160 Pkw-Fahrten/Samstag. " Da das Besucheraufkommen in Variante 2 um 50% höher eingeschätzt wird als aktuell, ist es nicht nachvollziehbar, warum sich die Anzahl der Fahrten um knapp die Hälfte reduzieren soll? Grundlage für diese Planung sollten keine schöngerechneten Annahmen sein, sondern reale Besuchererhebungen an einem Samstagabend bei schönem Wetter. Die angenommen Besucherzahlen und die Art deren Anreise entsprechen nicht der Realität.

Der Parkplatzsuchverkehr für die Besucher der Aussichtsplattform findet in dieser Berechnung ebenfalls keine Beachtung.

Ein weiterer Aspekt zur Verkehrssicherheit wurde bei der Planung der Parkplätze entlang der Breslauer Straße nicht berücksichtigt. Die Einfahrt und Ausfahrt zum Parkplatz wird unübersichtlich sein und eine neue Unfallquelle darstellen.

"Gleichzeitig reduziert sich die Verkehrsmenge auf der Danziger Straße um ca. 70 Kfz/d, was auf ein geringeres Angebot an Pkw-Stellplätzen für die Shisha-Bar und einer damit einhergehenden Nutzung alternativer Verkehrsmittel der Kunden sowie auf die zusätzlich geplanten Stellplätze an der Breslauer Straße zurückzuführen ist."

Bereits heute ist an schönen Wochenendabenden die Verkehrsbelastung in der Danziger Straße durch Parkplatzsuchverkehr sehr hoch. Dadurch dass das Parkplatzangebot im Vergleich zu heute im Planfall massiv verknappt wird, wird auch der Parkplatzsuchverkehr massiv steigen. Die Annahme, dass Besucher der Shishabar auf alternative Verkehrsmittel umsteigen, ist ohne jeglichen Nachweis aus der Luft gegriffen und verfehlt die Realität. Die Besucher aus Nürtingen, Böblingen, Ludwigsburg, Heidenheim, Ulm, München, Nürnberg, Österreich und Schweiz werden nicht mit dem Fahrrad anreisen. Eine Analyse der Besucherstruktur würde das dem Gutachter und der Stadtplanung verständlich machen.

"Qualitätsstufe D und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit, die noch geringe Reserven bis zur Auslastung des Knotenpunktes besitzt."

Warum plant die Stadt Ostildern einen Verkehrsknoten, der gerade noch stabil ist? Warum hat die Stadtplanung nicht den Anspruch etwas zu planen, was gut ist? Warum werden offensichtliche Mängel sehenden Auges geplant?

Die Analyse 2018 geht am Querschnitt Q4 Samstags von 300 Kfz pro Tag aus. Die Verkehrszählung hat 310 Kfz gezählt. Warum wurde dieser Wert geschönt? An welchen weiteren Stellen wurden die Werte verändert?

Grundsätzlich geht das Verkehrsgutachten nicht davon aus, dass die Bewohner der Neubebauung einen zweiten PKW haben. Damit muss jedoch gerechnet werden. Der Parkplatzsuchverkehr im Bereich der Danziger Straße wird nicht berechnet.

Das Verkehrsgutachten geht auch nicht von der Variante 3 aus. Die Shishabar eröffnet die Terrasse, ohne die Stellplätze entlang der Breslauer Straße zu errichten und ohne den Eingang an die Breslauer Straße zu verlegen. Von diesem Szenario ist momentan auszugehen, solange das Rechtsverfahren zwischen der Stadt und dem Betreiber der Shishabar nicht zu einem endgültigen Abschluss gekommen ist. Da Variante 3 nicht berücksichtigt ist.

So lange dieser Sachverhalt nicht rechtssicher geklärt ist, kann mit großer Wahrscheinlichkeit ein Szenario entstehen, dass von den Verkehrs- und Schallgutachten nicht erfasst ist. Es muss Rechtssicherheit

bestehen, bevor die Planung hier möglich ist. Es ist ein Verfahren anhängig, was einen durch die Vorgaben nicht erfassten Betrieb der Shishabar ermöglichen könnte. Die Szenarien müssen erweitert und diese begutachtet werden.

Anlage 9

Das Lärmgutachten zieht bei der Verkehrsbelastung die Werte von Variante 2 an einem Werktag als Grundlage heran. Die Verkehrsbelastung an einem Samstag ist deutlich höher.

Bsp. Danziger Straße Mitte Werktag: 800 Kfz/d; Samstag 970 Kfz/d

Damit ermittelt das Lärmgutachten die Lärmsituation nicht am "Spitzentag" in der Woche, sondern zu einem Zeitpunkt mit deutlich geringerer Belastung. Es wird nicht die tatsächliche Lärmbelastung in allen Belangen abgebildet.

Überarbeiten sie das Lärmgutachten so, dass es die maximalen Belastungen abbildet und nicht die Durchschnittswerte.

Anlage 13

"Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet. "

Wer wird für Kosten eines empfohlenen Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand aufkommen?

Anlage 14

"Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Entwurfsfassung "
Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich lediglich um eine Entwurfsfassung.

" Die Biotoptypen wurden im Zustand Herbst 2017 zugrunde gelegt."

Das Gelände wurde im Januar 2018 gerodet. Damit haben sich die Biotoptypen deutlich geändert. Sie müssen neu begutachtet werden.

Anlage 15

Auch hier handelt es sich wieder lediglich um eine Entwurfsfassung.

Des weiteren werden allabendlich Fledermäuse aus dem Untersuchungsgebiet kommend beobachtet.

Teil III

1. Nicht beschlussfähig

Die im BBPlan "2" vorgesehenen 27 privat zu erstellenden Parkplätze parallel zur Breslauer Str. sind nach unserer Kenntnis noch nicht vom privaten Benutzer bestätigt. Der BBPlan „2“ ist nicht fertig und deshalb nicht beschlussfähig!

Es gelten in jedem Fall meine nachfolgenden Einwendungen.

2. Verkehrschaos.

Es geht schon lange nicht mehr nur um den Erhalt unserer Parkplätze im öffentlichen Bereich der Danziger Straße. Durch die Inbetriebnahme der Shishabar und die 5 geplanten Hochhäuser wäre für die Bestandsbewohner, wie für die zu erwartenden neuen Anwohner eine untragbare Verkehrssituation gegeben! Ein Verkehrschaos, wie es nicht schlimmer sein könnte! Durchaus auch mit Wirkung auf die Verhältnisse auf der Königsberger Straße, denn dort können die Gegebenheiten als fast nicht erträglich bezeichnet werden! Auch diese Anwohner sind zeitweilig auf ein Ausweichen auf die Danziger Straße angewiesen. Durch eigenen Augenschein könnten Sie sich ein Bild machen an einem Sonntag vor Ihrem Kirchgang, ca. um 9:00 Uhr.

Entsprechende Fotos sind auf Anfrage lieferbar!

Wenn Herr Jansen davon spricht (Zitat) „ich kann meine Planung nur auf den aktuellen Stand aufbauen“, so möge er berücksichtigen, der VGH erwartet bei der Ermittlung einer Verkehrsbelastung Jahrzehnte in die Zukunft zu schauen! Er möge auch prüfen, kennt er den Istzustand wirklich? .

2.1 Istzustand:

Für ca. 100 Wohneinheiten sind rund 60 Öfftl. Stellplätze vor ca. 50 Jahren geschaffen worden! Also 60% der Zahl der WE. Sie reichen derzeit nur deshalb aus, weil vorübergehend ein historischer Tiefstand erreicht ist! Weil einige WE leer stehen durch anstehenden Bewohnerwechsel. Eine weitere Zahl der WE sind von älteren Erstbesitzern bewohnt, ohne PkW!

Vor Jahren konnte ein Anwohner ohne eigene Garage abends oft keinen Parkplatz finden. Er war gezwungen verkehrswidrig zu parken, oder in andere Bereiche der Parksiedlung auszuweichen! Und das vor der Existenz der Shishabar. Ein Beispiel für den aktuellen Tiefstand: Wir wohnen in einem 7-er Reihenhausblock. Die Bewohner dieser 7 WE betreiben z.Zt. 4 (vier) PKW. Vor Jahren waren es noch 12 (zwölf) Pkw. Ein krasses Beispiel von mehreren! In Sichtweite sehen wir eine Zeile von 4 Reihenhäusern, die von Bewohner mittleren Alters belegt sind. Dort gilt, wie in ähnlichen Fällen 8 (acht) Pkw auf 4 WE! Der Trend also klar zu 2 PKW je WE. Es gibt auch Fälle, wo 4 (vier) Autos je WE gegeben sind! (Können benannt werden!)

Auf mittlere Sicht werden höchstwahrscheinlich bei gemischter Altersstruktur der Bewohner 80 % der Zahl der WE als Bedarf der Stellplätze im öffentlichen Bereich notwendig! Also für die vorhandenen 100 WE..... 80 (achtzig) öfftl. StPl.!

In Summe werden bis ca. 300 öffentliche Stellplätze gebraucht, bei geplanten ca. 60 Stück >>>Anhang
“Bestandsaufnahme“

3. Städtebauliche Auswirkung:

Aus der vorliegenden Planzeichnung und der Höhenangabe in Metern über Hangkante kann sich kein ausreichender räumlicher Eindruck für den Betrachter gewinnen lassen. Dem haben Sie bei der Vorlage des ersten Bebauungsplanes Rechnung getragen, indem Sie ein 3-D- Modell und sogar eine Video-Animation präsentierten.

Der BBPlan „2“ sieht eine Bebauung vor, die einen weitaus größeren Einfluss auf das Landschaftsbild und den Bezug zur umgebenden Bebauung erzeugt.

Es ist deshalb mindestens ein 3-D-Modell dringend erforderlich! Sollten wir nicht auch dem Gemeinderat die Möglichkeit geben, einen wirklichen Eindruck bezüglich der Städtebaulichen Auswirkung zu gewinnen? Der Hinweis, ein solches Modell „sei nicht zwingend“, kann nicht überzeugen. Sie haben es im Falle des ersten BBPlanes getan, obwohl weit weniger notwendig!

4. Gewinn - Verlustrechnung.

Der Bauherr will einen möglichst hohen Gewinn erzielen. Sein gutes Recht! Dass aber die Stadt einen Gewinn auf Kosten der Altanwohner macht, ist hingegen bedenklich! Die Immobilien der Betroffenen verlieren in Summe mehr an Wert, als die Stadt gewinnen kann! Umso mehr als hier die Stadt ihre Planungshoheit nutzt zur Durchsetzung eigener wirtschaftlicher Interessen, auf Kosten einiger hundert Familien. Was kümmert uns das, es gibt ja keinen Bestandschutz? Wie es auch keinen Anspruch auf unverbaute Aussicht gibt. Pech gehabt.

5. Hohe Unfallgefahr

Die Anbindungen der Stellplätze der Shisha-Bar an der Breslauer Strasse bringt drei besondere Gefahrenpunkte und zwar OBEN und UNTEN, sowie VOR DER Danziger Str. beim Wenden der Autos, die aus Esslingen kommen. Die zeichnerische Darstellung zeigt Anbindungen, die eine hohe Unfallgefahr erzeugen! Sie ist nur durch erhebliche bauliche Mehraufwendungen, wie Signalanlagen zu mindern! Die bisher angesetzten Kosten reichen bei weitem nicht aus!

Bei dem zeitweilig hohen Andrang und bei voller Belegung, kommt es mehrfach zum erfolglosen „Kommen und Gehen“, also zu sehr hoher Frequenz der Ein.- und. Ausfahrtvorgänge.

Die Anbindung an die Breslauer Straße war schon beim ersten BBPlan als Problem erkannt und sehr aufwendig gelöst. Trotzdem hatten verschiedene Gemeinderäte dem Plan ihre Zustimmung verweigert. Teilweise aus diesem Gefahrengrund.

Daraus folgt, zwei sehr aufwendige Anbindungen könnten die Unfallgefahr zwar mindern, aber nicht aus der Welt schaffen und würden den Parkstreifen außerordentlich verteuern!

Eine herzliche Bitte, stellen Sie die beiden Anbindungen zeichnerisch so dar wie Sie glauben, die Unfallgefahr „in den Griff“ bekommen zu können und geben Sie dem Betreiber der Shishabar und den Gemeinderäten die wirklichen Gesamtkosten bekannt. Bedenken Sie bitte auch, dass dieser hohe Aufwand nur weniger als 10% der Verkehrsproblematik lösen könnte!

Die Zeit bis zum Satzungsbeschluss reicht dafür aus!

6. Zweitwagen parken vor den Bestandsgaragen!

Erst ab der Rampe zur Domäne nach Osten denkbar vor max..... 32 Garagen.

Aber nicht vor Garagen

deren Besitzer nur einen PkW besitzen! Das sind 40% von 32..... = 13 Auch nicht vor Garagen,

deren 3 Besitzer 2 Garagen haben = 6 Und nicht vor Garagen, deren Besitzer

außerhalb des Plangebietes wohnen = 2

Garagen, vor denen nicht geparkt werden kann = 21

Also 32 – 21.....Plätze für Zweitwagen.....= 9.

Die Stadtplanung mit ihren Möglichkeiten kann sicherlich weitere Einschränkungen finden.

7. Realitätsfremd.

Die Bewohner der ca.120 bis 150 Wohneinheiten bringen nicht nur 1,0 Autos je WE mit! Weltfremd dies anzunehmen. Geplant sind 147 Tiefgaragenplätze. Mehr Stell-Plätze sind erkennbar nicht unterzubringen. Der letzte Meter wird ausgenutzt!

Die hochpreisigen Wohnungen weisen auf eher mehr Fahrzeuge/ WE hin. Die fehlende Infrastruktur, die schlechte Anbindung an den ÖPNV und keine Ausweichplätze machen mehr Stellplätze auf der Danziger Str. notwendig! Das gilt gleichermaßen für die Alt und Neuanwohner und für Besucher!!

Haben Sie den Bauherren aufgeklärt, dass er seinen Kaufinteressenten erklären muss, sie haben keinen gesetzlichen Anspruch auf Stellplätze im öffentlichen Bereich?

Ein Mitglied der Stadtplanung hatte mir im letzten Jahr auf die Frage, ihre Familie hätte/bräuchte 2 Autos, spontan erklärt, „dann könnte ich dort keine Wohnung kaufen“!

Wichtig: Selbst wenn man die Zahl der TG-Plätze zu den 5 Häusern verdoppeln würde, bliebe es beim Chaos. Wenn auch einem Geringeren! Außerdem wäre der Verkehr auf der Rampe zu den TG-Plätzen und der Shisha-Bar nicht vorstellbar!

8. Bestandsaufnahme und Zukunftsbetrachtung der Verkehrssituation in der Danziger Straße in Ostfildern: Istzustand:

Für ca. 100 Wohneinheiten sind ca. 60 Öfftl. Stellplätze vorhanden. Diese wurden vor ca. 50 Jahren geschaffen. Also 60% der WE. Sie reichen z.Zt. nur deshalb aus, weil im Augenblick ein historischer Tiefstand erreicht ist. Das heißt, einige WE stehen leer, weil ein Bewohnerwechsel ansteht. Eine große Zahl der WE sind von älteren Menschen (Erstbesitzer) bewohnt, ohne PkW!

Der Trend geht zu 2 PKW je WE. Auf mittlere Sicht werden höchstwahrscheinlich bei durchmischter Altersstruktur 80 % der Zahl der WE als Bedarf der Stellplätze im öffentlichen Bereich notwendig! Also für die vorhandenen 100 WE..... 80 (achtzig) öfftl. StPl.!

Durch den Bebauungsplan 2 entstehen zusätzliche hochpreisige 150 WE, wie von OB Bolay am 06.06.2019 bestätigt.

Auf der Danziger St! also min. $0,8 \times 150 = \dots\dots 120$ (einhundertzwanzig) öfftl.St.Pl.!

Eher aber $1,0 \times 150 = \dots\dots\dots 150$ (einhundertfünfzig) öfftl.St.Pl.!

Der Bedarf der Shishabar-Besucher an Wochenend-Abenden

beträgt überprüfbar mindestens ca.70 (siebzig) öfftl. St.Pl.! Bei pausenlosem Suchverkehr v.a. von 22 bis 23 Uhr! Eher also 80-100 St.Pl.!

Besucher, soziale Dienste, Lieferanten usw. ca.ca. 15 St.Pl.!

Ein weiteres Problem sind Anhänger, Wohnmobile, LkW, auch aus anderen Stadtbereichen. Bisher waren ca. 6 solche Fahrzeuge zu verzeichnen! Mit den zu erwartenden Neubewohnern muss man mit einer Zunahme solcher Fahrzeuge von bis zu 150%, also + 9 Fahrzeugen rechnen. Im Ergebnis alsoca. 15 St.Pl.!

Vorsichtige Vorausschau: Es sind ca. 300 Stellplätze im öffentlichen Bereich der Danziger Straße erforderlich!

Selbst eine Toleranz in der komplexen Berechnung von +/- 10% macht keinen relevanten Unterschied! Das Chaos ist vorprogrammiert

Es hilft auch nicht, ständig die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten nach unten zu korrigieren. Wir wollen uns doch nicht dem Vorwurf der Manipulation aussetzen?

Sollten wir uns immer wieder an die gesetzlichen Mindestregel der 1,0 St.Pl./WE klammern? Wohl wissend, dass z.B. im SHAPA eine Gesamtquote von 1,3 St.Pl./WE nicht ausreicht. Und dies bei bester Infrastruktur, bester Anbindung an den ÖPNV, ohne Shishabar und eine große Zahl möglicher Ausweichplätze? Nichts davon gibt es in der gesamten Parksiedlung Ost!

Teil IV

1. Die Parksiedlung ist nach Nord-West hin in einer sehr exponierten Lage und bei Sturm aus dieser Richtung völlig offen. Man könnte meinen, die neuen Gebäude könnten das etwas abmildern, aber wahrscheinlich ist das genaue Gegenteil der Fall. Die Baukörper bilden in diese Richtung oft einen Trichter, der sich in Richtung Danziger Str. verjüngt, was einen düsenähnlichen Effekt haben dürfte. Hat mal jemand berechnet, wie stark das die Windgeschwindigkeiten in der Siedlung erhöht?

2. Aus welchem Grund werden bei diesen geplanten Gebäuden überhöhte Stockwerkshöhen angenommen? Ich habe den Bau vieler Mehrfamilienhäuser verschiedener Bauträger im Scharnhäuser Park mit begleitet. In keinem wurden so hohe Raumhöhen gebaut. Weshalb werden diese MFH künstlich aufgeblasen wo die Gebäudehöhen an dieser Stelle doch mit Sensibilität betrachtet werden sollten?!

3. Der jetzige Planungsentwurf beruht auf dem Wettbewerb von 2011. Damals war er lediglich ein Anerkennungspreis. In der Beurteilung der Wettbewerbsarbeit sagte die Jury, dass diese Gebäude nicht der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung entsprechen (!) Der heutige Entwurf sieht noch höhere und breitere Häuser als im damaligen Wettbewerbsentwurf vor! - Und entlang der neuen 27 Stellplätze an der Breslauer Strasse ist eingeplant eine dichte Baumreihe zu pflanzen, damit man diese hohen Gebäude nicht mehr sehen muss. Was für ein schöner Stadteingang....

4. Sie woll(t)en (ursprünglich) einen schönen Stadteingang schaffen.

Von weitem sieht es für jeden abschreckend aus. Und wenn man von Esslingen her näher kommt, fährt man an der Shisha-Milchbar und dem Autohandel Betz vorbei. Genau diese Stelle nimmt man als Stadteingang war. Leider Ziel verfehlt...

Städtebaulich ist der derzeitige Entwurf ein Fauxpas. Von der Hangseite gesehen stehen diese Hochhäuser an der höchsten Stelle. So wirken diese Häuser noch höher.

Auf der Hangseite haben die Häuser eine Höhe von 25m ab Geländeoberkante.

Um dies ein wenig zu vertuschen wird im Gutachten daher empfohlen, am Hang größere Bäume zu pflanzen um die hohen Gebäude in die Landschaft einzubinden...

Somit hätten weder die neuen noch die alten Bewohner eine Aussicht ins Tal!

Von der anderen Talseite mag es noch erträglich aussehen. Aber wenn man mit dem Auto die Breslauer Str. von Esslingen kommend hochfährt, sehen die Häuser durch den davorliegenden Hang noch höher aus. Erschreckend und Abschreckend.

In der Stadtrundschau wurde betreffend dem Baugebiet `Ob der Halde` in Scharnhausen erwähnt, dass die Neubebauung der vorhandenen Bebauung angepasst wurde. Weshalb wird hier nicht darauf geachtet? Aus Geldgier?

5. Die Straßenbreite der Danziger Str. im neu geplanten hinteren Teil hat nicht die erforderliche 6.00 m Mindestbreite nach EAR. Lt. Plan ist die Strasse mit 6.50 m Breite vermasst. Wenn man die Breite jedoch im Plan misst, sind es nur 5.50 m! Wir bitten hier dringend um Kontrolle und Nachbesserung, damit die Stellplätze auch ordentlich befahrbar sind.

Bitte besinnen Sie sich und überdenken Sie diesen Entwurf noch einmal.

Teil V

1. Anlage 3 Begründung für Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Bedarf an Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich auf dem Flächennutzungsplan, der für das Jahr 2020 aufgestellt wurde. Dieser Plan wurde bisher nicht fortgeschrieben, obwohl wir bereits im Jahr 2019 sind. Um das Gelände bebauen zu können wurde eine angebliche Außenentwicklungsfläche aufgegeben und stattdessen die Brachfläche als Innenentwicklung bezeichnet. Das Gebiet wurde bisher als Gartenbaubetrieb genutzt und liegt außerhalb des Ortsschildes der Stadt Ostfildern. Wieso durfte hier der Flächennutzungsplan geändert werden? Wann schreibt die Stadt Ostfildern den Flächennutzungsplan fort, um eine korrekte Erhebung für die folgenden Jahre zu machen?

1.2. Unter dem Punkt „Klima“ ist das Gebiet als „Kaltluftentstehungsgebiet“ eingestuft. Wieso dürfen hier 5 große Wohnblöcke mit 17m Höhe über der Danziger Straße gebaut werden? Wieso durfte der früher ansässige Landschaftsgärtner keine Halle über Hangkante bauen und wieso dürfen nun 5 so große Wohntürme geplant werden?

1.3. Das Artenschutzgutachten stammt aus dem Jahr 2010 und beruht auf völlig anderen Verhältnissen des Gebiets. Zum damaligen Zeitpunkt war die Fläche mit mehr als 50 Jahre alten Bäumen bedeckt und nur teilweise frei. Nach der Fällung im Januar 2018 hat sich nun ein völlig neues Biotop entwickelt, das im bisherigen Artenschutzgutachten so nicht gewürdigt wird. Die letzte Begehung fand im Herbst 2017 statt und entspricht damit nicht den aktuellen Verhältnissen.

1.4. Bei der Entwurfsidee wird die „einfache Erschließung“ gelobt, jedoch ist bekannt, dass es sich um einen sehr steilen Nordhang mit Knollenmergel handelt, damit ist die Erschließung schwierig, da es sonst zu Hangrutschen kommen kann (siehe aktuelle Sanierung Zollbergstraße). Weiter wird die besondere Aussichtssituation der Wohnungen als Vorteil genannt, damit wird jedoch den bisherigen Bewohnern die Aussicht vollkommen verbaut. In der Informationsveranstaltung hat Herr Jansen zum wiederholten Male falsch behauptet, dass die bisherige Bebauung keine Aussicht ins Neckartal hat. Das ist falsch, denn die Balkone der Mehrfamilienhäuser und auch die Fenster sind Richtung Neckartal / Neckarstadion gerichtet und haben sehr wohl eine schöne Aussicht.

1.5. Es werden Aufenthaltsbereiche mit Aussicht zwischen den Häusern geplant, diese Aufenthaltsbereiche werden wie die Aussichtsplattform an der Breslauer Straße vermutlich im Sommer von etlichen fremden Besuchern aufgesucht und vermutlich werden auch dort Parties mit Alkohol und lauter Musik gefeiert. Das widerspricht dem ruhigen Wohnen in einer Anliegerstraße, die zudem eine Sackgasse ist.

1.6. Für einen Teil des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet mit einem „das Wohnen nicht störenden Gewerbe“ festgesetzt. Das mag für den Autohandel zutreffen, da hier nur tagsüber Besucherverkehr ist und dieser auch nicht laut ist. Für die bestehende Gastronomie in der jetzigen Form (Shisha-Bar) trifft dies jedoch nicht zu, da die Öffnungszeiten von 15 – 3 Uhr leider einen starken Besucherverkehr vor allem in

den Nachtstunden (siehe auch Verkehrsgutachten) zur Folge haben. Damit handelt es sich nicht mehr um ein „Wohnen nicht störendes Gewerbe“.

1.7. Beim Maß der baulichen Nutzung, wird nur auf die Neubebauung eingegangen, nicht auf die Bestandsbauten. So heißt es im Text „Um Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern und im Hinblick auf die Fernsichtbarkeit und die Städteingangssituation wird in großen Teilen eine unterirdische Parkierung vorgesehen.“. Dabei wird die Bestandsbebauung völlig außer Acht gelassen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bestandsbebauung beeinträchtigt.

1.8. Beim Fahrverkehr wird nur im vorderen Bereich der Danziger Straße ein Gehweg vorgesehen, im östlichen Teil der Danziger Straße ist eine gemischte Verkehrsfläche geplant, weil davon ausgegangen wird, dass hier nicht viel Verkehr fließt. Das ist nicht korrekt, da es weiterhin Parksuchverkehr der Shisha-Bar-Besucher geben wird, die teilweise rücksichtslos fahren und sich nicht an die vorgegebenen Geschwindigkeitsbeschränkungen halten, so dass Fußgänger vor allem in der Nacht stark gefährdet sind, wenn sie auf der Straße laufen müssen.

1.9. Für den öffentlichen Nahverkehr ist es zwar korrekt, dass 2 Bushaltestellen in der Nähe sind, jedoch fährt die Buslinie 122 Richtung Flughafen nur im 30-Minuten-Takt tagsüber und bereits ab frühen Abend nur noch im Stundentakt. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sieht anders aus. Die Stadtbahnhaltestelle ist mehr als 1km entfernt, daher nutzen die neuen Bewohner voraussichtlich wieder ein Auto, um zur Stadtbahnhaltestelle zu kommen. Eine Anbindung mit dem Bus und Umsteigen ist dadurch erschwert, dass die Zeiten nicht gut aufeinander abgestimmt sind.

1.10. Ein Spielplatz ist nur für Kleinkinder geplant, die größeren Kinder werden auf den Quartiersspielplatz an der Breslauer Straße verwiesen. Um diesen zu erreichen, müssen die Kinder jedoch die vielbefahrene Breslauer Straße (siehe ebenfalls Verkehrsgutachten) überqueren. Eine Querungshilfe gibt es jedoch nur auf Höhe der Königsberger Straße und nicht auf Höhe der Danziger Straße.

1.11. Die Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur in der Ortsmitte Parksiedlung und im Scharnhäuser Park und sind daher nicht fußläufig zu erreichen, vor allem nicht für bewegungseingeschränkte Bewohner. Eine Frage zu geplanten Einkaufsmöglichkeiten in der Infoveranstaltung zum BB-Plan wurde zurückgewiesen, da diese nicht wirtschaftlich zu betreiben sei.

1.12. Für den Fluglärm wird behauptet, dass sich das Plangebiet nicht im Einzugsbereich des Flughafens Stuttgart befindet. Dies ist nicht korrekt, da z.B. bei bestimmten Wetterlagen die Einflugschneise direkt über die Parksiedlung-Ost führt. Beim Gewerbelärm ist nur der Autohandel erwähnt, der mischgebietsverträglich ist und dessen Fahrverkehr im Gesamtverkehrsaufkommen aufgeht. Die Shisha-Bar ist in diesem Zusammenhang nicht erwähnt, obwohl diese ebenfalls im Mischgebiet liegt und Gewerbelärm verursacht.

1.13. Durch den Verkehrslärm ergeben sich Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung, so müssen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, da die Orientierungswerte nach DIN 18005 für einige Gebäudeteile überschritten werden. Es ist daher sehr in Frage zu stellen, warum dann an so einer Stelle eine Neubebauung geplant wird.

1.14. Die Planungsdaten unter Punkt 7 fehlen komplett, hier ist nur der Verweis, dass diese Zahlen im Verfahren ergänzt werden. Ebenso fehlen die Kosten für die Erschließung. Hier stellt sich mir als Bürger die Frage, wieso unvollständige Unterlagen zur öffentlichen Auslegung kommen und damit ein Verfahren zu einem Zeitpunkt in Gang gesetzt wird, zu dem nicht alle Unterlagen vollständig sind. Das ist für mich Steuerverschwendung, da die Einwendungen der Bürger ja bearbeitet werden müssen. Bereits in der Vergangenheit wurden zu diesem Bebauungsplan merkwürdige Auslegungen vorgenommen mit teilweise veralteten Gutachten und damit Steuern verschwendet. Auf eine Frage in der öffentlichen Gemeinderatssitzung bei der Fragestunde, wurde hier darauf verwiesen, dass der Gemeinderat der

öffentlichen Auslegung zugestimmt habe. Ich vermute, dass der Gemeinderat nicht darüber informiert wurde, dass die Unterlagen noch unvollständig sind.

1.15. Unter Punkt 9.4 ist ein besonders geschütztes Biotop erwähnt, das sich am östlichen Rand der geplanten Bebauung befindet. Wie wird sichergestellt, dass dieses Biotop erhalten werden kann, wenn direkt daneben ein hoher Wohnturm gebaut wird?

2. Anlage 7, Fachbeitrag Verkehr

2.1. Es wurden an den Knotenpunkten Breslauer Straße/Danziger Straße und Danziger Straße/Stichstraße Verkehrszählungen vorgenommen. Obwohl auf der Breslauer Straße ein Lkw-Verbot > 3,5t besteht, wurden bei der Zählung Lkw>3,5t beobachtet. Für die Planung wird jedoch von einer Einhaltung des Verbots ausgegangen. Wie soll das Verbot überwacht werden?

2.2. Die Breslauer Straße ist eine vielbefahrene Straße, insbesondere ist kein Richtungsübergewicht erkennbar, d.h. es fahren fast gleich viele Fahrzeuge am Vormittag wie am Nachmittag in beide Richtungen. Beim Knotenpunkt Danziger Straße/Stichstraße wurde etwa 1/3 der gezählten täglichen Verkehrsmenge im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr gezählt. Bis in die frühen Morgenstunden können kontinuierliche Fahrzeugbewegungen beobachtet werden.

3. Die schalltechnische Untersuchung vom 05.03.2018 wirft folgende Fragen auf

3.1. In Tabelle 7 wird für die Danziger Straße Ost ein Fahrzeuganteil von 50 Fahrzeugen pro Tag angegeben. Das mag korrekt sein, wenn es sich nur um Anwohner-Fahrzeuge handelt, dieser Wert wird jedoch durch Besucher der Shisha-Bar weit überschritten, da etliche Fahrzeuge bis zum Ende der Danziger Straße fahren, um dann in der TG-Zufahrt von Danziger Str. 78-82 umzudrehen und zurück zu fahren. Dabei beträgt die Anzahl der Fahrzeuge teilweise abends bis zu 50 Fahrzeugen in der Stunde.

3.2. In Tabelle 12 sind die Fahrbewegungen pauschal gerechnet, die sich für eine Gaststätte im „ländlichen Raum“ ergeben. Da Ostfildern im Ballungsraum Stuttgart liegt, kann mit Zahlen für eine Gaststätte im „ländlichen Raum“ nicht gerechnet werden. Die Untersuchung kommt mit dieser Annahme auf Zahlen von 15,6 Fahrbewegungen tagsüber und auf 3,9 Fahrbewegungen in den Nachtstunden. Da in der ehemaligen Gaststätte Domäne nun jedoch eine Shisha-Bar betrieben wird, finden die Fahrbewegungen zu einem großen Teil in den Nachtstunden (nach 22 Uhr) statt. Da die Bar überregional besucht wird, kommen sehr viele Besucher mit dem Pkw, so dass sich aus aktuellen Zählungen ca. 160-180 Fahrbewegungen in der Stunde in den Nachtstunden vor allem am Wochenende ergeben. Dies steht im kompletten Widerspruch zu den angenommenen 3,9 Fahrbewegungen in der Stunde.

3.3. Da die Parkplätze an der Domäne im Planungsfall wegfallen, wird sich der Parksuchverkehr dann noch mehr in die Danziger Straße verlagern, wo jetzt schon zum Teil 50 Fahrzeuge in der Stunde nach einem Parkplatz suchen. Der Parkplatz an der Domäne wird auch nicht nur von 14 Fahrzeugen (in der schalltechnischen Untersuchung genannte Zahl) belegt, sondern teilweise 30 oder mehr Fahrzeugen.

3.4. In Kapitel 6.2 wird für den Planungsfall tagsüber und in der ungünstigsten Nachtstunde von 15,6 Fahrbewegungen in der Stunde ausgegangen. Diese Zahlen werden wie oben dargelegt weit überschritten. Am Wochenende nach 22 Uhr kommen teilweise 80-100 Fahrzeuge in die Danziger Straße eingefahren, um einen Parkplatz zu suchen, diese drehen dann zum großen Teil erfolglos um, um wieder rauszufahren, d.h. es ist von 160-200 Fahrbewegungen auszugehen und damit ein Vielfaches von dem angenommenen Wert.

Die Aussage „Die Immissionsgrenzwerte werden somit durch die betriebsbedingten Fahrbewegungen der Besucher der Gaststätte mit Beherbungsbetrieb nicht überschritten und müssen nach TA Lärm im öffentlichen Verkehrsraum nicht berücksichtigt werden.“ ist somit falsch und muss korrigiert werden.

3.5. Die Öffnungszeiten der Gaststätte wurden mit 15-22 Uhr angenommen und damit nur 1 Stunde als lauteste Nachtstunde. Tatsächlich beträgt die Öffnungszeit der Bar von Sonntag bis Donnerstag 16 Uhr bis 1 Uhr nachts (9 Stunden) und am Freitag und Samstag bzw. vor Feiertagen von 15 bis 3 Uhr (12 Stunden). Diese Öffnungszeiten wurden in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Die ungünstigste Nachtstunde (Schließen der Bar) liegt damit um 1 Uhr bzw. 3 Uhr in der Nacht.

3.6. In Kapitel 9 wurde dargestellt, dass der Flughafen Stuttgart gemäß Lärmkartierung nicht im Einwirkungsbereich liegt. Es gibt jedoch immer wieder direkte Überflüge von Flugzeugen. Wie wird das berücksichtigt.

3.7. In Kapitel 12.2.2 wird in der Beurteilung dargestellt, dass durch die vorhandenen Gewerbebetriebe keine relevante Schallimmission zu erwarten ist. Dies ist jedoch nicht korrekt, da der Parksuchverkehr direkt der Shisha-Bar zuzuordnen ist und damit eine relevante Schallimmission darstellt.

8. Artenschutzgutachten:

8.1 Das Artenschutzgutachten stammt vom 25.05.2012 und ist damit mehr als 5 Jahre alt. Die Begehungen fanden sogar bereits zwischen April und Oktober 2010 statt und sind daher bereits 7 Jahre her. Das Gutachten ist damit veraltet.

8.2 Für die Zauneidechsen wurde eine CEF-Maßnahme empfohlen und auch durchgeführt, da ein Ersatzhabitat angelegt und die Tiere umgesiedelt wurden. Für die Umsiedlung ist jedoch immer eine Ausnahmegenehmigung nach §44 BNatSchG erforderlich. Wo ist diese Ausnahmegenehmigung dokumentiert?

9. Mit Datum vom 28.03.2018 wurde eine „Ergänzende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ erstellt. Diese stellt dar, dass bei einer Begehung am 15.10.2017 wieder Zauneidechsen gefunden wurden, obwohl im Dezember 2016 im Gerichtsverfahren von den Gutachtern behauptet wurde, dass keine Zauneidechsen mehr ins Gebiet eingewandert sind. Es wird außerdem berichtet, dass keine neuen Habitate festgestellt wurden. Im Januar 2018 wurden im Gebiet jedoch fast alle Bäume gefällt, so dass aktuell durchaus neue Habitate entstanden sein könnten. Wie wird das geprüft und dann berücksichtigt?

10. In Anlage 8 „Umweltbericht“ in Tabelle 1 wird der gewerbliche Bereich als „Wohnen nicht störendes Gewerbe“ bezeichnet. Das ist nicht der Fall, da durch das Betreiben der Shisha-Bar schallrelevante Immissionen berücksichtigt werden müssen. Außerdem wird im „Umweltbericht“ die Gaststätte nur als „Hotel“ berücksichtigt. Dies widerspricht der aktuellen Nutzung einer Shisha-Bar mit sehr viel wechselndem Besuchsverkehr.

11. In der aktuellen Auslegung in Anlage 18 ist nur ein kleiner Teil der bei der letzten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen veröffentlicht und es wurden auch keine Antworten der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen veröffentlicht. Die Unterlagen sind an dieser Stelle nicht vollständig.

12. Bei der aktuellen Auslegung ist es zu einer massiven datenschutzrechtlichen Verletzung gekommen, da teilweise in den im Internet veröffentlichten Unterlagen sowohl Namen als auch Adressen von Anwohnern genannt wurden.

13. Es gibt im näheren Umfeld keine Einkaufsmöglichkeiten, nicht einmal einen Bäcker. Der nächste Bäcker ist fußläufig 15-20 Minuten entfernt, der nächste größere Supermarkt sogar 25-30 Minuten. Für alle Einkäufe wird daher ein Auto benötigt. Laut Anlage 3 Textteil sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig. Gleichzeitig wird jedoch die Reduzierung von Pkw gefordert. Wie passt das zusammen?

14. Das Landratsamt Esslingen hat für die Bebauung Danziger Straße 68-72 im Einvernehmen mit der Gemeinde Nellingen die Baugenehmigung am 04.02.1969 zum Az 13/68 erteilt, wobei 6 Stellplätze auf dem Flurstück 7859 ausgewiesen sind. Für die WEG Danziger Str. 68-72 wurde 1969 zur Erlangung der Baugenehmigung zugelassen, dass 6 Parkplätze im öffentlichen Raum auf Flurstück 7859 nachgewiesen werden können. Diese 6 Parkplätze sind nach der Umgestaltung der Danziger Straße auf dem genannten Flurstück wieder herzustellen und für die Gebäude Danziger Str. 68-72 zu kennzeichnen.

15. Die Ausfahrt aus der Danziger Straße in die Breslauer Straße ist zum Teil heute schon schwierig, da der Verkehr auf der Breslauer Straße zu den Hauptverkehrszeiten sehr stark ist und die Ampelschaltungen aus Richtung Esslingen und Scharnhäuser Park nicht koordiniert sind. Durch die Erschließung einiger neuer Wohngebäude über die Danziger Straße, gibt es mehr Verkehr, der aus der Danziger Straße in die Breslauer Straße einbiegen möchte, so dass längere Wartezeiten und ein höheres Gefahrenpotential entstehen werden.

Diese Situation wurde in den letzten Wochen noch verschärft, nachdem die Fußgängerüberwege am Kreisverkehr beim Stadthaus im Scharnhäuser Park wieder geöffnet wurden. Dadurch staut sich der Verkehr vor allem im abendlichen Berufsverkehr teilweise bis zur Kreuzung Mutzenreisstraße, was dazu führt, dass man aus der Danziger Straße fast gar nicht mehr in Richtung Scharnhäuser Park ausfahren kann.

16. Die Kosten in der Begründung sind seit der letzten Auslegung im Mai 2015 erstaunlicherweise gesunken. Bei näherem Hinschauen stellt man fest, dass lediglich der Betrag für die Ausgleichsmaßnahmen reduziert wurde.

Erklären Sie bitte, wieso es zu dieser Reduzierung kam, da doch die Pflege der Ersatzhabitate auf Dauer bei der Stadt Ostfildern verbleibt.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Stadt Ostfildern die Ersatzhabitate für die Zauneidechsen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Aus dem Monitoring-Bericht 2016 geht jedoch klar hervor, dass die Pflege des Ersatzhabitats bereits vernachlässigt wurde: „Neben den suboptimalen Erfassungszeiten kommt der vergleichsweise schlechte Zustand der Habitatstrukturen als Ursache für die geringe Nachweiszahlen in Betracht. Die mangelnde Pflege der Magerrasenelemente und die teilweise Entfernung von Sonderstrukturen haben die Habitatqualität erkennbar reduziert.“

Wie soll also mit einem geringeren Kostenaufwand eine bessere Pflege des Ersatzhabitats durchgeführt werden? Bitte erklären Sie das.

17. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist nur Richtung Esslingen bzw. Stuttgart einigermaßen gut. Will man Richtung Flughafen / Echterdingen, so steht die Verbindung tagsüber nur alle 30 Minuten, abends und am Wochenende nur jede Stunde zur Verfügung. Nach Echterdingen (mein Arbeitsort) ist zusätzlich ein Umsteigen am Flughafen auf die S-Bahn nötig, was dann zu einer Gesamtfahrzeit pro Strecke von über 1 Stunde führt.

Die Anbindung Richtung Stuttgart ist gut, jedoch ist die Stadtbahnhaltestelle 1km vom Bestandsgebiet entfernt und daher ein Fußmarsch von 15 bis 20 Minuten (aus dem neuen Baugebiet entsprechend länger) nötig.

18. Der geplante Spielplatz im neuen Gelände ist nur noch für Kleinkinder ausgelegt, dieser ist jedoch für die Bewohner der Königsberger und der Danziger Straße nicht barrierefrei erreichbar, d.h. Eltern mit Kinderwagen haben keine Möglichkeit auf einem kurzen Weg zu diesem Spielplatz zu gelangen. Es gibt lediglich die Möglichkeit die viel befahrene Breslauer Straße zu überqueren und westwärts an dem schmalen Gehweg an der Breslauer Straße entlang bis zur Planstraße A zu kommen. Dort existiert kein Fußgängerübergang und ist wohl auch keiner geplant, so dass Eltern mit kleinen Kindern die Breslauer Straße an dieser Stelle ohne Hilfe überqueren müssen.

Für die größeren Kinder ist auf der Ostseite überhaupt kein Spielplatz vorgesehen, so dass die Kinder immer die viel befahrene Breslauer Straße überqueren müssen

19. Die geplante Lärmschutzmauer dient als Stützwand. Im geologischen Gutachten vom 27.02.2014 in Kapitel 4.2 wird bezweifelt, dass die bisher geplante Stützwand aufgrund der großen Aufschüttungshöhen dauerhaft stabil bleibt. Damit besteht eine erhebliche Gefahr, dass das Gelände ins Rutschen kommt und dadurch Schäden an der Neu- und Altbebauung entstehen. Eine Umgestaltung der Lärmschutzwand ist im aktuellen Bebauungsplan nicht vorgesehen und daher auch eine evtl. Kostensteigerung nicht berücksichtigt

Wir beantragen, vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren auf Kosten der Stadt oder des Investors durchzuführen. Der Satzungsbeschluss zur Bebauung ist dahingehend zu erweitern, dass dieses Verfahren verpflichtend für die Anwohner der Danziger Straße kostenfrei erstellt wird, und auf Antrag für weitere Eigentümer der Königsberger Straße möglich ist.

Begründung:

Im geologischen Gutachten vom 27.02.2014 steht in Kapitel 10 „Im Rahmen der Erschließungs-, Aushub- und Sicherungsarbeiten ist mit Erschütterungen und Entspannungen des Bodens zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet.“

Teil VI

Zunächst drücke ich meine Verwunderung darüber aus, dass Bürger zu unfertigen Planungen, Gutachten im Entwurf und zu noch nicht erhobenen Daten Stellungnahmen abgeben sollen und rege an, die Bürgerbeteiligung erst dann zu betreiben, wenn fundierte und abgeschlossene Planungen vorliegen. In diesem Stadium wäre allenfalls sinnvoll, eine Mediation im öffentlichen Bereich durchzuführen, an der sowohl die Träger der öffentlichen Belange, als auch die Anwohner und der Betreiber der Shisha-Bar beteiligt werden, um eine Planung unter „echter“ Bürgerbeteiligung zu ermöglichen und weitere verwaltungsgerichtliche Klärungen zu vermeiden.

Die vorliegenden Gutachten befinden sich in der Entwurfsverfassung, die Feststellungen aus den Gutachten sind nicht im Bebauungsplan umgesetzt.

Artenschutzrechtlich betroffen sind zahlreiche Tiere, die zum Teil auf der Roten Liste stehen, wie Zwergfledermaus, Grünspecht, Hänfling, Mäusebussard, Haselmaus, Waldkauz, Zwergbrüter und Zauneidechse. Nur für die Zauneidechse sind Schutzmaßnahmen geplant, deren Erfolg jedoch zweifelhaft ist. Die Bewertung der in Ostfildern vorkommenden Heuschreckenarten Wiesen-Grashüpfer *Chorthippus dorsatus*, Kleine Goldschrecke *Euthystira brochyptrero*, Feldgrille *Gryllus campestris* (Rote Liste, Kategorie 3, gefährdet), Zweifarbige Beißschrecke *Metriopectera bicolor* und Blauflügelige Sandschrecke *Sphingonotus caeruleus* (Rote Liste, Kategorie 2, stark gefährdet) blieben gänzlich unberücksichtigt, obwohl im Landschafts- und Umweltplan Ostfildern 2020 ausdrücklich auf das Vorkommen hingewiesen wird.

Die Florenbegutachtung liegt nicht mit der erforderlichen Sorgfalt vor ; eine Angabe über die derzeit vorkommenden Spezies enthält das Gutachten trotz Biotopveränderung nicht.

Als interessant ist ferner der Umgang mit den Immissionswerten zu erachten, die nach allen Messungen für die Bewohner zu hoch sind, Planungen, um die Gesundheitsgefährdung zu vermeiden, werden irgendwann in der Zukunft konkretisiert, es wurde im letzten Entwurf ausgeführt:

Nach den im Lageplan gekennzeichneten Bereich (wird im laufenden Verfahren noch konkretisiert) mit einem gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von ≥ 60 dB(A) nachts durch den Straßenverkehr zu rechnen ist, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur mit nichtöffnenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z. B. verglasten Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) errichtet werden. Ausnahmsweise sind abweichend hiervon geringere bauliche Anforderungen entsprechend den Festsetzungen der DIN 4109 zulässig, wenn der Nachweis über

geringeren erforderlichen baulichen Schallschutz erbracht wird, d.h. Beurteilungspegel von < 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden.

Bereits das Verwaltungsgericht hat Zweifel an der zulässigen Belastung der Anwohner durch Lärm erkennen lassen, die durch die neuen Gutachten nunmehr vertieft bzw. nicht ausgeräumt werden. Nachweislich werden für das Plangebiet die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 tags und nachts auch unter Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen durch die Einwirkung der Danziger und der Breslauer Straße bereichsweise überschritten. Am Tag werden im Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nacht bis zu 64dB(A) prognostiziert. Die geplanten Abstellmöglichkeiten vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße und die geplante Tiefgarage an Haus 6 führen zu Richtwertüberschreitungen an mehreren Immissionspunkten entsprechend der TALärm. Entgegen den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung sind diese Lärmbelastungen nicht zumutbar und nicht durch Lüftungskonzepte behebbar

Die Berechnungen und Ergebnisse beruhen auf der Parkplatzlärmstudie „Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, die aus dem Jahre 1987 stammt und nur geringfügig überarbeitet und modifiziert wurde. Ausgeführt wurde, dass die Garagenvorflächen vor den Gebäuden Danziger Straße Nr. 68-72 in der Regel bereits heute nicht ausreichend sind, um vor den Garagen Fahrzeuge zu parken. Die Länge der Vorflächen liegt bei ca. 2,3 bis 4 m, es erfolgt die Festsetzung als Private Fläche zum Parken von Fahrzeugen. Unberücksichtigt in der gesamten Bewertung des Parklärms, sowohl in der zugrunde liegenden Berechnungsmethodik, als auch in der Umsetzung der Werte, sind die Lärmbelastungen, die durch die Parkplatzsuche entstehen.

Das nunmehr vorliegende Gutachten konkretisiert weder die Mängel noch deren Beseitigung und führt aus: „Ergänzend wurde in der vorliegenden Untersuchung auch die Machbarkeit von zusätzlichen privaten Stellplätzen direkt vor den bestehenden Garagen der Wohngebäude im Reinen Wohngebiet südlich Geräuschspitzen nach TA Lärm [2] in der lautesten Nachtstunde von 55 dB(A) in Reinen Wohngebieten bzw. 60 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten sowohl an den Gebäuden im bestehenden Reinen Wohngebiet als auch an den geplanten Wohngebäuden im Baugebiet teils deutlich überschritten werden. Bei der Bestandsbebauung werden die Immissionsrichtwerte bis zu 10 dB überschritten, an den geplanten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 6 dB. In Abschnitt 10.2*3 der Parkplatzlärmstudie [4] wird zu Parkplätzen in Wohnanlagen dahingehend Stellung genommen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. In diesem Zusammenhang wird in der Parkplatzlärmstudie auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/94) verwiesen. Maximalpegel sind demnach nicht zu berücksichtigen. Dieser wurde mit dem Beschluss des 3. Senats des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 23.02.2017 (Az. 3 S 149/17) bestätigt. Die hier untersuchten zusätzlichen Stellplätze steifen allerdings keine baurechtlich notwendigen Stellplätze dar, sondern wären für die bestehende Wohnbebauung zusätzlich. Daher trifft der oben genannte Beschluss hier nicht zu, so dass die aufgezeigten Überschreitungen der Spitzenpegel nicht zulässig sind. Falls trotzdem ein zusätzlicher Parkplatz vor einer Garage errichtet werden soll, muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass der entsprechende Stellplatz zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt.

Ausgewiesen sind die Parkplätze, mit den aufgezeigten Bedenken erfolgte keine Auseinandersetzung. Zum anderen unberücksichtigt bzw. zu gering gewürdigt wird auch der Lärm, der durch das Rangieren und Garagentüren öffnen und schließen, das notwendige Aussteigen und Einsteigen, Starten und Fahren an den gefangenen Garagen entsteht.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind Garagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3, Abs.(1)LBO). Die Architektenkammer führt hierzu aus, dass Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden müssen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das

zumutbare Maß hinaus stören. Dabei ist das Kriterium der Unzumutbarkeit nicht im enteignungsrechtlichen Sinne zu verstehen, sondern meint unterhalb dieser Schwelle liegende Belästigungen durch Lärm oder Gerüche, die der Umgebung, insbesondere der Nachbarschaft billigerweise nicht zugemutet werden können. Die Frage, wann die Benutzung von Garagen oder Stellplätzen die Umgebung unzumutbar stört, lässt sich nicht abstrakt und generell nach festen Merkmalen beurteilen. Vielmehr kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken. Dementsprechend ist von Bedeutung, an welchem Standort die Garagen oder Stellplätze angeordnet werden sollen und in welcher Lage sich dieser Standort zu dem Grundstück, dem Wohnhaus und gegebenenfalls gegenüber den Wohnräumen des betroffenen Nachbarn befindet. Die erkennenden Obergerichte gehen davon aus, dass, technisch-rechnerisch ermittelte Emissionswerte - seien es Einzelwerte, Wirk- oder Beurteilungspegel - dabei für die Beurteilung nicht ausschlaggebend sind (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.6.2006 -10 A 80/04 BRS 70 Nr. 136; s.a. Beschluss vom 25.9.2000 - 7 B 1118/00 BRS 63 Nr. 162; Urteil vom 9.3.1999 -11 A 4159/96 Boeddinghaus/Hahn/Schulte, BauO NRW, Loseblattkommentar, Stand: 1.7.2008, § 51 Rn. 205 ff.). Daraus ergibt sich, dass keine schematische Anwendung durch pauschalisierte 25 % zugrunde gelegt werden kann (s.a. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2003 - 4 B 59.02 [ECLI:DE:BVerwG:2003:200303B4B59.02.0]).

Selbst bei Anwendung einer pauschalen Erhöhung von 25 % und der Zugabe der Werte für ein P & R Parkgelände (wobei die Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich ist, da auf P&R Flächen keine Garagentore zu öffnen und zu schließen sind und nicht bei jedem Parkvorgang notwendigerweise zwei Fahrzeuge bewegt werden) wird die Belastung über die Grenzwerte hinaus im Schallschutzgutachten festgestellt. Die angenommene Impulsbelastung von 4dB wird deutlich zu niedrig bewertet. In großen Teilen unberücksichtigt ist auch der Anstieg der Personenkraftwagen im Gebiet des Bebauungsplans. Die als Hoffnung zu verstehende Aussage, die Anwohner, die keinen Parkplatz fänden, würden den öffentlichen Nahverkehr nutzen, steht im Gegensatz zu der Studie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Der gesamte Personenverkehr wird hauptsächlich durch die Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bestimmt, der zu über 80 % das Personenverkehrsaufkommen (Personenfahrten) und die Personenverkehrsleistung (Personenkilometer) ausmacht. Als Grundlage werden hier die Schätzungen des DIW zur inländischen Fahrleistung des MIV als Grundlage genutzt. Anhand des PKW-Bestandes, des Kraftstoffabsatzes, des Kraftstoffverbrauchs, der Fahrzeugflotte etc. schätzt das DIW dabei einen jährlichen Eckwert für Personenfahrten und Personenkilometer. Nach Berechnungen des DIW ist der MIV im Jahr 2014 um 2,0% gestiegen (Aufkommen und Leistung). Für die Jahre 2015 und 2016 erfolgte ein überdurchschnittliches Wachstum mit über 2 %, prognostiziert ist ein weiteres Wachstum von durchschnittlich mindestens 1,5 %. Die Hochrechnung auf das Jahr 2030 ist mithin kritisch zu sehen. Weitere Stellungnahmen behalte ich mir vor, sobald belastbare Planungen statt Gutachten im Entwurf und beabsichtigten Lärmschutzmassnahmen vorliegen und verweise nochmals auf die Möglichkeit einer Mediation im öffentlichen Bereich.

Teil VII

1. Anlage 9 (Schalltechnisches Gutachten, Seite 23) der aktuellen Auslegung des BB-Plans besagt:

"Ergänzend wurde in der vorliegenden Untersuchung auch die Machbarkeit von zusätzlichen privaten Stellplätzen direkt vor den bestehenden Garagen der Wohngebäude im Reinen Wohngebiet südlich des Plangebiets untersucht.

....

Die hier untersuchten zusätzlichen Stellplätze stellen allerdings keine baurechtlich notwendigen Stellplätze dar, sondern wären für die bestehende Wohnbebauung zusätzlich. Daher trifft der oben genannte Beschluss hier nicht zu, so dass die aufgezeigten Überschreitungen der Spitzenpegel nicht zulässig sind. Falls trotzdem ein zusätzlicher Parkplatz vor einer Garage errichtet werden soll, muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass der entsprechende Stellplatz zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt. "

Da immer wieder mit diesen Abstellflächen gegenüber den Anwohnern und den Gemeinderäten diskutiert wurde, erfordert dies eine klare Aussage:

Werden diese Abstellflächen vor den Garagen im Rahmen der geplanten Neubebauung bedingungslos geschaffen oder nicht?

Wird ausgeschlossen, dass diese Abstellflächen aus schalltechnischen Gründen gar nicht genehmigt werden?

2. Gegenüber den Bestandsbewohnern und den Gemeinderäten wurde argumentiert, die Neubebauung schaffe Abstellplätze für die Bestandsbewohner in der neuen Tiefgarage.

Treffen sie eine klare Aussage, wie viele dieser TG-Stellplätze im Rahmen der Neubebauung für die Bestandsbewohner vorgesehen werden müssen.

Weitere Stellungnahmen behalten wir uns ausdrücklich vor.

Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 22

Siehe Stellungnahme 1

In der geplanten Tiefgarage müssen keine Stellplätze für die Bewohner aus dem Bestandsgebiet geschaffen werden. Es besteht jedoch für die Anwohner die Möglichkeit gegebenenfalls einen Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben, da mit dem geplanten Bauvorhaben voraussichtlich mehr Tiefgaragenstellplätze entstehen werden als baurechtlich erforderlich.

Die Straßenbreite in der Danziger Straße beträgt 5,5m und ist so auch im Plan vermasset. Diese Straßenbreite ist in der vorliegenden Situation üblich und ausreichend, auch die öffentlichen Stellplätze sind mit 5,5m Länge ausreichend dimensioniert.

Stellungnahme 23

Schreiben vom 19.08.2020

Bebauungsplan „ Parksiedlung Nord- Ost 2“

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 13.07.20-21.08.20

Gegen den öffentlich ausgelegten BB- Plan erheben wir folgende Einsprüche :

- 1) Die Gebäude sind 26 m hoch und damit für die Ortsrandbauung viel zu hoch.
- 2) Bei den geplanten Hochhäusern können mehr Wohnungen als beim 1.Entwurf entstehen. Die Anzahl der zu bauenden WE ist zu begrenzen.
- 3) Die Anzahl der TG. - Plätze sind zu wenig. Die Bestandsbewohner haben deshalb keine Möglichkeit einen TG-Stellplatz zu erwerben.
- 4) An der Danzigerstrasse sind keine öffentlichen Pkw- Stellplätze als Besucherplätze vorhanden und können auch nicht geschaffen werden.
- 5) Nicht bewältigt ist der Immissionskonflikt von Shisa - Bar und vorh. Wohnbebauung.
- 6) Die schalltechnische Untersuchung ermittelt für das Plangebiet 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Das ist nach DIN 18005 zu hoch.
- 7) Es fehlt eine Aussage und Festlegung der Lärmimissionen des Anliegerverkehrs s. Gutachten S. 24
- 8) Unzumutbar ist die Überschreitung von 10 dB (A) bei der Festsetzung nicht bebaubarer Flächen zum Bau von zusätzlichen PKW- Stellplätzen vor den bestehenden Garagen (s. Gutachten S. 23)
- 9) Für die TG . ist nur eine Zufahrt geplant, obwohl die Garage extrem lang ist. Brandschutz im Brandfall ist nicht gegeben.
- 10) Das östlich an die Shisha - Bar angrenzende Mischgebiet ist nach §6/1 BauNvo unzulässig.
- 11) Die Zusage des OB zusätzliche Pkw-Stellplätze gegenüber der katholischen Kirche zu schaffen, fehlt.

- 12) Die Zusage bei der letzten Bebauungsplanung, am östlichen Hochhaus ein Stockwerk in der Höhe entfallen zu lassen ist auch nicht eingehalten.- Aussage des OB anlässlich einer Gemeinderatssitzung-
- 13) Die Zusage des OB, dass die Stadt oder der Bauträger ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn der Bauarbeiten einleitet ist im Bebauungsplan auch nicht vermerkt.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

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

- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
- Landesnaturschutzverband
- Verkehrs und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
- GR Omnibus GmbH
- Deutsche Telekom
- Industrie und Handelskammer Region Stuttgart (IHK)
- Stadt Esslingen Am Neckar

B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:

- Bodenseewasserversorgung
- Stadt Stuttgart
- Handwerkskammer Stuttgart

C. Weiter gingen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen ein:

Regierungspräsidium Freiburg

Schreiben vom 13.07.2020, s. Anlage

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplanverfahren „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen, Alb-Donau-Kreis (TK 25: 7424 Deggingen)

Öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 08.07.2020 Anhörungsfrist 21.08.2020

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-04202 vom 28.05.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen

Netze BW

Schreiben vom 13.07.2020 und 27.07.2020, s. Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Schreiben einschließlich der Übersendung des Bebauungsplans, sowie eines bereits berücksichtigten Standorts einer Umspannstation zur zukünftigen Versorgung der Mehrfamilienhäuser bedanken wir uns.

Die Trafostation muss von einer öffentlichen Straße her zugänglich sein und hat einen Platzbedarf von ca. 5.0m x 6.0m. Ein Grundstückserwerb des Stationsplatzes entfällt, da eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zur Straße ausreichend ist.

Für die benötigten Leitungsverlegungen, Einbindung der Umspannstation ins bestehende Versorgungsnetz, sowie der Planung zur Versorgung der entstehenden MFH bitten wir Sie uns bei den weiteren Abstimmungs- und Planungsgesprächen zu beteiligen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Netze BW GmbH weiter keine Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Schreiben einschließlich der Übersendung des Bebauungsplans, sowie eines bereits berücksichtigten Standorts einer Umspannstation zur zukünftigen Versorgung der Mehrfamilienhäuser bedanken wir uns.

Die Trafostation muss von einer öffentlichen Straße her zugänglich sein und hat einen Platzbedarf von ca. 5.0m x 6.0m. Ein Grundstückserwerb des Stationsplatzes entfällt, da eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zur Straße ausreichend ist.

Auf Basis der aktuellen Planunterlagen des Bauherren wird die elektrische Versorgung der Mehrfamilienhäuser auf der Rückseite erfolgen da sich in Richtung Danziger Str. eine Tiefgarage befindet. Im Zuge der Einbindung und Wiederversorgung der bestehenden Gebäude ist es nötig das vorliegende Biotop zu queren. Wir bitten dazu ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Für die benötigten Leitungsverlegungen, Einbindung der Umspannstation ins bestehende Versorgungsnetz, sowie der Planung zur Versorgung der entstehenden MFH bitten wir Sie uns bei den weiteren Abstimmungs- und Planungsgesprächen zu beteiligen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Netze BW GmbH weiter keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Ein Leitungsrecht wird nicht als notwendig erachtet, bei Bedarf kann eine Regelung über Dienstbarkeiten getroffen werden.

Die gewünschte Querung des geschützten Biotops zur elektrischen Versorgung der geplanten Gebäude ist im Rahmend des Baugesuchs vom Verursacher mit der Naturschutzbehörde bezüglich Alternativen und möglicher Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Oberfinanzdirektion Karlsruhe

Schreiben vom 14.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Haeussler,

ich nehme Bezug auf Ihre untenstehende Mail vom 08.07.2020.

Der Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg nimmt aufgrund entsprechender Verwaltungsabkommen Bauaufgaben der Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe der Richtlinien für

die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) wahr. Die Dienst- und Fachaufsicht über die baudurchführenden Staatlichen Hochbauämter obliegt insoweit der Oberfinanzdirektion Karlsruhe – Abteilung Bundesbau.

Die Oberfinanzdirektion Karlsruhe verfügt indessen nicht über ein eigenes Flächenportfolio.

Soweit Grundbesitz der Bundesrepublik Deutschland betroffen ist, bitte ich daher – falls bislang nicht geschehen – die insoweit zuständige

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Freiburg,
Sparte Portfoliomanagement, Bismarckallee 18 – 20, 79098 Freiburg

direkt zu beteiligen.

Ich bitte dies in Ihrem Verteiler zu berücksichtigen und diesbezüglichen Schriftverkehr ausschließlich an die o.g. Adresse zu senden, vielen Dank.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen

Regierungspräsidium Stuttgart

Schreiben vom 24.07.2020, 18.08.2020 und

Sehr geehrter Herr Häußler,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.

Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 46.2 - Luftverkehr

Sehr geehrter Herr Häußler,

zum Bebauungsplanentwurf „Parksiedlung Nord-Ost 2“ möchten wir mitteilen, dass gegen den Plan unter Berücksichtigung des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS) keine Bedenken bestehen, da die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen, die nach dem Bauschutzbereich geltende zustimmungspflichtige Höhe, deutlich unterschreiten.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS).

Insoweit bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf „Parksiedlung Nord-Ost 2“ keine luftrechtlichen Bedenken.

Wir weisen aber frühzeitig darauf hin, dass Kräne, hohe Baugeräte etc. die zur Bauausführung benötigt werden, von uns gesondert genehmigen zu sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:

Naturschutz: Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Auf dem Formblatt Artenschutz als Anlage zur Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II - Stand Mai 2020 Entwurfsfassung - der Gruppe für ökologische Gutachten wird ausgeführt, dass für die Zauneidechse eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen der §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erforderlich ist. Unter Ziffer 8 der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II - Stand Mai 2020 Entwurfsfassung - der Gruppe für ökologische Gutachten und mit E-Mail vom 24.06.2020 hat die Stadt Ostfildern einen entsprechenden Antrag nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gestellt.

I. Die Referate 55 und 56 des Regierungspräsidiums Stuttgart erteilen als höhere Naturschutzbehörde eine

Ausnahme

gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG – beschränkt auf Zauneidechsen – für das mit E-Mail vom 24.06.2020 mit Anlagen (Artenschutzprüfung Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II – Entwurfsfassung – Gruppe für ökologische Gutachten - Stand Mai 2020) dem Regierungspräsidium Stuttgart im Entwurf vorgestellten Bauvorhaben zur Realisierung des Bebauungsplans „Parksiedlung Nordost II“ unter den unten aufgeführten Nebenbestimmungen.

II. Die Referate 55 und 56 des Regierungspräsidium Stuttgart erteilen als höhere Naturschutzbehörde außerdem eine

Ausnahme

gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV vom Verbot nach § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten insbesondere mit Schlingen nachzustellen, sie anzulocken und sie zu fangen.

III. Diese Entscheidungen ergehen unter folgenden Nebenbestimmungen:

1. Diese Entscheidung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bebauungsplan „Parksiedlung Nordost II“ auf Grundlage der von der Stadt Ostfildern dem Regierungspräsidium Stuttgart mit E-Mail vom 24.06.2020 vorgelegten Unterlagen (Artenschutzprüfung Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II – Entwurfsfassung – Gruppe für ökologische Gutachten - Stand Mai 2020) der Stadt Ostfildern in Kraft getreten ist.

2. Nebenbestimmungen Schlingenfang:

- a) Diese Entscheidung gilt ab dem Zeitpunkt ihrer Bekanntgabe bis zum 31.12.2021. Diese Ausnahme wird widerruflich erteilt.
- b) Zulässig sind der Handfang sowie der Fang mit Schlingen von Zauneidechsen. Der Fang muss so erfolgen, dass eine Tötung oder Verletzung der Tiere vermieden wird.
- c) Der Fang darf nur durch geschultes Fachpersonal des Büros Gruppe für ökologische Gutachten – Detzel & Matthäus, Dreifelderstraße 31, 70599 Stuttgart oder durch diese eingewiesenes Hilfspersonal erfolgen. Vor Aufnahme der Tätigkeit müssen eventuelle Hilfspersonen auf den rechtlichen Schutz der zu fangenden Tierart als auch auf die hierzu erteilte Ausnahme und deren Nebenbestimmungen hingewiesen werden.
- d) Der Fang muss während der Aktivitätszeit der Eidechsen (ab Ende März/Anfang April) und bei geeigneten Witterungsverhältnissen (trocken und warm) erfolgen. Ein Abfangen der Eidechsen aus dem Eingriffsbereich muss vor der Eiablage oder nach dem Schlupf der Tiere erfolgen.
- e) Alle Tiere müssen nach dem Einfangen unverzüglich in das neue Habitat verbracht und an Ort und Stelle wieder freigelassen werden. Die Tiere sind einzeln in Stoffsäckchen auf die Ersatzhabitatfläche zu verbringen.
- f) Die höhere Naturschutzbehörde behält sich vor, nachträglich weitere Nebenbestimmungen zu erlassen. Dies gilt insbesondere zur Einleitung von erforderlich werdenden Gegenmaßnahmen bzw. zusätzlicher Maßnahmen bei mangelndem Erfolg von artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- g) Diese Entscheidung ist im Gelände mitzuführen und berechtigten Personen auf Verlangen vorzuzeigen.

3. Nebenbestimmungen artenschutzrechtliche Ausnahme

- a) Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- b) Die Umsiedlung muss während der Aktivitätszeit der Eidechsen (ab Ende März/Anfang April) und bei geeigneten Witterungsverhältnissen (trocken und warm) erfolgen. Ein Abfangen der Eidechsen aus dem Eingriffsbereich muss vor der Eiablage oder nach dem Schlupf der Jungtiere erfolgen. Nur so kann gewährleistet werden, dass keine Individuen im Eingriffsbereich verbleiben.

- c) Das Fangen der Tiere ist so schonend wie möglich durchzuführen und darf nur durch entsprechend geschultes Personal erfolgen. Die Tiere sind einzeln in Stoffsäckchen auf die Ersatzhabitatfläche zu verbringen. Die ordnungsgemäße Durchführung ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen.
- d) Die Ersatzhabitatfläche ist entsprechend den Ausführungen der Artenschutzprüfung Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II – Entwurfsfassung – Gruppe für ökologische Gutachten - Stand Mai 2020 herzurichten. Die Gesamtmaßnahme - insbesondere die beschriebenen CEF- und FCS-Maßnahmen - hat wie in der Artenschutzprüfung Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II – Entwurfsfassung – Gruppe für ökologische Gutachten ausgeführt zu erfolgen.
Die Ausführung der Arbeiten ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen. Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt anzupassen.
- e) Sofern aus betriebstechnischen Gründen Abweichungen von dem vorgelegten Ausführungsplan erforderlich werden, sind diese der höheren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Diese entscheidet, ob die Änderungen als geringfügig einzustufen sind und von dieser Entscheidung abgedeckt sind.
- f) Eine Umsiedlung der im Eingriffsbereich befindlichen Eidechsen auf die Ersatzhabitatfläche darf erst erfolgen, wenn diese ihre ökologische Funktion erfüllt.
- g) Um gewährleisten zu können, dass Eidechsen nicht nachträglich in den Eingriffsbereich einwandern, ist dieser vor Beginn der Abfangmaßnahmen mit einem Reptilienschutzzaun abzuzäunen. Der Reptilienschutzzaun muss für die Dauer der Bauarbeiten bestehen bleiben und ist regelmäßig im Zuge der ökologischen Baubegleitung auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Ein Überwachen des Reptilienschutzzaunes muss durch regelmäßige und angepasste Mahd verhindert werden.
- h) Auf der Eingriffsfläche ist so lange abzufangen bis über mind. drei Fangtage im Abstand von zwei Tagen keine Tiere mehr gefangen werden. Erst danach kann der Eingriffsbereich durch die ökologische Baubegleitung freigegeben werden.
- i) Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein mindestens 5jähriges Monitoring erforderlich. Das Monitoring umfasst eine jährliche Bestandsaufnahme der Maßnahmenfläche (Vegetationsentwicklung und Bestand Eidechsen). Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen für die Eidechsen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren; der Bericht muss über Populationsgröße und -struktur, Habitatstruktur und eventuelle Beeinträchtigungen Aufschluss geben sowie bei fehlender Erreichung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Der Bericht ist der unteren/höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- j) Das Monitoring kann erst beendet werden, wenn am Aussetzungsort Populationsgröße und -struktur den Verhältnissen am Fangort entspricht. Der Zielbestand ist mindestens die Anzahl der geschätzten Individuen bei der Erfassung. Sind bei der Umsiedlung mehr Individuen als zuvor geschätzt umgesiedelt worden, so gilt diese Anzahl als Zielbestand. Das Monitoring kann frühestens nach drei Jahren beendet werden, wenn sich der Zielbestand bereits dann eingestellt haben sollte.

Nach Ablauf des 3- bzw. 5-jährigen Monitorings wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Genehmigungsbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

- k) Für das Monitoring ist eine standardisierte Erfassung durch Sichtbeobachtung mit langsamem und ruhigem Abgehen der Fläche aller für die Eidechsen geeigneten Flächen, dem gezielten Absuchen von als Verstecken geeigneten Strukturen, dem Umdrehen von Steinen, Erfassung der für Reptilien wichtigen Habitatstrukturen wie Sonnen-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze sowie der Fortpflanzungs- und Jagdhabitats durchzuführen. Es müssen vier flächendeckende Begehungen bei trocken-warmen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden. Mindestens eine Begehung ist im Spätsommer durchzuführen, um den Reproduktionserfolg überprüfen zu können.
- l) Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass weniger Tiere als erforderlich nachgewiesen werden können, so sind die im Zuge des Risikomanagements vorgesehenen Maßnahmen umzusetzen.
- m) Zur Kontrolle der Maßnahmen sind die Ersatzhabitatfläche der höheren Naturschutzbehörde, zwei Wochen nach Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme, in Form von Shape-Dateien im UTM (ETRS89) Koordinatensystem zu übermitteln.
- n) Nach vollständiger Umsetzung der o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat der Vorhabenträger der unteren/höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert einen Abschlussbericht vorzulegen, in dem das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bauüberwachung und die Umsetzung der Maßnahmen, die Anzahl der umgesetzten Tiere - getrennt nach Geschlecht und Alter - sowie aufgetretene Probleme dokumentiert sind.
- o) Die höhere Naturschutzbehörde behält sich vor, nachträglich weitere Nebenbestimmungen zu erlassen. Dies gilt insbesondere zur Einleitung von erforderlich werdenden Gegenmaßnahmen bzw. zusätzlicher Maßnahmen bei mangelndem Erfolg von artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- p) Diese Entscheidung gilt ab dem Zeitpunkt ihrer Bekanntgabe bis zum 31.12.2021. Diese Ausnahme wird widerruflich erteilt.

Begründung:

Die Stadt Ostfildern hat im Rahmen des o.g. geplanten Bebauungsplans „Parksiedlung Nordost II“ einen Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sowie einen Antrag auf Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV von den Verboten des § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV gestellt.

Da der Bebauungsplan „Parksiedlung Nordost II“ noch nicht beschlossen ist, kommt grundsätzlich lediglich eine Entscheidung in Betracht, die unter der aufschiebenden Bedingung erteilt wird, dass der Bebauungsplan „Parksiedlung Nordost II“ auf Grundlage der von der Stadt Ostfildern dem Regierungspräsidium Stuttgart mit E-Mail vom 24.06.2020 vorgelegten Unterlagen (Artenschutzprüfung

Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II – Entwurfsfassung – Gruppe für ökologische Gutachten - Stand Mai 2020) der Stadt Ostfildern in Kraft getreten ist.

2018 wurden im Bereich des geplanten und mittlerweile fertiggestellten Radwegs und den angrenzenden Kontaktlebensräumen nördlich der Breslauer Straße insgesamt 7 Individuen der Zauneidechse nachgewiesen und eine besiedelte Habitatfläche von 0,18 ha abgegrenzt. Im übrigen Geltungsbereich südlich der Breslauer Straße kam es im Jahre 2019 zur Beobachtung von 26 Individuen mit einer abgegrenzten Habitatfläche von 1,35 ha.

In der Entwurfsfassung der Artenschutzprüfung der Gruppe für ökologische Gutachten zum Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II (Mai 2020) wird Folgendes ausgeführt:

Da im Rahmen der Vorhabenumsetzung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse dauerhaft verloren gehen, wird die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt.

Nach den vorgelegten Unterlagen wird derzeit vom Verlust von Habitatflächen im Umfang von rd. 1,35 ha ausgegangen. Demgegenüber steht die Entwicklung von Ersatzhabitaten auf einer Fläche von rd. 1,36 ha.

Eine Verwirklichung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Zauneidechse kann durch geeignete Maßnahmen vor Ort nicht vermieden werden, weshalb eine Umsiedlung in Ersatzhabitats angestrebt wird. Die Maßnahme (F 1) ist in Kapitel 6.2.1 dargestellt.

Aus diesem Grund wird für Fangverweigerer – Tiere, die sich nachhaltig dem Fang und damit einer Umsiedlung entziehen – eine Ausnahme vom Tötungsverbot beantragt, wobei berücksichtigt wird, dass bei Umsiedlungsmaßnahmen stets einzelne Tiere nicht erfasst und damit einem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt werden. Ebenso kann durch die Umsiedlung selbst der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden, da eine Schädigung von Individuen während der Umsiedlung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Weiter wird in den oben genannten Unterlagen ausgeführt, dass durch den vorgezogenen Bau des Radwegs entlang der Breslauer Straße die CEF-Maßnahme C 2 in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen bereits vorgezogen, vor Baubeginn des Radwegs umgesetzt wurde. Die Umsiedlung der Zauneidechsen fand 2019 in der Zeit von Anfang April bis Mitte September statt. Dabei wurden 22 Individuen umgesiedelt.

Von den genannten Verboten des § 44 BNatSchG kann gemäß § 45 Absatz 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art eine Ausnahme erteilt werden. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält (§ 45 Absatz 7 Satz 2 BNatSchG).

Nach § 58 Abs. 3 Nr. 8 d) NatSchG BW ist das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Naturschutzbehörde für die Erteilung von Ausnahmen bezüglich der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechse zuständig.

Voraussetzung des Ausnahmegrundes „zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art“ ist nicht, dass Sachzwänge vorliegen, denen niemand ausweichen kann. Es reicht vielmehr ein durch Vernunft und Verantwortungsbewusstsein geleitetes staatliches Handeln aus (vgl. BVerwG, Urt. vom 27.01.2000 – 4 C 2.99).

Die Antragstellerin hat nachvollziehbar dargelegt, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an dem geplanten Vorhaben besteht.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung (STADT OSTFILDERN 2008) wurde für Ostfildern bis 2020 ein Bedarf an ca. 1560 Wohneinheiten festgestellt. Dabei wird der Entwicklung auf bestehenden Siedlungsflächen grundsätzlich ein Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Der Bebauungsplan Entwurf beinhaltet polygonale Mehrfamilienhäuser. Durch die geplante Schaffung von Wohnraum werden langfristige und nachhaltige Ziele verfolgt.

Im Rahmen der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, dass dem öffentlichen Interesse an der Realisierung des geplanten Vorhabens ein hoher Stellenwert zukommt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die Absammlung und Umsiedlung der Zauneidechsen alle fachlich und mit vertretbaren technischen Mitteln erfassbaren Individuen der Zauneidechse vor einer baubedingten Tötung geschützt werden. Die im Antrag konkretisierten Maßnahmen sind geeignet, neue, artspezifische Habitate für die Zauneidechse herzustellen.

Nach § 45 Absatz 7 Satz 2 BNatSchG darf die Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind. Zu untersuchen sind denkbare Standort- oder Ausführungsvarianten. So kann es geboten sein, eine Alternative zu wählen, bei der gewisse Abstriche an den Grad der Zielvollkommenheit einer Planung hinzunehmen sind, wenn sich auf diese Weise eine in Bezug auf den Artenschutz schonendere Variante verwirklichen lässt.

Die Antragstellerin hat im Rahmen des Antrags auf Ausnahme nachvollziehbar dargelegt, dass eine geeignete Alternative nicht besteht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer Brache. Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung. Es wird auf die bestehende verkehrliche Erschließung aufgebaut, gleichzeitig können bestehende städtebauliche Defizite im direkten Umfeld behoben werden (Neuordnung von Verkehrsflächen, Aufwertung der Städteingangssituation).

Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ bzw. als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Um dies zu gewährleisten, wurde der Flächennutzungsplan 2014 im betroffenen Teilbereich geändert und stellt seither bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet ist wegen der bestehenden Gewerbebetriebe auch im Hinblick auf das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Reaktivierung bestehender, brachgefallener Flächen entspricht regionalplanerischen Zielen.

Zudem wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was einen geringeren Flächenverbrauch und geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet. Gleichzeitig werden bestehende, nicht mehr benötigte bauliche Anlagen zurückgebaut, öffentliche Infrastruktur wie Verkehrsflächen und Entwässerung wird im Zuge der Planung modernisiert. Entsprechend des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Ostfildern (STADT OSTFILDERN 2008) existieren keine alternativen Wohnbauflächen gegenüber dem geplanten Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II, da die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen bereits weitestgehend bebaut sind. Derzeit noch nicht entwickelte Wohnbauflächen stellen entsprechend Ihrer Größe keine Alternative dar.

Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Ausnahme ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Im räumlichen Kontext (Zauneidechsenpopulation südlich der Breslauer Straße) standen keine entsprechenden Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die innerhalb des Bebauungsplanes geplanten Grünflächen kommen ebenfalls nicht in Frage, da diese im Rahmen des Vorhabens umgestaltet werden.

Mit diesen Ausführungen im Antrag hat die Antragstellerin nachvollziehbar dargelegt, dass keine zumutbaren Alternativen bestehen.

Der Zulassung einer Ausnahme steht auch nicht die Beurteilung des aktuellen und prognostizierten Erhaltungszustandes der Population der hier betroffenen Art entgegen. Gemäß § 45 Absatz 7 Satz 2 BNatSchG darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Absatz 1 der FFH-Richtlinie weitergehende Anforderungen enthält. Art. 16 Absatz 1 FFH-Richtlinie nennt als Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen.

Zwar benennt Art. 16 Absatz 1 FFH-Richtlinie den günstigen Erhaltungszustand als Voraussetzung einer Ausnahme, allerdings kann nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes auch bei einem ungünstigen Erhaltungszustand ausnahmsweise dann von den Verbotsbestimmungen abgewichen werden, wenn hinreichend nachgewiesen ist, dass die Abweichung diesen ungünstigen Erhaltungszustand nicht verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern kann. (EuGH, Urteil vom 14.06.2007 – C-342/05).

Im Antrag auf Ausnahme in der Entwurfsfassung der Artenschutzprüfung der Gruppe für ökologische Gutachten zum Bebauungsplan Parksiedlung Nordost II (Mai 2020) wird hierzu ausgeführt, dass im vorliegenden Fall das Habitat der lokalen Zauneidechsenpopulation im Eingriffsgebiet z.T. dauerhaft zerstört wird. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von quantitativ und qualitativ mindestens gleichwertigen Ersatzhabitaten vorgesehen, in die die vorhabenbedingt betroffenen Tiere aktiv verbracht werden.

Durch die Umsiedlung der Zauneidechsen auf Flächen mit Anbindung an bestehende Zauneidechsenvorkommen wird sichergestellt, dass sich der betroffene Bestand auch bei vereinzelt nicht gänzlich vermeidbaren Individuenverlusten durch fehlende Etablierung auf der Zielfläche bzw. maßnahmenbedingten Stress kurzfristig wieder vollständig regeneriert und somit sich der

Erhaltungszustand der lokalen Population nicht dauerhaft verschlechtert bzw. das Vorhaben der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands nicht entgegensteht.

Da für die lokale Population keine dauerhaften negativen Auswirkungen zu prognostizieren sind, ergibt sich nach der fachgutachterlichen Einschätzung im Antrag auf Ausnahme vorhabenbezogen auch keine Verschlechterung des Erhaltungszustands auf Ebene des Landes bzw. der biogeographischen Region bzw. wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in Baden-Württemberg weit verbreiteten und häufigen Art nicht behindert.

Nach § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten u. a. mit Schlingen nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten. Soweit die Individuen der Zauneidechse zur Umsiedlung mit einer Rute und daran befestigten Schlinge/Schlaufe gefangen werden sollen, bedarf es somit auch einer Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV kann das Regierungspräsidium als zuständige höhere Naturschutzbehörde im Einzelfall eine Ausnahme von den Verboten des § 4 Abs. 1 BArtSchV zulassen, soweit dies zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt erforderlich ist.

Um die betroffenen Zauneidechsen aus dem künftigen Baufeld zu verbringen und somit vor erheblichen Beeinträchtigungen durch die folgenden Bauarbeiten zu schützen, ist die geplante Maßnahme erforderlich. Die übrigen Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV liegen ebenfalls vor.

Für das Vorhaben können nach Abwägung der betroffenen Belange im Rahmen des Ermessens die beantragten Ausnahmen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen sind erforderlich, um die im Rahmen des Eingriffs auftretenden Beeinträchtigungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken, um die vorgesehenen Maßnahmen fachgerecht umzusetzen und um eine Vollzugskontrolle zu gewährleisten.

Die Gebührenfreiheit ergibt sich aus § 10 Abs. 2 LGebG.

Hinweise

Die Anlage der Habitatemente sollte nur mit gebietsheimischem Material erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen

Stadtwerke Esslingen

Schreiben vom 28.07.2020, s. Anlage

Bebauungsplanverfahren „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen
Öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - E-Mail vom 08.07.2020

Stellungnahme Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG (SWE) bedanken sich für die Mitteilung über die Öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen.

Die SWE haben folgende Anmerkungen zum oben genannten Bebauungsplan-Entwurf.
Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen inklusive Gashausanschlüsse der SWE.

Da die bisherige Straßenverkehrsfläche vor den Garagen-Flurstücken 7926/1 - /12 als nicht überbaubarer zusätzlicher Stauraum im Bebauungsplan ausgewiesen ist und diese Fläche gegebenenfalls an die Eigentümer der jeweiligen Garagen verkauft werden kann, bitten die SWE um Eintragung eines Leitungsrechtstreifens, 1,50 Meter parallel zur bestehenden Gasversorgungsleitung (siehe Anlage).

Im Zuge einer Neugestaltung der Zufahrt zum Gebäude Danziger Straße 3 muss die bestehende Gashausanschlussleitung teilweise erneuert bzw. in den öffentlichen Straßenbereich umgelegt werden. Sollte die Wärmeversorgung des Neubaugebietes mittels Nahwärme geplant sein, unterstützen wir Sie gerne bei der Entwicklung von Konzepten und kundenspezifischen Lösungen für eine nachhaltige Wärmeversorgung.

Für die Errichtung und den Betrieb der technischen Anlagen zur Wärmeversorgung stehen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen. Ein Leitungsrecht wird nicht als notwendig erachtet, bei Bedarf kann eine Regelung über Dienstbarkeiten getroffen werden.

Flughafen Stuttgart GmbH

Schreiben vom 20.07.2020, s. Anlage

Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ in Ostfildern, Gemarkung Nellingen,
Ihre E-Mail vom 08. Juli 2020

Sehr geehrter Herr Häußler,

mit dem o.g. Schreiben informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über das Bebauungsplanverfahren „Parksiedlung Nord-Ost“ in Ostfildern, Gemarkung Nellingen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Flughafen Stuttgart GmbH bereits am 30. August 2017 und am 22. Mai 2018 ihre Stellungnahme zum Bauschutzbereich und zum Lärmschutz abgegeben.

1. Bauschutzbereich

Wie bereits in den Schreiben vom 30. August 2017 und 22. Mai 2018 angemerkt, befindet sich das Bebauungsplangebiet im Bauschutzbereich (§12 LuftVG) des Flughafen Stuttgarts. Dem Textteil des Bebauungsplans konnten wir keinen entsprechenden Hinweis entnehmen, daher möchten wir Sie erneut bitten das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Luftfahrtbehörde im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

2. Lärmschutz

Zum Thema Lärmschutz regen wir weiterhin an, einen Hinweis zu Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2019. Die Bebauungskonzeption hat sich geändert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt und erhebt keine luftrechtlichen Bedenken. Die nach dem Bauschutzbereich geltende zustimmungspflichtige Höhe wird deutlich unterschritten, das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Stuttgart. Die angeregten Hinweise sind deshalb entbehrlich.

Verband Region Stuttgart

Schreiben vom 18.08.2020, s. Anlage

Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplanentwurf "Parksiedlung Nord-Ost 2" in Ostfildern-Nellingen, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Mail vom 08.07.2020

Sehr geehrter Herr Häußler,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Esslingen

Schreiben vom 20.08.2020 und 03.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Parksiedlung; der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Neben der Fläche eines stillgelegten Gartenbaubetriebs werden angrenzende Flächen (öffentliche Grünfläche, Erschließungsflächen) in den Planbereich einbezogen. Es ist beabsichtigt, eine Wohnbaufläche zu entwickeln und hierfür einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Das Landratsamt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 18.06.2019 eine Stellungnahme abgegeben und wurde nun gebeten, erneut gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB Stellung zu nehmen.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

- I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)
1. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung
Frau Miriam Haag, Tel. 0711 3902-42455

Das WBA prüft derzeit die von den Ingenieurbüros Spieth und Roser eingereichten Unterlagen zur Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az. 421- 702.21 A/-1749 vom 25.05.2016). Die Entwässerung ist entsprechend der geänderten wasserrechtlichen Erlaubnis auszuführen.

2. Grundwasser
Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet ist nach Regionalplan ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Bereich des Plangebietes lag früher in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Weil“ der Stadt Esslingen. Die Schutzzonen II und III dieses WSG wurden aber zwischenzeitlich aufgehoben, so dass der Bereich nicht mehr im WSG liegt und durch keine Schutzgebietsverordnung mehr gedeckt ist. Das Plangebiet liegt somit außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Anhand der vorgelegten Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bereichsweise in geschossrelevanter Tiefe größere Sieker- und/ oder Schichtwasserführungen möglich sind und die vorgesehene Bebauung (insbesondere die Tiefgarage und die Großbohrpfähle) diese erschließt. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasser- Wirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Verfahren sowie die projektbezogenen Baugrunderkundungen sind frühzeitig abzustimmen.

Außerdem wird auf die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) und in den Baugrundgutachten bereits genannten Georisiken (rutsch- gefährdeter Knollenmergelhang, austrocknungsgefährdete Ölschiefervorkommen, betonangreifendes Grundwasser, schrumpfungsempfindliche Lösslehm Böden) hingewiesen. Die Risiken sowie die hierzu in den geologischen Gutachten gemachten Vorgaben sind bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit den Ausführungen im Textteil besteht weitestgehend Einverständnis. Jedoch sollte folgender Hinweis zum Grundwasserschutz ergänzt werden:

Sollte wider Erwarten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3. Vorsorgender Bodenschutz/ Altstandort
Herr Mathias Haarmann, Tel. 0711 3902-42483

Für den Altstandort „Shell Danziger Str.1 Ostfildern-Nellingen“ ist wie im Textteil (05/2020), Abschnitt E (Hinweise, Unterabschnitt „2 Bodenschutz, Bodenbelastungen, Altlasten, Altablagerungen“) vorzugehen.

Das Gebiet der geplanten Erschießungsmaßnahme weist ein relativ steiles Gefälle auf. Für die Erschließung und im Rahmen der Baugenehmigung ist daher zu beraten, wie man mögliche Schäden durch Erosion verhindert. Hierfür ist eine fachkundige, externe Person mit bodenkundlichem Sachverstand hinzuzuziehen; diese Fachkraft ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – Landratsamt Esslingen - (Mathias Haarmann, Tel. 0711/3902-42483) zu benennen.

Es wird angeregt, dass Bewertungsmodell nach dem Heft „Das Schutzgut in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Bodenschutz 24 der LUBW) für der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu verwenden, da dieses Bewertungsmodell präziser reglementiert ist

(insbesondere in Bezug auf den Faktor bei der Vorher- / Nachher-Betrachtung: vergleiche Seite 91 f. des Umweltberichts vom 14.05.2020).

II. Naturschutz

Die Stellungnahme wird vereinbarungsgemäß nachgereicht.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben sich die Verkehrslärmbelastung, die geplanten öffentlichen Stellplätze und die Shisha-Lounge als maßgebliche immissionsschutzrechtliche Belange erwiesen. In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 18.06.2019 wurde angeregt, die Lärmbelastung schalltechnisch zu erheben und entsprechende Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH (Gutachten 12185-1-22.05.2020) wurde die lokale Vorbelastung gutachterlich erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Gebiete gesetzt. Im Ergebnis prognostiziert der Gutachter eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind daher weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall durch passive und aktive Maßnahmen realisiert werden.

Anhand einer Immissionsprognose durch die iMA Richter & Röckle GmbH & CO. KG (Bericht-Nr. 19-10-12-S -18.05.2020) wurde die lokale Vorbelastung der Shisha-Lounge gutachterlich untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes durch die Shisha-Lounge vorhanden sind.

Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken.

IV. Landwirtschaftsamt

Frau Lisa-Maria Guhs, Tel. 0711 3902-43634

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbauers soll die neue Parksiedlung entstehen. Es ist keine landwirtschaftliche Fläche von dem Bebauungsplan direkt betroffen. Allerdings werden der Landwirtschaft durch die Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen entzogen. Viele der Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bebauungsgebiet umgesetzt werden, was vom Landwirtschaftsamt begrüßt wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen M2 und M3 findet auf landwirtschaftlichen Flächen statt.

Entsprechend § 15 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz sollen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen vermieden werden.

Diese Flächen lassen sich nach Umsetzen der Maßnahmen schwer beziehungsweise nicht mehr Landwirtschaft nutzen. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe I bewertet. Es handelt sich um Flächen mit guten bis sehr guten Böden, die dem Landbau vorbehalten und von Fremdnutzungen ausgenommen werden sollen.

Für die Umsetzung der Maßnahme M2 wird eine Bewirtschaftungseinheit, auf der Gemüseanbau stattfindet unwirtschaftlich zerschnitten, was ein arbeitswirtschaftliches Arbeiten in den Reihenkulturen verschlechtert.

Das Landwirtschaftsamt hat gegen das Vorhaben hinsichtlich des Verlustes an landwirtschaftlicher Fläche durch das Umsetzen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Bedenken.

V. Gesundheitsamt

Herr Rainer Jenk, Tel. 0711 3902-42075

1. Altlasten

Die im Bericht „BV ehemaliges Raisch Areal, Ostfildern - Abfalltechnische Untersuchung Boden, Einstufung für die Entsorgung" (Datum: 23.06.2014) des Büros für Geologie, Altlasten und Rückbau - Dr. Claus J. Kolckmann aufgeführten Bodenuntersuchungen können vom Gesundheitsamt des Landratsamtes Esslingen nicht aus gesundheitsvorsorglicher Sicht bewertet werden, da die Untersuchung des Bodens nicht nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt wurde (Bodenhorizonte 0 - 10 cm, 10 - 30 cm und 30 - 60 cm (Pflanztiefe), Teilflächenbildung etc.).

Es sollte in Hinblick auf die zukünftig sensible Nutzung (Wohnen, Spielplatz, unversiegelte Aufenthaltsflächen etc.) unter Rücksprache mit dem WBA des Landratsamtes Esslingen nochmals geprüft werden, ob Oberbodenbeprobungen nach der BBodSchV notwendig sind. Sollte sich eine Untersuchungsnotwendigkeit ergeben, sind entsprechende Untersuchungen mit dem WBA des Landratsamtes Esslingen abzustimmen.

Eine Unterlassung der Oberbodenbeprobungen ist — sofern noch nicht geschehen — nach Auffassung des Gesundheitsamtes plausibel zu begründen.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und - Versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

3. Lärm

In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie z. B. der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schall- technischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten. (Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S.177 15.12.1999). Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen

wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können. (Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004)

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

Deshalb wird die Umsetzung der Empfehlungen des Büros Kurz und Fischer GmbH unter Kapitel 6 im Gutachten 12185-01 (Schallimmissionsprognose) vom 22.05.2020 (siehe Anlage 2 zur Vorlage 05/2020 - Textteil) begrüßt.

Dort wo aus Gründen des Schallschutzes eine aktive Raumbelüftung notwendig wird, um Fenster dauerhaft geschlossen zu halten, ist aus gesundheitsvorsorglichen Gründen darauf zu achten, dass die Luftzufuhr derart erfolgt, dass möglichst wenige Verkehrs- oder anlagenbedingte Luftschadstoffe angesaugt und in die Innenräume geführt werden.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Die Flurstück-Nummern 7969/10, 7899/11, 7899/12 und 7900/1 sind durch Planzeichen überdeckt.

Bei den Flurstücken 19490, 16851, 5887 und 6016/1 fehlen die Flurstück- Nummern.

Die Lagebezeichnung „Hohenheimer Straße" fehlt bei Flurstück 16851.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu korrigieren beziehungsweise zu ergänzen.

VII. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung

Herr Bastian Bröcker, Tel. 0711 3902-42810

Es bestehen keine Einwände zum Planentwurf.

VIII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen

Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW - Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Lösch- Wasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Gerald Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet durch die „Danziger Straße“¹ für die Müllfahrzeuge erschlossen. Diese Straße weist auch eine ausreichende Breite auf. Allerdings muss dann die Weiterfahrt, beispielsweise zur „Königsberger Straße“ geregelt werden (keine Sackgassenlösung für LKW).

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfall Wirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“¹¹ aus den VKS-News von 09/2004.

Die Müllbehälter könnten unter der oben genannten Voraussetzung in der „Danziger Straße“ bereitgestellt werden. Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich.

Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Sofern die Weiterfahrt für Müllfahrzeuge nicht möglich wird, kann das Gebiet nicht angefahren werden. Die Spange der „Danziger Straße“ zur „Königsberger Straße“ wird voraussichtlich nur eine Breite von ca. 3,7 m haben, was nur zum Einbahnverkehr ausreicht. Zudem gibt es eine Engstelle an der Einmündung (Garagen).

Die Planung sollte diesbezüglich konkretisiert werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in unserer Stellungnahme vom 20.08.2020 festgehalten, wird hiermit die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartnerin: Frau Julia Gürth, Tel. 0711 3902-43612, guerth.julia@lra-es.de) nachgereicht:

Zum Bebauungsplanentwurf bestehen zunächst noch Bedenken.

1. Artenschutz

Gemäß den Planunterlagen sollen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird unter § 2 die angesetzte Dauer der Pflegemaßnahmen auf 25 Jahre festgesetzt.

Die untere Naturschutzbehörde ist der Auffassung, dass für die Abwendung der Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine dauerhafte Unterhaltungspflege zu gewährleisten ist. Eine abschließende Bewertung kann daher vorerst nicht erfolgen, da sich die Stadt Ostfildern und die untere Naturschutzbehörde derzeit in der Abstimmung befinden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen können auch im Rahmen von Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie im Textteil unter Punkt „Hinweise“ gesichert werden und sind damit als Bestandteil des Bebauungsplans verbindlich zu werten und umzusetzen. Das ist im Rahmen des Bebauungsplanes „Panoramaweg-Westabschnitt – 1. Änderung“ sowie im vorliegenden Bebauungsplan „Parksiedlung Nord Ost II“ zum Großteil erfolgt (Ausnahme Pflegedauer).

Holzbewohnende Käfer

Die im Umweltbericht genannte Maßnahme „Erhaltung der Mulmhöhle für den Großen Goldkäfer“ ist umzusetzen.

Amphibien

Die im Umweltbericht genannte Maßnahme „Umsiedlung von Amphibien bei Zufallsfunden“ ist zu beachten und umzusetzen.

Reptilien - Zauneidechse

Für die Zauneidechse sind verschiedene CEF- und FSC-Maßnahmen vorgesehen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind diese Maßnahmen rechtzeitig umzusetzen und dauerhaft zu sichern. Die Maßnahmen C2 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgezogen und 22 Individuen im Jahr 2019 umgesiedelt.

Monitoringberichte zur Umsiedlung von Zauneidechsen

Für das Vorhaben „Parksiedlung Nord-Ost“ wurden 2013 acht Zauneidechsen sowie weitere 23 Zauneidechsen aus den Eingriffsflächen der „Festo Erweiterung“ auf das Flurstück 6239/7, Gemarkung Nellingen umgesiedelt.

Die Monitoringberichte aus den Jahren 2016, 2017, 2018 und 2019 zeigen, dass der Zustand der Maßnahmenfläche nicht der festgelegten Habitatqualität entspricht und der umgesiedelte Zauneidechsenbestand sich nicht wie geplant entwickelt. Als Zielwert für die Erfolgskontrolle wurde der Referenzbestand von 20 adulten Individuen festgelegt, welcher aber nicht erreicht wird. Hierfür ist laut Monitoringbericht 2019 vor allem die verschlechterte Habitateignung durch mangelnde Pflege und verstärkte Sukzession verantwortlich.

Um eine dauerhafte Eignung der CEF-Fläche wiederherzustellen, ist daher die konsequente Umsetzung gemäß dem Pflege- und Entwicklungskonzept (GÖG 2012: Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost", Ostfildern und Grünordnungsplan "Festo Erweiterung", Esslingen a. N. - Pflege- und Entwicklungskonzept zur CEF-Maßnahme Zauneidechse) erforderlich. Weiterhin sind die zusätzlichen Maßnahmenempfehlungen aus dem Monitoringbericht (GÖG 2019) umzusetzen. Ferner zeigt das im Jahr 2019 durchgeführte Monitoring, dass der Zielwert von 20 adulten Tieren nicht erreicht wurde, sodass es zum Nachweis der Maßnahmeneffizienz einer Fortsetzung des Monitorings bedarf (Seite 1, Monitoringbericht 2019).

Für das Monitoring im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans „Parksiedlung Nord Ost II“ sind die Monitoringberichte für sämtliche Maßnahmen im 1., 2., 3., und 5. Jahr der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Als Zielwert für die Erfolgskontrolle ist der Referenzwert gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung — saP (Mai 2020) heranzuziehen. Dabei gilt als Zielwert für das populationsbezogene Monitoring die Anzahl der umgesiedelten Individuen, unter Berücksichtigung des anzuwendenden Korrekturfaktors von 6. Der Funktionsnachweis ist erbracht, sobald in zwei Monitoringjahren der Zielwert erreicht wird sowie ein Reproduktionsnachweis erbracht ist (Seite 47 und Seite 53, saP, Mai 2020). Neben einem populationsbezogenen Monitoring ist auch die Qualität und Funktion der Habitatflächen zu kontrollieren und zu bewerten und bei Qualitäts- und Funktionsverlusten entsprechende Korrekturmaßnahmen vorzuschlagen und umzusetzen. Die Monitoringberichte sind auch dem Regierungspräsidium Stuttgart — Referat 56 vorzulegen.

Für die Anlage von Ersatzflächen für die Zauneidechsen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“ ist eine naturschutzrechtliche Erlaubnis von der LSG-Verordnung erforderlich, sofern dies im Rahmen des Bebauungsplanes „Panoramaweg-Westabschnitt – 1. Änderung“ nicht bereits erfolgte.

2. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgte die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen anhand des „Niedersächsischen Modells“. Es wird darauf hingewiesen, dass das „Niedersächsische Modell“ vereinfachte Bewertungsansätze anwendet und Eingriffe unzureichend bewertet werden. Dies gilt insbesondere für Biotoptypen, die mit einer geringen Wertigkeit (Biotopwertstufen I und II) bewertet werden und für die kein Ausgleich erfolgt. Hier wird nur unzureichend differenziert. So werden beispielsweise versiegelte Flächen und Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten jeweils mit der Biotopwertstufen I bewertet, für die kein Ausgleich erfolgt. Auch die Wertstufen einzelner Schutzgüter weichen voneinander ab. Die Wertstufe I für das Schutzgut Arten und Biotope definiert eine sehr geringe Bedeutung während für das Schutzgut Klima und Luft die Wertstufe I eine besondere Bedeutung definiert. Das „Niedersächsische Modell“ erschwert eine nachvollziehbare Prüfung von Eingriff und Ausgleich.

Die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg ermöglicht dagegen eine differenzierte Bewertung. Dabei wird für jeden Biotoptyp ein entsprechender Punktwert vergeben. Es wird daher empfohlen, für zukünftige Vorhaben die Bewertung von Eingriff und Ausgleich gemäß „Ökokontoverordnung Baden-Württemberg“ in Verbindung mit dem Leitfaden „Bewertung der

Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LUBW 2005) anzuwenden.

Für die Anrechenbarkeit der generierten Überkompensation im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes ist der Überschuss von +0,184 ha, +0,639 ha und +0,050 ha in Ökopunkte gemäß „Ökokontoverordnung Baden-Württemberg“ umzurechnen.

Die im Umweltbericht genannten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen und vollumfänglich umzusetzen.

3. Schutzgebietskulissen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parksiedlung Nord-Ost II“ überschneidet sich mit dem LSG „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“ vom 21.11.1994 im Bereich des Flurstücks 5887/3. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen. Es wird begrüßt, dass ein Teil der ehemaligen Zufahrt, die innerhalb des LSG liegt, rückgebaut werden soll.

Das gesetzlich geschützte Biotop „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“ bleibt erhalten und wird als Pflanzbindung im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Qualität des geschützten Biotops zu erhalten ist. Während der Baumaßnahmen ist das Biotop vor Beeinträchtigungen zu schützen. Grundsätzlich sind Gehölze, die weiterhin bestehen bleiben gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise (Teil E) werden wunschgemäß ergänzt.

Der Großteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Plangebiet selbst realisiert. Lediglich für den Artenschutz müssen größere Flächen außerhalb des Geltungsbereichs in Anspruch genommen werden. Diese Flächen müssen verfügbar und fachlich geeignet sein und sollten möglichst in der Nähe des Habitats liegen, in das eingegriffen wird. Unter diesen Voraussetzungen stehen besser geeignete Alternativflächen nicht zur Verfügung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird flächensparsam auf denselben Flächen umgesetzt. Die herzustellenden Wiesenflächen lassen sich mit geringfügigen Einschränkungen auch weiterhin landwirtschaftlich nutzen.

Oberbodenbeprobungen werden nicht für erforderlich erachtet. Sollten erhöhte Aufwendungen notwendig werden, werden diese getragen (s. Regelungen im städtebaulichen Vertrag). Bei der geplanten Baumaßnahme werden die Arbeiten gutachterlich überwacht. Im Zuge der Herstellung der Außenanlagen ist vorgesehen, dass dann der neu aufgebrachte Boden (entweder Material vom Gelände selbst oder bei nicht geeignetem Material auch Fremdmaterial) entsprechend BBodSchV, Anhang 2, 1.4 mit Oberbodenproben (0 – 10 cm und 10 – 35 cm) überprüft wird.

Aus gutachterlicher Sicht werden generell die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung Kinderspielflächen empfohlen für alle begrünten Außenanlagen (Kinderspielflächen, Hausgärten, Freizeitbereiche).

Der Lageplan wird bezüglich der Katastergrundlage zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Die Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die Verkehrsführung bleibt im Wesentlichen unverändert, die Königsberger Straße und die Verbindungsspanne liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden nicht verändert. Dies erscheint auch nicht notwendig, da bereits bisher die Bestandsgebäude am Ende Danziger Straße durch die Müllabfuhr versorgt werden und wie bisher eine ausreichende Wendemöglichkeit besteht.

Die Pflegemaßnahmen für die betroffenen Habitatflächen werden anhand der Maßnahmenempfehlungen aus dem Monitoringbericht 2019 verbessert. Das Monitoring wird fortgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Erlaubnis für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wurde inzwischen beantragt. Von einer Zustimmung wird ausgegangen, die Stadt befindet sich diesbezüglich in der Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen.

Ein bestimmtes Bewertungsmodell für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Beim niedersächsischen Modell handelt es sich um ein anerkanntes und fachlich geeignetes Verfahren. Die Kommune wählt im Rahmen ihrer Planungshoheit ein geeignetes Bewertungsmodell aus.

IV. Überarbeitung der Planinhalte:

- Aktualisierung der Hinweise zum Bebauungsplan (Teil E, Anl.2).
- Redaktionelle Änderungen / Klarstellungen in der Begründung (Anl.3)
- Redaktionelle Änderungen / Klarstellungen in Gutachten (Anl.8, 15)

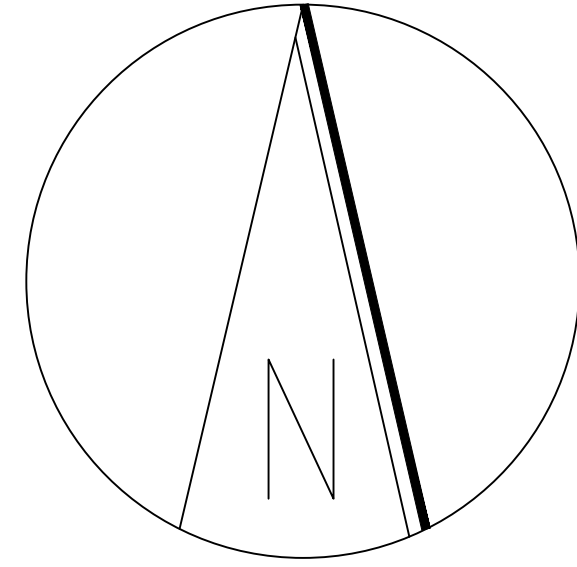
Anlagen:

1. Lageplan
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung Bebauungsplan
4. Planzeichenerklärung
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung Örtliche Bauvorschriften
7. Städtebaulicher Entwurf, Ansichten, Schnitte
8. Fachbeitrag Verkehr, Modus Consult
9. Lärmgutachten, Kurz und Fischer GmbH
10. Einzelhandelskonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung
11. Vergnügungsstättenkonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung
12. Abfalltechnische Untersuchung Boden, Einstufung für die Entsorgung ,
Dr. Kolckmann Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau
13. Geologische Gutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Dr. Alexander Szichta geologische
Beratungsgesellschaft mbH / Dr. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH
14. Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten
15. Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten
16. Immissionsprognose Geruch, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG
17. Anlagen zu den eingegangenen Stellungnahmen
18. Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung
19. Anschriftenliste (nicht-öffentlich)

Finanzielle Auswirkungen

Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2

M=1:500
 Stadt Ostfildern, 14.05.2020



STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„Parksiedlung Nord-Ost 2“

GEMARKUNG Nellingen

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl, I.S. 3634, das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl, I.S. 587) geändert worden ist.
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind in den Mischgebieten ausschließlich mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten

als Hauptsortiment zulässig:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör / Bauelemente, Baustoffe / Beleuchtungskörper, Lampen / Beschläge, Eisenwaren / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Boote, Bootszubehör / Büromaschinen (ohne Computer) / Fahrräder und Zubehör / motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör / Farben, Lacke / Fliesen / Gartenhäuser, -geräte / Holz / Installationsmaterial / Kamine und Kaminöfen / Kinderwagen, -sitze / Küchen (inkl. Einbaugeräte) / Maschinen und Werkzeuge / Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) / Pflanzen und -gefäße / Rollläden und Markisen / Werkzeuge / Zooartikel / lebende Tiere und Tiermöbel

In den Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (d.h. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 In den Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig: Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

1.4 Fremdkörperfestsetzung im Mischgebiet MI 1
§1 (10) BauNVO

Für den im MI 1 vorhandenen Betrieb (F1St.6242/4, Gaststätte mit Einliegerwohnung und Fremdenzimmern, ergänzt mit einer Shishanutzung) wird ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 (10) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Erweiterungen, Erneuerungen und Änderungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsbelastung im südlich bestehenden reinen Wohngebiet an bestehenden oder zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere an den nachstliegenden Immissionsorten Danziger Straße 20, 30 und 40) die nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz - TA Lärm vom 26.08.1998 (GmBl S 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, BAnzAT v. 08.06.2017 B 5) geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet."

Erweiterungen sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeintrag) zulässig.

1.5 Im Bereich des Reinen Wohngebiets (WR) ist nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl
§ 16 (2) BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten MI auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen erhöht sich gemäß §19 (4) BauNVO Satz 3 durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 für beide Baugebiete.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Angabe der Gebäudehöhe bezogen auf Meereshöhe (Höhen ü. NHN) als Höchstmaß festgesetzt (GH, siehe Planeintrag im jeweiligen Baufenster).

Der obere Bezugspunkt wird festgelegt als oberer Abschluss der Dachfläche (Attika).

3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2, § 9 (3) und § 9 (1) Nr. 24 BauGB , §§ 23 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2 m durch Balkone ist zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 sind Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür im Plan eigens festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (T) zulässig. Innerhalb der Terrassenfläche im MI 1 (vgl. Kennzeichnung im Lageplan des Bebauungsplans) sind erforderliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen (wie Teilüberdachung, westlich und östliche Seitenwände) zulässig, jedoch keine vollständige Einhausung.

Im Mischgebiet MI 3 sind Terrassen innerhalb der Baugrenzen und Ausstellungsflächen nur innerhalb der dafür im Plan eigens festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (A) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Überlagerungsbereich mit dem festgesetzten Gehrecht G wird die überbaubare Grundstücksfläche des WA und MI oberhalb einer lichten Höhe durch eine Baugrenze begrenzt. Die lichte Höhe (LH) ist angegeben als Mindestmaß der Gebäudeunterkante bezogen auf Meereshöhe (Höhen ü. NHN, siehe Planeintrag im jeweiligen Baufenster).

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten baulichen Anlagen werden gemäß Planeintrag festgesetzt (Höhen ü. NHN im jeweiligen Baufenster).

4. Baurecht mit Bedingung
§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB , §§ 23 BauNVO

Die Zulässigkeit der Nutzung einer Terrasse auf FlSt. 6242/4 in der für Terrassen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, ist erst nach Herstellung der notwendigen Stellplätze nach § 37 LBO zulässig.

Die Nutzung der festgesetzten privaten Stellplätzen (St) entlang der Breslauer Straße im Mischgebiet MI 1 ist erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand über die volle Länge und Höhe (s. Planeintrag) fertiggestellt worden ist.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB, §12 BauNVO, §14 (1) BauNVO

5.1 Stellplätze und Garagen

Garagen (Ga), Stellplätze (St) sowie Tiefgaragen (TG) sind im WA und im MI nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) sind auch Fahrradabstell- und Technikräume zulässig.

- 5.2 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zu den unter oder teilweise unter der Geländeoberfläche liegenden Garagen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Davon ausgenommen sind bauordnungsrechtlich notwendige Spielplätze und Fahrradabstellanlagen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr.20 BauGB, § 9 (1) Nr.25a und b BauGB

6.1 Pflanzgebot / Erhaltungsgebot / Pflanzbindung

- 6.1.1 Die im Plan im Verkehrsgrün entlang der Breslauer Straße festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierbei sind großkronige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden.
- 6.1.2 Zwischen den nach 6.1.1 zu pflanzenden Bäumen sind Hecken parallel zur Breslauer Straße zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Buche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.
- 6.1.3 Parallel zur festgesetzten Lärmschutzwand (siehe Planeintrag) sind im Abstand von maximal 1 m innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Hecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich geschnittene Hecken der Heckenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Buche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.
- 6.1.4 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind zwingend gebietsheimische Pflanzen nach Pflanzliste 1 zu verwenden.

Pflanzliste 1:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Bäume:		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12-14
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Birke	<i>Betula pendula</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	

Faulbaum	Frangula alnus	H 100-150
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Sträucher:		
Feld-Ahorn	Acer campestre	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150 (Großstrauch) oder mDB StU 12-14 (Kleinbaum)
Hainbuche	Carpinus betulus	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Schlehe	Prunus spinosa	3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 100-150
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Schwarzer Holunder	Sambucuc nigra	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	

6.1.5 Flächenbezogenes Pflanzgebot: Die private Grünfläche Parkanlage ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Dabei ist je angefangenen 200 m² unüberbaubare Grundstücksfläche und privater Grünfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten zu verwenden.

Die private Grünfläche Parkanlage ist als artenreiche Wiese (mesophiles Grünland) herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Nach einer Geländeprofilierung mit geringem nährstoffarmen Oberbodenauftrag ist eine artenreiche, gebietsheimische Wiesenmischung einzusäen. Die Mahd erfolgt zwei- bis dreischurig mit Abräumen des Mahdgutes; die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juni. Eine Düngung ist erst nach Erreichen des Zielbiotoptyps und nur als Erhaltungsdüngung zulässig (keine mineralische Stickstoffdüngung). Die Anlage von Retentionsflächen und Fußwegen ist zulässig.

Pflanzliste 2:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Alle Gehölze der Pflanzliste 1	
Obstbäume (Apfel, Pflaume / Zwetschge, Kirsche, Mirabelle, Reneklode, Birne)	Malus, Prunus, Pyrus
Wild-Obst Holz-Apfel Wild-Birne Felsenbirne Vogel-Kirsche Kornelkirsche Vogelbeere Echte Mehlbeere Schwedische Mehlbeere Mispel	Malus sylvestris Pyrus pyrastra Amelanchier spec. Prunus avium Cornus mas Sorbus aucuparia Sorbus aria Sorbus intermedia Mespilus germanica
Walnuß Elsbeere Speierling Eß-Kastanie	Juglans Sorbus torminalis Sorbus domestica Castanea sativa

6.1.6 Flächenbezogenes Pflanzgebot: Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen kleinkronige Laubbäume der Sorte Zierkirsche (prunus) anzupflanzen. Dabei ist je angefangenen 10 m² Pflanzbindungsfläche ein kleinkroniger

Laubbaum zu pflanzen.

- 6.1.7 Stützwände von mehr als 1m Höhe sind zu begrünen. Es sind die in Pflanzliste 3 aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzliste 3:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata Parthenocissus quinquefolia in Sorten

- 6.1.8 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Fußwege genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der Oberflächen unzulässig.
- 6.1.9 Im gesamten Plangebiet sind Koniferen, Kirschlorbeer und Bambus ausgeschlossen.

6.2 Dachbegrünung

Die Gebäudedächer (Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad), mit Ausnahme von Glasdächern und Oberlichtern, sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

7. Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
§ 9 (1) Nr.12 und (3) BauGB

Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (Trafostation) sind nur am dafür im Lageplan festgesetzten Ort zulässig.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr.14 BauGB

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Regenwasser ist ausschließlich in Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

10. Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr.21 BauGB

Für die mit GF 1 bezeichnete Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt

Ostfildern festgesetzt.

Für die mit GF 2 bezeichnete Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger der direkt angrenzenden Garagengrundstücke festgesetzt.

Für die mit G bezeichnete Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für die mit L bezeichnete Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ostfildern / des Versorgungsträgers festgesetzt.

11. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Zum Schutz vor Stellplatzlärm ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,5m Höhe zu errichten (gemessen ab Gradienten der Fahrgasse Stellplätze, Höhen siehe Planeintrag). Die Lage der einzigen Lärmschutzwand ergibt sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan. Die Lärmschutzwand ist nach den Vorgaben der „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006“ auszuführen.

Bauliche Maßnahmen aufgrund Verkehrslärm

Zwischen der Breslauer Straße und Abgrenzungslinie Wohnraumorientierung (siehe Planeintrag) sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume oder nicht offenbare Fenster vorgesehen werden. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten nicht offenbaren Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987) zu beachten. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm in den gekennzeichneten Bereichen eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder abgewandten Fassaden), können ausnahmsweise Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern zugelassen werden.

Belüftung von Schlafräumen:

Im gesamten Plangebiet werden die entsprechenden gebietsbezogenen Orientierungswerte überschritten. Daher ist für Schlaf- und Kinderzimmer ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sicherzustellen. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987), Abschnitt 10.2 zu beachten.

Soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden, kann ausnahmsweise auf entsprechende Be- und Entlüftungssysteme verzichtet werden.

E. HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Für Bauwerke, bei denen zu erwarten ist, dass sie ins Grundwasser eintauchen oder bei denen Grundwasser freigelegt wird, sind vor der Ausführung wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Eine ständige Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Gegebenenfalls ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Bei größerem Zutritt von Sickerwasser in Baugruben ist die wasserrechtliche Behörde (Landratsamt Esslingen) zu informieren. Drainagewasser soll grundsätzlich nicht versickert oder an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Sollte wider Erwarten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. Bodenschutz, Bodenbelastungen, Altlasten, Altablagerungen

Sollten bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen.

Bei Belassen von Auffüllungen sollten Untergeschosse gasdicht ausgeführt werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort AS Shell Danziger Str.1 Ostfildern-Nellingen (ehemalige Shell-Tankstelle), der im Altlasten- und Bodenschutzkataster als Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung gekennzeichnet ist.

Der Handlungsbedarf wird als B-Fall (Belassen) nach Sanierung - mit Entsorgungsrelevanz - beschrieben. Eine Sanierung wurde unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt, im Jahr 2000 wurden die Tankstelleneinrichtungen rückgebaut und Belastungsbereiche ausgehoben. Restbelastungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind noch vorhanden (MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe, sonstige organische Stoffe, BTXE / leichtfl. arom. Kohlenwasserstoffe).

Außerdem überschneiden sich zwei Altablagerungen mit dem Plangebiet, hierbei handelt es sich um die beiden Altablagerungen „AA Danziger Str. / Parksiedlung“ Obj. 3781 und „AA Hohenheimer Str. / Höhe Mutzenreis“ Obj. 3798. Die Flächen werden derzeit im Bodenschutzkataster auf Beweisniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt. Über beide Flächen liegen jedoch nur wenige Informationen vor.

Bei der Altablagerung „AA Danziger Str. / Parksiedlung“ handelt es sich um terrasierte Auffüllungen (Bauaufschüttungen).

Die Altablagerung „Hohenheimer Str. / Höhe Mutzenreis“ ist durch helle

Ablagerungen gekennzeichnet, deren Herkunft jedoch unklar ist und die bis 1992 nicht mehr erkennbar waren.

Die oben genannten Altablagerungen / Altstandorte sind im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichnet. Im Vorfeld der geplanten Neubebauung sind die Baumaßnahmen im Bereich dieser Teilflächen in jedem Fall von einem qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Alle Maßnahmen hierzu sind in Form eines Abschlussberichts dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster fortgeschrieben werden kann. Die Ergebnisse der gutachterlichen Erkundungen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind bei der Bauplanung zu beachten.

Tiefbauarbeiten auf den gekennzeichneten Flächen (Altablagerungen und Altstandort) sind gutachterlich zu begleiten, die Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Landratsamt zu überwachen und zu dokumentieren. Insbesondere ist der bei der Durchführung der Bauvorhaben anfallende Erdaushub auf der Grundlage einer gutachterlichen Überprüfung zu verwenden bzw. zu verbringen und in den nutzungsorientierten Beprobungstiefen der Nachweis über Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu erbringen. Mit nicht frei verwendbarem Bodenmaterial ist zu rechnen.

3. Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodenfunden ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

5. Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in Umweltbericht und im Zusammenhang mit der Artenschutzprüfung beschrieben.

6. Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Das Plangebiet befindet sich in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans der Region Stuttgart in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Daher sind die Flächen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

7. Landschaftsschutz

Für die im Plan gekennzeichnete Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“ ist über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die Landschaftsschutzgebietsverordnung anzuwenden.

8. Biotopschutz

Auf dem gesetzlichen Schutzstatus nach §30 BNatSchG bzw. §33 LNatSchG des kartierten Biotops „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“ am Ostrand des Plangebiets wird hingewiesen.

9. Geologie

Auf die geologischen Gutachten zum Bebauungsplan wird hingewiesen. (Dr.

Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH vom 27.02.2014 und 27.04.2020, Prof. Dr. Veas, Baugrundinstitut GmbH vom 26.02.2010). Die geologischen Verhältnisse sind uneinheitlich, Bauten im Knollenmergelgebiet erfordern besondere Gründungs- und Baumaßnahmen. Eine Wasserversickerung wird nicht empfohlen.

10. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau -Teil1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109 -1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 05.05.2020 (Gutachten 12185-01).

Es ist die DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, s.o.), die VDI 2719 (VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987, veröffentlicht im Beuth-Verlag, 10772 Berlin) und die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998; GMBI Nr. 26/1998 S.503, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5) zugrunde gelegt.

Die DIN 4109, DIN 18005, VDI 2719, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006 und die TA Lärm, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, werden beim Fachbereich 3 Planung, Otto-Vatter-Straße 12, 73760 Ostfildern während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme für jedermann bereitgehalten.

Im Rahmen des Bauantrags- bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist, z.B. durch eine beigefügte Nebenbestimmung, auf die Sicherung des durch die Festsetzungen bezweckten Lärmschutzes und die fortdauernde Erfüllung der entsprechenden Planfestsetzungen zu achten.

11. Es sollen aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen installiert werden. Diese sollen so angebracht werden, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

- 12.

Aufgestellt: 14.09.2020
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3 Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„PARKSIEDLUNG NORD-OST 2“

GEMARKUNG NELLINGEN

Begründung

Gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Planerische Ausgangslage, Ziele und Zwecke der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer Brache, damit wird die Entwicklung Ostfilderns weiter vorangebracht. Anders als bei sonstigen nach Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet handelt es sich nicht um eine typische Außenentwicklung. Es wird auf die bestehende verkehrliche Erschließung aufgebaut, gleichzeitig können bestehende städtebauliche Defizite im direkten Umfeld behoben werden (Neuordnung von Verkehrsflächen, Aufwertung der Stadteingangssituation). Das Gebiet befindet sich in exponierter topografischer Lage und verfügt über eine besondere Aussichtssituation.

Defizite wie der Gebäudeleerstand und der überdimensionierte und monofunktionale Verkehrsraum Danziger Straße prägen das Gebiet derzeit negativ. Die Aufgabe des bisher ansässigen Gartenbaubetriebs hat diesen negativen Eindruck verstärkt. Eine gleichartige Nachfolgenutzung ist für das Plangebiet nicht wahrscheinlich und wird aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der schwierigen topografischen Situation künftig auch nicht angestrebt.

Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen als bisher zugänglich gemacht werden. Die Situation ermöglicht es, an dieser Stelle eine qualitativ hochwertige Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und die Sicherung und Verbesserung der stadträumlichen Qualität sind wichtige qualitative Ziele. Die bedeutende Stadteingangssituation soll in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgewertet werden.

Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Das derzeitige Planungsrecht ist zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in dieser sensiblen Lage nicht ausreichend.

1.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 wurde für Ostfildern ein Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Entwicklung bestehender Siedlungsflächen grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben.

2. Übergeordnete Planungen und andere Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplan, vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ bzw. als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Um dies zu gewährleisten, wurde der Flächennutzungsplan 2014 im betroffenen Teilbereich geändert und stellt seither bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet ist wegen der bestehenden Gewerbebetriebe auch im Hinblick auf das Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Reaktivierung bestehender, brachgefallener Flächen entspricht regionalplanerischen Zielen.

Außerdem ist im Regionalplan ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt. Für den Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept vorgelegt, die Entwässerung wird im Einvernehmen mit der Stadt Esslingen geplant. Grundlegende Forderung des Landratsamts war, den künftigen Abfluss aus dem Gebiet im Vergleich zu heute in etwa gleich groß zu halten, dies wird über einen festgelegten maximalen Drosselabfluss der Oberflächenentwässerung erreicht. Der Bebauungsplan sieht zur Pufferung des Regenwassers eine Retentionsmöglichkeit im Plangebiet vor. Der Verzicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser kommt dem qualitativen Grundwasserschutz entgegen. Eine im Vergleich zur bisherigen Situation weitergehende Versiegelung des Plangebiets stellt unter Berücksichtigung der nach geologischem Gutachten relativ undurchlässigen Böden, der Altlastenproblematik und der im Bebauungsplan festgesetzten und im Entwässerungskonzept festgelegten Maßnahmen bei etwa gleich großem Abfluss aus dem Gebiet keine wesentliche Beeinträchtigung des Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen dar.

Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Verkehrszunahme auf der Breslauer Straße ist verhältnismäßig gering im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um Planungsgrundsätze zu erlangen bzw. zu detaillieren und um aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Lösungsansätze die Sicherheit für weitere konkrete planerische Entscheidungen zu erhalten. Die planerischen Ergebnisse sind Grundlage des Verfahrens.

Nachdem sich zwischenzeitlich städtebauliche Defizite wie z.B. Leerstand entwickelt haben, sich die Rahmenbedingungen durch die Aufgabe bestehender Nutzungen nördlich der Danziger Straße grundlegend geändert haben und eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets erfordern, ist es notwendig, die bisherige Planungskonzeption zu überarbeiten und das bisher geltende Planungsrecht den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die bisherigen Bebauungspläne entsprechen teilweise nicht der bestehenden und der künftig vorgesehenen Nutzung sowie den heutigen planerischen Anforderungen z.B. an eine sparsame Erschließung und an die Umweltbelange.

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

3. Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Parksiedlung, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,4 ha und wird begrenzt durch die Breslauer Straße im Norden, die Danziger Straße im Süden und einen Feldweg (Fl.St. 6016) im Osten. Neben der Fläche des stillgelegten Gartenbaubetriebs werden angrenzende Flächen (öffentliche Grünfläche, Erschließungsflächen) einbezogen. Die Danziger Straße wird eingeschlossen um die Parkierungssituation neu zu ordnen und weil sie als Verkehrsfläche überdimensioniert ist. Die bestehende Situation entspricht in ihrer Wirkung nicht den städtebaulichen Ansprüchen, die für einen derart wichtigen Stadteingang zu stellen sind. Der Nordhang bietet einen außergewöhnlichen Blick in das Neckartal, im Südosten grenzen ein kleines Waldgebiet und Streuobstwiesen an.

Im Südwesten schließt eine Bestandsiedlung aus den 60-er Jahren an, die durch Reihenhäuser einerseits und relativ hohe Geschosswohnungsbauten im Südosten andererseits charakterisiert ist.

Das Plangebiet wird aktuell durch das mittlerweile brachgefallenen Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebs, Gebäudeleerstand und durch verwilderte, teilweise gerodete Pflanzflächen geprägt.

Als Bestandsnutzungen befinden sich im Plangebiet zwei gewerbliche Nutzungen, ein Autohaus (Autohandel) und ein gastronomischer Betrieb (derzeit als Shisha-Bar genutzt).

3.1 Topografie und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einem relativ steilen Nordhang zum Neckartal zwischen 378 und 350 m über NN. Durch die frühere Nutzung bedingt sind die z.T. erheblichen Veränderungen der Topografie. Der stark überformte Hangbereich ist durch Aufschüttungen, Böschungen und Geländeeinschnitte geprägt. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs wurde das Gelände durch Terrassierungen und Wirtschaftswege stark überformt. Auf dem Gartenbaugelände finden sich u.a. ehemalige Kulturpflanzen, an den Randbereichen ausgeprägte lineare Gehölzstrukturen.

3.2 Klima

Laut Klimaatlas beinhaltet das Plangebiet zwei Klimatoptypen:

- Stadtrandklimatop (Gastronomie- und Autohausbereich) mit wesentlichen Beeinflussungen von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme
- Freiland-Klimatop (restlicher Bereich) mit ungestört stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion.

Es ist von einer nicht unerheblichen Frischluftproduktion auszugehen, welche aufgrund der Hanglage nach Nord-Nord-Ost abfließt. Dieser Abfluss bedient jedoch nicht direkt ein Siedlungsgebiet. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Gebiets und damit auch der Frischluftabfluss durch die stark befahrene Breslauer Straße belastet.

Da die derzeit im Geltungsbereich entstehende Kalt- bzw. Frischluft keine Siedlungsrelevanz besitzt, beeinträchtigt die neue Bebauung nicht die Durchlüftung einer Siedlung. Im Gebiet werden Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen, es wird Dachbegrünung festgesetzt, der nördliche Teil des Areals wird zu privatem Grün. Es ergeben sich geringe Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft.

3.3 Bodenbelastungen, Altlasten und Geologie

Nach dem Altlasten - und Bodenschutzkataster des Landkreises Esslingen liegt ein Altstandort im Plangebiet (Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung). Die ehemalige Tankstelle wurde unter gutachterlicher Begleitung weitestgehend saniert, bis auf kleine Teilbereiche wurde das belastete Erdreich ausgeräumt. Die bereichsweisen Restbelastungen stellen im Moment keine Gefahr dar, aktuell besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich Aushubarbeiten stattfinden, wären diese bei Auffälligkeiten gutachterlich zu begleiten (Entsorgungsrelevanz). Bei Nutzungsänderung können möglicherweise verbliebene Gefahren nach heutigem Stand durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt oder unschädlich gemacht werden. Eine Nutzungsänderung ist derzeit jedoch nicht absehbar. Die betroffene und im Plan gekennzeichnete Fläche ist für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Zwei Altablagerungen (Verfüllungen) im Plangebiet werden im Altlasten - und Bodenschutzkataster geführt. Es handelt sich im nördlichen Bereich um Ablagerungen unbekannter Herkunft, die 1992 schon nicht mehr wiedergefunden werden konnten. Im Süden des Plangebiets befinden sich Bauauffüllungen, über die ebenfalls keine weiteren Informationen vorliegen. Die Flächen wurden zwischenzeitlich als A-Fälle geführt und aus dem Altlasten - und Bodenschutzkataster gestrichen, werden derzeit aber wieder im Bodenschutzkataster auf Beweinsniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt. Aktuell besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Die Flächen werden vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu den Altablagerungen wurde zudem ein Gutachten in Auftrag gegeben (Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau Dr. Kolckmann vom 23.06.2014). Die Sanierung der Altablagerungen wurde anhand der aktuellen Plangrundlage im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit von Gutachter und Investor geprüft, die Aufwendungen stehen einer Bebauung nicht entgegen.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse wurden geologische Gutachten erstellt (Baugrundinstitut GmbH, Prof. Dr. Veas und Partner, 26.02.2010, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH vom 27.02.2014, aktualisiert 27.04.2020). Diese enthalten grundsätzliche Hinweise, die in die Planung übernommen wurden.

3.4 Artenschutz

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Bebauungsplan Parksiedlung Nordost 2 wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung für die Baufeldbereinigung und den Gebäudeabriss auf Anfang November - Ende Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) im Falle der Vögel und Fledermäuse. Für die Vögel ist zudem die Aufhängung zweier Meisenhöhlen sowie zweier Nischenbrüterhöhlen erforderlich. Zur Vermeidung einer Tötung von Zauneidechsen während der Baufeldbereinigung ist eine Umsiedlung der sich im Eingriffsbereich befindlichen Tiere in die hierfür geschaffenen Interims- bzw. Ersatzhabitate vorzunehmen. Im Falle der nördlich der Breslauer Straße vorkommenden Zauneidechsen ist aufgrund des bauzeitlichen Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die vorgezogene Entwicklung eines Interimshabitats mit der Anlage von Habitatelementen zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich. Um eine Rückwanderung der umgesiedelten Tiere zu vermeiden, ist die Aufstellung einer Reptilienschutzzaunes notwendig. Im Falle der südlich der Breslauer Straße auftretenden Zauneidechsenpopulation ist zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf biogeografischer Ebene eine Entwicklung von Habitatflächen mit der Anlage von Habitatelementen erforderlich. Teile dieser Zauneidechsenpopulation sollen auf die Böschungflächen, des im Bau befindlichen Radwegs, entlang der Breslauer Straße verbracht werden. Zur Vermeidung einer Rückwanderung und eines dadurch gesteigerten Tötungsrisiko ist entlang der Böschungskrone die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes erforderlich. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die u.a. die Standorte der Nistkästen festlegt, nach der Umsiedlung evtl. auf der Fläche verbliebene Individuen der Zauneidechse in sichere Habitatstrukturen umsiedelt und die Installation, Pflege und den Rückbau der Reptilienschutzzaune kontrolliert.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu

erwarten. Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der § 44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen, der vorgezogene Funktionsausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

4. Städtebauliche Gründe

Der bestehende Gartenbaubetrieb hat seine Nutzung aufgegeben, gleichartige Nachfolgenutzungen sind nicht absehbar und aus heutiger Sicht auch nicht mehr anzustreben. Durch die starke Hanglage mit den dadurch notwendigen Geländeänderungen und der Fernsichtbarkeit wird eine gewerbliche Nutzung in dieser städtebaulich sensiblen Lage zukünftig als grundsätzlich nicht geeignet erachtet, ebenso wenig großflächige Freiflächenutzungen.

Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar. Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine Wohnnutzung.

Es wird mit der vorliegenden Planung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen, was geringere Investitionen und Unterhaltungskosten für Straße, Kanalisation etc. bedeutet, die vorhandene Infrastruktur wird effektiver genutzt. Gleichzeitig werden bestehende, nicht mehr benötigte bauliche Anlagen zurückgebaut, öffentliche Infrastruktur wie Verkehrsflächen und Entwässerung wird im Zuge der Planung modernisiert.

In einem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren wurden verschiedene Alternativen für eine mögliche Bebauung des Plangebiets vorgeschlagen. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an dem Entwurf, der mit einer Anerkennung ausgezeichnet wurde. Dieser Entwurf beschränkt sich auf eine Bebauung an der Danziger Straße und ermöglicht so, eine Parkierungsanlage an der Breslauer Straße zu errichten. Durch die verdichtete und flächensparende Bauweise wird die Ressource Boden geschont, so dass größere Grünbereiche erhalten bleiben können. Bodenaushub wird zur Geländemodellierung genutzt. Entsprechend zeichnet sich der Entwurf durch einen relativ geringeren Bedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich aus.

4.1 Entwurfsidee und Gestaltung

Der Entwurf ist gekennzeichnet durch eine Reihe polygonaler Geschosswohnungsbauten an der Danziger Straße, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden werden. Er zeichnet sich besonders durch die einfache Erschließung, den Erhalt großer Freiräume und eine gut herausgearbeitete Aussichtssituation von den Wohnungen und von dem sogenannten Bellevue an der Danziger Straße aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich sehr eng an dem im Wettbewerbsverfahren entwickelten städtebaulichen Konzept.

Städtebauliches Ziel ist es, mit der Bebauung ein klaren Stadtrand und Siedlungsabschluss zu schaffen.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung und Freibereiche, Pflanz- und Erhaltungsgebote.

Das sogenannte Bellevue verbindet die Vorbereiche der Gebäude, ermöglicht fußläufige Verbindungen untereinander und verfügt über öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche mit Aussicht (vgl. Festsetzung Gehrecht). Die Danziger Straße wird umgestaltet und in der Fläche reduziert.

Aufgrund der Schrumpffempfindlichkeit der im Plangebiet vorkommenden Tonböden sollten in Gebäudenähe kleinwüchsiger Gehölze gepflanzt werden, da großwüchsige Bäume auch

bis in größere Tiefen Wasser entziehen und so Schrumpfsetzungen verursachen können. Nach dem Baugrundgutachten sind aufgrund möglicher Schrumpfungssetzungen stark wurzelnde Pflanzen insbesondere im Bereich der Gebäude zu vermeiden. In Randlage und im Übergang zur freien Landschaft können dagegen auch große Bäume zur Einbindung der Gebäude beitragen.

Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets. Im Bereich dieser nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg besonders geschützten Baum- und Strauchhecke sind aus Gründen des Naturschutzes für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen zwingend gebietsheimische Pflanzen nach Pflanzliste zu verwenden (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland).

Um für die private Grünfläche den gewünschten Charakter einer locker bestandenen Baumwiese zu erhalten, wird ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Es sind standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die private Grünfläche dient als artenreiche, gebietsheimische Wiese (Ursprungsgebiet / Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland) dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, weshalb entsprechende Festsetzungen (vgl. 6.1.5) getroffen werden.

Ein Pflanzgebot setzt mehrere straßenbegleitende Bäume entlang der Breslauer Straße mit dazwischenliegenden Hecken fest. Diese straßenbegleitende Bepflanzung dient neben der Ortsrandgestaltung (Fernsichtbarkeit) der Verschattung der daneben angeordneten Stellplätze und erfüllt ökologische Funktionen (Sauerstoffproduktion/CO₂-Aufnahme, Staubbindung).

Für weithin sichtbare (Stütz-)Mauern werden aus den gleichen Gründen ab 1m Höhe ein Pflanzgebot zur Begrünung der Mauern und eine Hecke festgesetzt, es sind standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dient der Reduzierung von Flächenversiegelungen, der Artenvielfalt und dem Mikroklima. Koniferen, Kirschlorbeer und Bambus werden aufgrund ihres sehr geringen Nutzens für das heimische Ökosystem (Neophyten) als Bepflanzung ausgeschlossen.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu mindern, das Kleinklima zu verbessern und um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern. Zusätzlich dienen Gründächer als Puffer für Regenwasser.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß Planeintrag für den größeren Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die im Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies geschieht um das umgebende Wohnquartier nicht zu beeinträchtigen, z.B. durch Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen, aber auch aufgrund der besonders sensiblen topografischen und stadtgestalterischen Situation, die zahlreiche Einblicke in das Gebiet ermöglicht und für flächenintensivere Nutzungen ungeeignet ist.

Im westlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des gewerblichen Bestandes und der Lagegunst ist dieser Teilbereich des Plangebiets für eine Mischung von Wohnen und einem das Wohnen nicht störenden Gewerbe geeignet. Städtebaulich gewünscht ist in diesem Bereich eine Mischung von Wohnen und Gewerbe, eine rein gewerbliche Nutzung ist in dieser topografisch exponierten Lage (Stadteingang) stadtgestalterisch nicht wünschenswert. Eine Entwicklung in Richtung Mischgebiet wird befürwortet, bei Änderung der bestehenden Nutzungen können auch auf den heutigen Gewerbegrundstücken Wohnungen entstehen. Gleichfalls wird eine nicht störende gewerbliche Nutzung im östlichsten Baufenster des Mischgebiets ermöglicht.

Einige, nach dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung im MI allgemein zuläs-

sigen Anlagen sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandel soll nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ostfildern für den Stadtteil Parksiedlung auf den zentralen Bereich der Parksiedlung (Herzog-Philipp-Platz) konzentriert werden. Der Schutz und die Entwicklung dieses zentralen Bereichs ist nach § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB bei der Planung besonders zu berücksichtigen und im Hinblick auf die Erreichbarkeit insbesondere für die eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen von Bedeutung. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer tragfähigen Versorgungsstruktur für alle Teile der Bevölkerung. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet entspräche nicht der gewünschten Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Parksiedlung, zulässig ist daher im Plangebiet nur der nicht zentrenrelevante Einzelhandel. Dieser wird abschließend in der ortsspezifischen Sortimentsliste definiert, die Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Ostfildern ist (siehe Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Ostfildern vom 12.10.2012, Dr. Acocella). Der bestehende Kfz-Einzelhandel fällt nach der maßgebenden Sortimentsliste unter die im Plangebiet zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente und ist - wie eine Reihe anderer denkbarer gewerblicher Nutzungen – auch künftig zulässig.

Vergnügungsstätten sollen nach dem Konzept der Stadt Ostfildern (siehe Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ostfildern vom 03.07.2013, Dr. Acocella) im Stadtteil Parksiedlung ausgeschlossen werden. Dies wird mit dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen und sozialer Einrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus), dem Wunsch nach Wahrung der Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz des Bodenpreisgefüges begründet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an dieser Stelle in städtebaulich sensibler Lage (Stadteingangsbereich, Fernsichtbarkeit) städtebaulich und stadtgestalterisch nicht gewünscht. Besucher-/Kunden- und Parksuchverkehr oder Anlieferungen würden zudem die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Im Mischgebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. gewerblich genutzte Werbeanlagen für Fremdwerbung, ausgeschlossen. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bleiben zulässig. Dies wird durch die besondere topografische Situation und die städtebauliche Bedeutung des Plangebiets gerechtfertigt: Durch die Stadteingangssituation und die Fernsichtbarkeit besitzt das Plangebiet und insbesondere das topografisch besonders exponierte Mischgebiet große Bedeutung für die Gestaltung des Ortsbilds („Visitenkarte“). Die städtebaulich gewünschte Entwicklung und Aufwertung der vorhandenen Strukturen, die Steigerung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität - auch für die Öffentlichkeit (Aussichtssituation) - wurden hierbei als besondere städtebauliche Gründe berücksichtigt.

In Ergänzung des bestehenden, durch den Bebauungsplan „Parksiedlung Ostabschnitt“ (Rechtskraft 06.03.1964) ausgewiesenen reinen Wohngebiets (WR) wird eine sog. nicht überbaubare Grundstücksfläche für einen Stauraum vor den Bestandgaragen südlich der Danziger Straße festgesetzt. Bereits im Bebauungsplan „Parksiedlung Ostabschnitt“ wurde vor den Garagen bis zur Straßenfläche ein WR mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt.

Die bestehenden Betriebe können im Plangebiet auch nach der neuen Planung im Rahmen ihrer Genehmigung weiterbetrieben werden.

Mit Hilfe einer Fremdkörperfestsetzung nach §1 Abs. 10 BauNVO soll dem vorhandenen Betrieb auf FlSt.6242/4 (Gaststätte mit Einliegerwohnung und Fremdenzimmern, ergänzt mit einer Shishanutzung) ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt werden. Die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht es, Festsetzungen für eine vorhandene Nutzung zu treffen, die in dem festgesetzten Gebiet nicht allgemein zulässig wäre bzw. langfristig gesichert werden soll. Die Nutzung ist durch Erbbaurecht langfristig abgesichert.

Bei Wegfall des Bestandschutzes in dieser Gemengelage und im Hinblick auf die Festsetzung eines Mischgebiets wäre der derzeitige Umfang des Nachtbetriebs nicht mehr uneingeschränkt zulässig und es käme sowohl westlich im Bereich des Autohauses sowie südlich im Bereich des bestehenden reinen Wohngebiets zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA-Lärm.

Im Bebauungsplan ist nachvollziehbar zu definieren, unter welchen Voraussetzungen Änderungen und Erneuerungen des betreffenden Betriebs zulässig sind. Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen sind nur in bestimmtem Umfang zulässig, um unzumutbare Belastungen angrenzender Nutzungen zu vermeiden.

Für den im MI 1 vorhandenen Betrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt: Erweiterungen, Erneuerungen und Änderungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsbelastung im südlich bestehenden reinen Wohngebiet an bestehenden oder zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere an den nachstliegenden Immissionsorten Danziger Straße 20, 30 und 40) die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet.

Nutzungsänderungen werden nicht zugelassen, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung, z.B. durch Nutzungsintensivierung zu verhindern.

Erweiterungen sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (s. auch Terrasse) und unter Einhaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zulässig.

Die bestehende gastronomische Nutzung hat zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung geführt (Park-/ und Suchverkehr, Geruch, Lärmproblematik). Mit den getroffenen Festsetzungen werden unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung, z.B. durch Nutzungsintensivierung und erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert. Erweiterungsmöglichkeiten werden außerdem durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beschränkt. Die Zulässigkeit einer Erweiterung durch eine Terrasse (Außenbewirtung) ist zudem abhängig vom Nachweis benutzbarer Stellplätze und von Vorgaben zu Geruchs- und Lärmemissionen.

Die bestehende Gastronomie bleibt weiterhin zulässig, dem bestehenden gastronomischen Betrieb werden darüber hinaus beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, z.B. durch die im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erweiterten Baugrenzen, eine erhöhte Geschossflächenzahl und einem Angebot zur Schaffung privater Parkmöglichkeiten. Durch die Zufahrt von der Breslauer Straße werden die Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung durch die Parkmöglichkeit auf ein verträgliches Maß reduziert.

Die getroffenen Einschränkungen sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und dienen dem Schutz bestehender und geplanter Wohnnutzungen und der Sicherung der Versorgungssituation im Stadtteil Parksiedlung.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung ergibt sich aus dem ausgewählten städtebaulichen Entwurf des zugehörigen Wettbewerbsverfahrens. Der besonderen Aussichtssituation wird durch höhere, mehrgeschossige Baukörper Rechnung getragen. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll sich möglichst nahe am Wettbewerbsergebnis orientieren und legt die Realisierung aus einer Hand nahe.

Um Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu sichern und im Hinblick auf die Fernsichtbarkeit und die Stadteingangssituation wird in großen Teilen eine unterirdische Parkierung vorgesehen.

Mit Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden.

Durch das Vorliegen einer detaillierten Planung ist die Festsetzung des oberen Bezugspunkts für jedes Baufenster als Höhe über NHN möglich.

Um die Durchgängigkeit des Bellevue zu gewährleisten wird im Bereich der überkragenden

ersten Obergeschosse eine einzuhaltende lichte Höhe definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten baulichen Anlagen werden festgesetzt, um, den direkten Bezug des Erdgeschosses zum angrenzenden, öffentlich zugänglichen Bellevue samt Spielplatz herzustellen und zu sichern.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Konzept liegt das Wettbewerbsergebnis zugrunde. Von der durchgängigen Realisierung dieses bereits weitgehend konkretisierten Konzepts durch den Auslober des Wettbewerbs ist auszugehen. Die mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich deshalb eng an den geplanten Einzelbaukörpern, die aus städtebaulichen Gründen in ihrer Lage und dem Gebäudezuschnitt auf die Aussichtssituation optimiert wurden und bewusst Lücken zwischen der Bebauung lassen.

Für die Bestandsgebäude im Mischgebiet werden durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzte Entwicklungen des Bestands ermöglicht.

Vor den Bestandsgaragen südlich der Danziger Straße wird nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch erhalten die Bestandsgaragen ausreichend Stauraum und Abstand von der Danziger Straße.

Die öffentlichen Parkplätze (siehe Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag) dürfen mit einer Tiefgarage unterbaut werden)

Die Möglichkeit zur geschossweisen Festsetzung ist nach § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auch bei Baugrenzen gegeben. Durch eine unterschiedliche Festsetzung für einzelne Geschosse sollen Durchgangsmöglichkeiten in den Erdgeschossen festgesetzt werden, so dass ein durchgängiger Freibereich mit Aussichtssituation (Bellevue) entsteht.

Der Betreiber der bestehenden Gastronomie (F1St.6242/4) beabsichtigt eine Ausweitung der bestehenden Nutzung mit einer zusätzlichen Außenbewirtung durch die Errichtung einer Terrasse. Mit Rücksicht auf das bestehende Reine Wohngebiet (WR) und auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) und im Hinblick auf die durch eine geplante Terrassennutzung ausgelösten Konflikte, soll die Terrasse in ihrer Fläche begrenzt werden. Dies gilt sowohl für mögliche Konflikte durch Geruchs-, und Lärmemissionen, sowie für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die auf dem Nachbargrundstück maximal zur Verfügung stehende Fläche für die notwendigen privaten Stellplätze begrenzt die potenzielle Terrassenfläche in der Praxis zusätzlich.

Bauliche Maßnahmen zur Abschirmung der Terrasse sind möglich, eine vollständige Einhausung ist städtebaulich jedoch nicht gewünscht, da sie eine dauerhafte, witterungsunabhängige Nutzung ermöglichen würde, damit einer Erweiterung der Gaststätte gleichkäme. Bereits bestehenden Konflikte mit der Umgebungsbebauung würden dadurch verschärft. Eine solche Volleinhausung ist auch vom Betreiber nicht gewünscht bzw. nicht beantragt. In der eigens dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind demgemäß nur Terrassen möglich, sowie die hierfür gegebenenfalls notwendigen baulichen Emissionsschutzmaßnahmen. Die Ausweitung der Festsetzung auf Ausstellungsflächen berücksichtigt den Bestand (Autohandel).

4.6 Baurecht mit Bedingung

Der Betreiber des gastronomischen Betriebs wünscht eine Außenbewirtschaftung. Die dafür notwendigen Stellplätze können direkt angrenzend zur Gastronomie entlang der Breslauer Straße errichtet werden.

Diese endgültige Nutzung, ist erst ab dem Eintritt einer bestimmten Bedingung zulässig:

- Voraussetzung für die geplante Ausweitung der gastronomischen Nutzung im MI 1 durch eine Außenbewirtschaftung (Terrasse) sind zusätzliche private Stellplätze. Die Zulässigkeit einer Terrassennutzung wird deshalb mit der Gastronomie zugeordneten Stellplätzen gekoppelt. Sollten die Stellplätze nicht gebaut werden ist die gastronomische Nutzung lediglich im Rahmen bereits bestehender Genehmigungen zulässig, das bedeutet ohne Außenbewirtschaftung.

- Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzung der Stellplätze (s.o.) ist wiederum die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz der neu geplanten Wohnbebauung.

4.7 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen

Im Hinblick auf die topografische Situation, die Verkehrssituation und das städtebaulich gewünschte Erschließungssystem ist eine Tiefgaragenzufahrt nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

Nebenanlagen werden in der Zulässigkeit eingeschränkt, um der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets gerecht zu werden (Fernsichtbarkeit, Aussicht) und um die Sichtbeziehungen nicht negativ zu beeinflussen. Die gewünschte Ausgestaltung der grünen Hangbereiche als offene Baumwiese und der öffentlich zugänglichen Hausvorbereiche (Bellevue) erfordert für den gewünschten städtebaulichen Gesamteindruck die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

5. Erschließung und Versorgung

Fahrverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Danziger Straße. Eine private, der Gastronomie zugeordnete Parkierungsanlage kann direkt von der Breslauer Straße aus erreicht werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt auf flächensparende Art und Weise über die bestehende Danziger Straße in Form einer neuen Sticherschließung mit Wendehammer.

Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist dieser wegen des geringeren Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Im östlichen Teil der Danziger Straße wird deshalb gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Plangebiet befindliche Sticherschließung ist eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. An den Straßenraum schließt sich eine angemessene Zahl öffentlicher Parkplätze an. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die heutige Situation auf den Vorflächen der Garagenzeilen der Danziger Straße ist problematisch, da aufgrund zu kleiner Vorflächen Fahrzeuge vor den Garagen häufig unter Mitbenutzung der öffentlichen Gehwegflächen abgestellt werden. Um diese Situation zukünftig zu verbessern, werden die Flächen vor den Bestandsgaragen südlich der Danziger Straße vergrößert und nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch erhalten die Bestandsgaragen ausreichend Stauraum und Abstand von der Danziger Straße. Unabhängig von der Festsetzung dieser nichtüberbaubaren Grundstücksfläche (oder einer öffentlichen Verkehrsfläche nach bestehendem Bebauungsplan) wird die Planung für das WA und das Mischgebiet aufrechterhalten.

Das Gebiet ist durch Fuß- bzw. Feldwege an die angrenzenden Landschaftsräume und das dortige Feldwegenetz angebunden.

5.1 Ruhender Verkehr

Eine Tiefgarage nimmt die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung auf. Die Danziger Straße wird neu gestaltet, nördlich der Danziger Straße entstehen öffentliche Stellplätze neu.

Die Stellplatzsituation vor der Gastronomie wird neu geordnet. Private, der Gastronomie zugeordnete Stellplätze im Bereich des südlichen Zugangs würden zu erheblichen Beeinträchtigungen sowohl für das bestehende wie auch das geplante Gebäude im Mischgebiet führen (Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel im Nachtzeitraum). Dies gilt sowohl für die Bestandssituation wie auch für eine zwischenzeitlich beantragte reduzierte Zahl von fünf Stellplätzen (s. BGV 2019/0026 26.03.2019). Die Lösung der Stellplatzproblematik im Hinblick auf die Gastronomie soll über die neu geschaffene Parkmöglichkeit an der Breslauer Straße erfolgen, Stellplätze südlich vor dem Gebäude sind nicht gewünscht.

5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien sowohl an die Stadtbahn angeschlossen (Haltestelle Parksiedlung), wie auch mit dem Mittelzentrum Esslingen verbunden.

5.3 Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation, Müllentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit technischer Infrastruktur ist über das vorhandene Netz der umliegenden Siedlungsflächen gesichert, insbesondere bestehen über die Danziger Straße Anschlussmöglichkeiten an das Bestandsnetz. Für das restliche Plangebiet muss die Infrastruktur im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weitgehend neu hergestellt werden.

Die Wasserversorgung und Telekommunikation wird soweit möglich in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt. An die bestehende Entwässerung der Danziger Straße kann angeschlossen werden, die zusätzlich anfallenden Abwassermengen sind durch die Kläranlage Parksiedlung zu bewältigen.

Die Müllentsorgung ist über das geplante Erschließungssystem gesichert, an der Danziger Straße sind Flächen für die Bereitstellung am Abholtag vorgesehen.

In der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Abfahrt von der Danziger Straße ist eine Möglichkeit zur Unterbringung einer Trafostation vorgesehen. Diese soll aus stadtgestalterischen Gründen unterhalb der Ebene des „Bellevue“ untergebracht und durch die geplante Begrünung kaschiert werden. Über die öffentliche Verkehrsfläche vor der Gastronomie ist die Anfahrbarkeit gewährleistet.

5.4 Regenwasserbewirtschaftung

Die Zusammenhänge zwischen Flächenversiegelung und der dadurch verursachten überproportionalen Verschärfung des Hochwasserproblems sowie der Verminderung der Grundwasserneubildung sind hinreichend untersucht und erkannt. Allgemein bekannt ist auch, dass kostspielige Maßnahmen an Gewässern, am Kanalnetz und an den Kläranlagen durchgeführt werden müssen, um die schädlichen Auswirkungen dieser Bodenversiegelungen zu verringern. Im Rahmen von Anpassungen an den Klimawandel, muss auf häufigere und intensivere Starkregen reagiert werden. Besonders gilt es, eine schnelle kanalisierte Ableitung des Oberflächenwassers zu vermeiden. Mit Hilfe eines Starkregenrisikomanagements können Vorsorgemaßnahmen geplant und umgesetzt werden, eine entsprechende Konzeption für Ostfildern wird derzeit erarbeitet.

Die Böden im Plangebiet haben nur eine geringe Durchlässigkeit. Eine Versickerung auf dem Gelände wird aus geotechnischer Sicht kritisch gesehen und wird nicht empfohlen. Im Falle eines Starkregens wird anfallendes Regenwasser aufgrund der Hangneigung in nordöstlicher Richtung geführt und dabei u.a. durch die vorgesehene Begrünung gebremst. Bestehende oder geplante bauliche Nutzungen schließen in Fließrichtung im direkten Zusammenhang jedoch nicht an, mit einer vorübergehenden Beeinträchtigung ist allenfalls im Bereich der Breslauer Straße zu rechnen.

Gemäß Entwässerungskonzeption ist der Abfluss aus dem Plangebiet im Vergleich zur heutigen Situation gleich groß zu halten. Da mit einem erhöhten Niederschlagsabfluss aus Dach- und versiegelten Flächen zu rechnen ist, müssen entsprechende Retentionsflächen mit gedrosseltem Abfluss im Gebiet vorgesehen werden. Unter dem Begriff Rückhaltebecken (s. textliche Festsetzungen B 9.) werden verschiedene Rückhaltungsmöglichkeiten wie z.B. Mulden-Rigolensysteme und ein Stauraumkanal zusammengefasst.

Das Regenwasser der Hausdächer und der Feuerwehrrflächen wird in einem privaten Mulden-Rigolen-System parallel zur Feuerwehrrumfahrt gereinigt, zurückgehalten und gedrosselt in die vorhandene Vorflut an der Breslauer Straße eingeleitet. Das Regenwasser des mit einer Tiefgarage unterbauten Bellevue wird in die Kanalisation Danziger Straße eingeleitet. Das Regenwasser der privaten Stellplatzanlage an der Breslauer Straße wird in einer gesonderten Mulde-Rigole an der tiefsten Stelle des Grundstücks gereinigt, zurückgehalten und gedrosselt in die vorhandene Vorflut eingeleitet.

Im Plangebiet besteht ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, welches funktional der Entwässerung der Wohngebiete südlich der Danziger Straße zugeordnet ist. Dieses Becken wird im Straßenraum in seiner Funktion gleichwertig ersetzt (Stauraumkanal). Die Oberflächenentwässerung Breslauer Straße wird zukünftig nicht mehr in den Graben eingeleitet, sondern in einen parallel verlaufenden, unterirdischen Regenwasserkanal. Dieser leitet am unteren Ende in den bestehenden Graben ein. Festgesetzt wird zudem eine Dachbegrünung mit 12cm Substrat, welche die Wasserrückhaltung im Plangebiet unterstützt.

5.5 Spielplätze

Ein öffentlicher Spielplatz, überwiegend ausgelegt für die Bedürfnisse der im Plangebiet zuziehenden Klein- und Vorschulkinder, ist im Bereich des sogenannten Bellevue, am östlichen Ende der Danziger Straße vorgesehen.

Private Spielmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude möglich.

Spielmöglichkeiten für größere Kinder bestehen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere auf der großzügigen öffentlichen Spielfläche westlich der Breslauer Straße (Stadtteilspielplatz der Parksiedlung).

5.6 Sonstige Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und weitere öffentliche und private Infrastruktur befinden sich in der Ortsmitte der Parksiedlung und im Stadtteil Scharnhäuser Park. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten.

5.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Ein Leitungsrecht ist erforderlich, da die Leitungsführung eines Entwässerungskanals nicht ausschließlich über öffentliche Flächen sichergestellt werden kann. Die Leitungen müssen zum Zweck der Unterhaltung für den Versorgungsträger (Stadtwerke Ostfildern) zugänglich sein. In den Grunderwerbsvereinbarungen mit den Bauherren werden zusätzliche dingliche Sicherungen in Form von Grunddienstbarkeiten und Baulasten vorgesehen.

Zur Unterhaltung der straßenbegleitenden Baumreihe und um einen Zugang zur neuen Straßenentwässerung Breslauer Straße zu ermöglichen, ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ostfildern notwendig.

Die befestigten Hausvorbereiche bieten besondere Aufenthaltsqualität und Aussichtssituationen (Bellevue) und sollen deshalb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Um die Anfahrbarkeit bzw. Zugänglichkeit der Bestandsgaragen in der Danziger Straße zu

gewährleisten, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der unmittelbaren Anlieger (Eigentümer, Besitzer) der direkt angrenzenden Garagengrundstücke festgesetzt. Die Gestattung wird zivilrechtlich geregelt, darüber hinaus können die entsprechenden Flächen auch von der Stadt erworben werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan bildet zunächst lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Sicherung einer dinglichen Belastung. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung der Beteiligten oder als Begründung einer Dienstbarkeit.

6. Energie und Umwelt

6.1 Solaranlagen, Dachbegrünung

Die Nutzung von Solarenergieanlagen ist im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung sinnvoll. Gleichzeitig werden aus ökologischer Sicht (Kleinklima etc.) begrünte Dächer festgesetzt. Solarkollektoren sind in Kombination mit Gründächern zulässig. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.2 Gerüche

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Immissionsprognose Geruch erstellt (IMA 18.05.2020). Diese baut auf die bereits 2017 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Shisha-Bar erstellte Immissionsprognose auf. Neben dem genehmigten Bestand (Szenario 1) wurde im Gutachten ein weiteres Szenario mit Außenterrasse (Szenario 2) betrachtet.

Im Plangebiet werden im genehmigten Bestand keine relevanten Geruchsbeiträge durch die Shisha-Bar berechnet.

Die berechnete Zusatzbelastung im Außenbereich der Nachbargrundstücke (nichtüberbaubare Grundstücksfläche) liegt bei maximal 10 % und hält somit den Beurteilungswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete ein.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG vorhanden sind.

6.3 Lärmproblematik

Um zukünftige Bewohner vor Lärm zu schützen, sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Dabei ist zwischen verschiedenen Lärmquellen, sowie zwischen aktiven und passiven Maßnahmen zu unterscheiden.

Fluglärm, Freizeitlärm, Sportlärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs Flughafen Stuttgart und nicht im Einwirkungsbereich einer Sport- bzw. Freizeitanlage.

Anlagenlärm

Um Konflikte durch die geplante Terrassennutzung mit der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung zu begrenzen, sind neben einer Reduzierung der Terrassenfläche (überbaubare Grundstücksflächen s.o.) weitere bauliche Maßnahmen möglich. Insbesondere eine partielle Einhausung ist geeignet, die von der geplanten Terrasse ausgehenden Emissionen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung absehbarer Konflikte bestehen im Bau eines (zusätzlichen) Eingangsbereichs im Norden, im Bau eines abschirmenden Windfangs im Süden etc. Im Lärmgutachten wurde die Wirkung verschiedener Maßnahmen untersucht, der

Bebauungsplan lässt verschiedene Maßnahmen in Verbindung mit der Errichtung einer Terrasse zu.

Dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, ist die maximale Terrassengröße, die sich bei einer lediglich nach Norden (Richtung Aussicht) geöffneten Einhausung der Terrasse ergibt. Im bestehenden Eingangsbereich wird über die Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit für einen lärmabschirmenden Windfang geschaffen. Welche Maßnahmen abhängig von der gewünschten Terrassengröße sinnvoll kombiniert werden können, bleibt im Rahmen der Bebauungsplanvorgaben dem Bauherrn überlassen. Dieser hat die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an der Bestandsbebauung im Reinen Wohngebiet (bei Heranziehen der Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten als Folge der Gemengelage) als auch an den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des geplanten Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen seines Bauantrags nachzuweisen.

Beim bestehenden Autohandel ist davon auszugehen, dass es sich um eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung im Bestand handelt. Diese Nutzung ist der angrenzenden Wohnbebauung zumutbar, so dass ein Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen nicht erforderlich ist. Der durch diese Nutzungen bedingte Fahrverkehr geht im Gesamtverkehrsaufkommen auf.

Bei der bestehenden gastronomischen Nutzung ist davon auszugehen, dass sich bei einer Ausweitung der Nutzung (Terrasse) Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ergeben können. Dies gilt sowohl für Teile der Bestandsbebauung südlich der Danziger Straße wie für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet. Im Lärmgutachten (Kurz + Fischer, Winnenden 2020) wird beschrieben, unter welchen Voraussetzungen und Einschränkungen eine Erweiterung dennoch möglich ist. Dies betrifft die Größenbeschränkung einer möglichen Terrasse, sowie Maßnahmen im Eingangsbereich, verbunden mit entsprechenden lärmabschirmenden baulichen Maßnahmen.

Die weitere Konkretisierung von Vorkehrungen zur Vermeidung von Belastungen für die Umgebung bleibt einem Genehmigungsverfahren überlassen (vgl. BVerwG, Urteil v.11.03.1988 - 4 C 56/84, Juris, RdNr. 22, VGH BW Urteil v.16.04.1999 - 8 S 5/99, Juris RdNr. 40 [planerische Zurückhaltung]).

Verkehrslärm

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Kurz + Fischer, Winnenden 2020). In dieser werden die schallimmissionstechnischen Belange für die Erstellung des Bebauungsplans ermittelt.

Bei Errichtung der privaten Stellplätze entlang der Breslauer Straße ist eine Lärmschutzwand zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich.

Aufgrund des Verkehrslärms werden im gekennzeichneten Bereich zwischen Breslauer Straße und geplanter Wohnbebauung (siehe Abgrenzungslinie Wohnraumorientierung im Lageplan) spezielle bauliche Maßnahmen für die betroffenen Bereiche der geplanten Wohnbebauung festgesetzt (geschlossene Fassaden).

Von den Festsetzungen kann im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren abgewichen werden, sofern nachgewiesen wird, dass tags und nachts ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den maßgeblichen Fassaden vorliegt. Ein in einem früheren Verfahren erwogener lärmindernder Fahrbahnbelag für die Breslauer Straße soll nicht mehr festgesetzt werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel bei Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sicher zu stellen.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden in den im Plan gekennzeichneten Bereichen passive

Schallschutzmaßnahmen bei Errichtung und der Änderung von Gebäuden erforderlich und Anforderungen an Grundrissgestaltung und Entlüftung formuliert.

7. Planungsdaten

7.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

WA	0,80 ha
WR	0,06 ha
MI	0,62 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,94 ha
Private Grünfläche	0,91 ha
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,07 ha</u>
Bruttobauland (Plangebietsfläche gesamt)	3,40 ha

7.2 Anzahl der Wohneinheiten / zukünftige Einwohnerzahl

Es sind abgesehen von den derzeit gewerblich genutzten Bestandsgebäuden fünf Mehrfamilienhäuser mit ca. 116 Wohneinheiten möglich.
Das ergibt bei 3,4 ha Plangebietsfläche und 2,1 Einwohner/Wohneinheit ca. 72 EW/ha

8. Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Beabsichtigt ist, sämtliche Baugrundstücke an einen Projektentwickler zu veräußern.

8.2 Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Herstellung des Erschließungssystems einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die grünordnerische Bepflanzung erforderlich. Es befinden sich bereits städtische Flächen im Plangebiet, die zur Refinanzierung der anfallenden Kosten dienen. Die Gesamtkosten werden entsprechend den eingeworfenen Grundstücksanteilen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Eigentümer und Stadt aufgeteilt. Die Finanzierung der bei der Stadt verbleibenden Kosten, soweit sie nicht durch Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge gedeckt sind, ist in die Haushaltsplanung bzw. in die mittelfristige Finanzplanung aufzunehmen.

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Umweltverträglichkeitsprüfung

9.1 Grundsätze, Bestandsaufnahme und Bewertung

Aufgrund von § 1a BauGB sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, konkretisiert durch die Elemente der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - das sind Vermeidungsgebot, Ausgleichs- und Ersatzpflicht - zu berücksichtigen.

Da Gestalt oder Nutzung der vorhandenen Grundflächen durch die beabsichtigte Planung verändert werden und diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, ist der Tatbestand des Eingriffs gegeben. Um die eingriffsrelevanten Sachverhalte ermitteln zu können, wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft durchgeführt, in der Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt werden.

9.2 Vermeidungsgebot

Im Zuge dieser Bewertung des Eingriffs wird unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots geprüft, ob die Planung auch tatsächlich erforderlich ist bzw. ob die Planungsziele auch mit einem quantitativ und qualitativ geringeren Eingriff oder an anderen Standorten verwirklicht werden können. Das Erfordernis der Planung und die Standortentscheidung sind in dieser Begründung bereits ausführlich dargestellt.

9.3 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Zuordnung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Ein Großteil des Kompensationsbedarfs kann dabei innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden: Das verbleibende Defizit von 0,337 ha wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 verbindlich zugeordnet und als Dienstbarkeit bzw. Reallast über einen städtebaulichen Vertrag bzw. Kaufvertrag abgesichert. Es handelt sich um folgende Maßnahme:

- Maßnahme M1 (Teilfläche FlSt. 6241/3): 0,337 ha. Gehölzpflanzung, halboffener Charakter mit tlw. Stauden und Saumfluren, Ersatzhabitat Zauneidechse.

Unter Beachtung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der anrechenbaren externen Maßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff.

Für Lagepläne und weitere Details wird auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz im Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

9.4 Landschaftsschutzgebiet, Besonders geschütztes Biotop

Im Bereich des FlSt.-Nr. 5887/3 überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“. Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche steht nicht im Widerspruch zu den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung.

Im Osten des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“. Die im Bebauungsplan für diese Biotopfläche getroffene Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen (Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr.25b BauGB) steht nach Aussage der Naturschutzbehörde nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 33 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Eine Bebauung und damit Zerstörung der Biotopfläche ist nicht vorgesehen, ein Ausgleich nicht erforderlich.

10. Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Klärung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6, Nr.7 und § 1a BauGB unmittelbar nach Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist Teil der Bebauungsplanbegründung (siehe Teil B).




Aufgestellt:

Stadt Ostfildern, den 14.09.2020, Fachbereich 3

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-10 BauNVO)

-  Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
-  Mischgebiet, mit Gebietsnummer
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2, 4 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen




GH: + 396,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN

LH: + 383,00 Lichte Höhe als Mindestmaß der Gebäudeunterkante in m über NHN

EFH: + 380,30 Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NHN


Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

-  Baugrenze
-  Begrenzung der mit Terrassen überbaubaren Grundstücksflächen
-  Begrenzung der mit Ausstellungsflächen überbaubaren Grundstücksflächen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen





(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

-  Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa** Tiefgaragen
- Ga** Garagen
- St** Stellplätze

-  Einfahrt




Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Mischverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche



Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

-  Private Grünfläche, Baumwiese
-  Öffentliche Grünfläche
-  Gehölzbestände
-  Spielplatz



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

-  AS Altstandort
-  AA Altablagerung

Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

-  Darstellung bei breiten Flächen
-  Darstellung bei schmalen Flächen

- GF1** Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Ostfildern
- GF2** Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der unmittelbaren Anlieger der direkt angrenzenden Garagengrundstücke
- L** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Ostfildern / des Versorgungsträgers
- G** Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit



Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

-  Elektrizität



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

-  Lärmschutzwand mit Höhenangabe
-  Abgrenzungslinie Wohnraumorientierung


Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

-  Baum anpflanzen
-  Kleinkronige Laubbäume anpflanzen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

-  Umgr. von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 1 Abs.4 BauNVO)




Geplante Straßenhöhe

+ 379,90: Geplante Höhe in m über NHN

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Landschaftsschutzgebiet

- Biotop** Besonders geschütztes Biotop nach BNatSchG bzw. LNatSchG

STADT OSTFILDERN KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „PARKSIEDLUNG NORD-OST 2“

PLANBEREICH N 70 GEMARKUNG NELLINGEN

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen dieser Satzung

* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Festsetzungen

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer mit max. Dachneigung von fünf Grad zulässig.
Dachterrassen sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Solarenergiesysteme

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Solarenergiesysteme sind auf den begrünten Dächern und als senkrechte Fassadenelemente zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen, Schaufenster (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses gestattet. Unzulässig sind Werbeanlagen an, über oder auf der Dachfläche sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Die Werbeanlagen selbst dürfen eine max. Höhe von 1,20 m und eine max. Fläche von 10m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

3.1 Grundstücksgestaltung

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Fußwege genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu

erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der Oberflächen unzulässig.

3.2 Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücksflächen

Freistehende Abfall- und Wertstoffbehälter sind nicht zulässig, Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen.

4. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 18.05.2019

Stadt Ostfildern, Fachbereich 3, Planung

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

GEMARKUNG NELLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO
im Plangebiet des Bebauungsplans „**Parksiedlung Nord-Ost 2**“

Begründung

Grundlegende Erläuterungen

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ wird zur Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassen. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Satzung sind identisch.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Dachform, Dachneigung

Die Dachlandschaft ist bei der im Plangebiet vorherrschenden steilen Hanglage und Fernsichtbarkeit ein sehr gewichtiges Gestaltungselement. Von der gegenüberliegenden Hangseite ist eine besondere Fernsichtbarkeit gegeben. Stadtgestalterisch werden ein harmonischer städtebaulicher Gesamteindruck und eine ruhige Dachlandschaft angestrebt. Um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern, werden deshalb ausschließlich Flachdächer ohne Dachaufbauten zugelassen, und keine Dachterrassen im obersten Geschoss.

2. Anforderungen an Werbeanlagen, Schaufenster (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Durch die Hanglage und Fernsichtbarkeit des Plangebiets sind im Gebiet besondere gestalterische Maßstäbe anzulegen. Schaufenster außerhalb des Erdgeschosses, Werbeanlagen auf Dachflächen, freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, da sie die Wohnnutzung stören, nicht dem gewünschten Erscheinungsbild, dem städtebaulichen Umfeld und seiner Bedeutung (Stadteingang) und den stadtgestalterischen Zielvorstellungen in diesem Gebiet entsprechen.

3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sollen als Kontrast zu den versiegelten Verkehrsflächen des öffentlichen Raums begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Monotone, überwiegend befestigte Freiflächen entsprechen nicht dem gewünschten Erscheinungsbild und erschweren stadtgestalterisch die Einbindung in die Landschaft.

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind in den Gebäuden unterzubringen, so dass sie – mit Ausnahme der Abholtag - von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

4. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, da sie in der bestehenden Hanglage mit ihrer Fernsichtbarkeit das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 18.05.2020
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung



HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH			
Projektnr. 8477	Projekt Stadt Ostfildern / Stadtteil Parksiedlung "Stadeingang Ostfildern"		
Plan-Nr. U_EG00-3A	Planname EG Plan mit Umgebung	Massstab 1:500	
		Format 118.9 / 59.4 Datum 12.05.20 Gez. nih Kont. ang Rev.	
Bauherrschaft HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH	Monrepos 9 71634 Ludwigsburg		
Architekt SAM ARCHITEKTEN AG	Hardtumsstrasse 175 CH-8037 Zuerich	TEL +41 44 447 43 43 sam@samarch.ch	
Legende			



		HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH		
Projektnr. 8477	Projekt Stadt Ostfildern / Stadtteil Parksiedlung "Stadeingang Ostfildern"			
Plan-Nr. U_UG00-3A	Planname UG 1 mit Umgebung	Massstab 1:500		
		Format 118.9 / 59.4 Datum 12.05.20 Gez. nih Kont. ang Rev.		
Bauherrschaft HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH	Monrepos 9 71634 Ludwigsburg			
Architekt SAM ARCHITEKTEN AG	Hardtumsstrasse 175 CH-8037 Zuerich	TEL 41 44 447 43 43 sam@samarch.ch		
Legende				



HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH			
Projektnr. 8477	Projekt Stadt Ostfildern / Stadtteil Parksiedlung "Stadteingang Ostfildern"		
Plan-Nr. U_DA00-3A	Planname Lageplan	Massstab 1:500	
		Format 118.9 / 59.4 Datum 12.05.20 Gez. nih Kont. ang Rev.	
Bauherrschaft HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH	Monrepos 9 71634 Ludwigsburg		
Architekt SAM ARCHITEKTEN AG	Hardtumsstrasse 175 CH-8037 Zuerich	TEL +41 44 447 43 43 sam@samarch.ch	
Legende			

Projektnr. 8477
Projekt Stadt Ostfildern / Stadtteil Parksiedlung "Stadteingang Ostfildern"



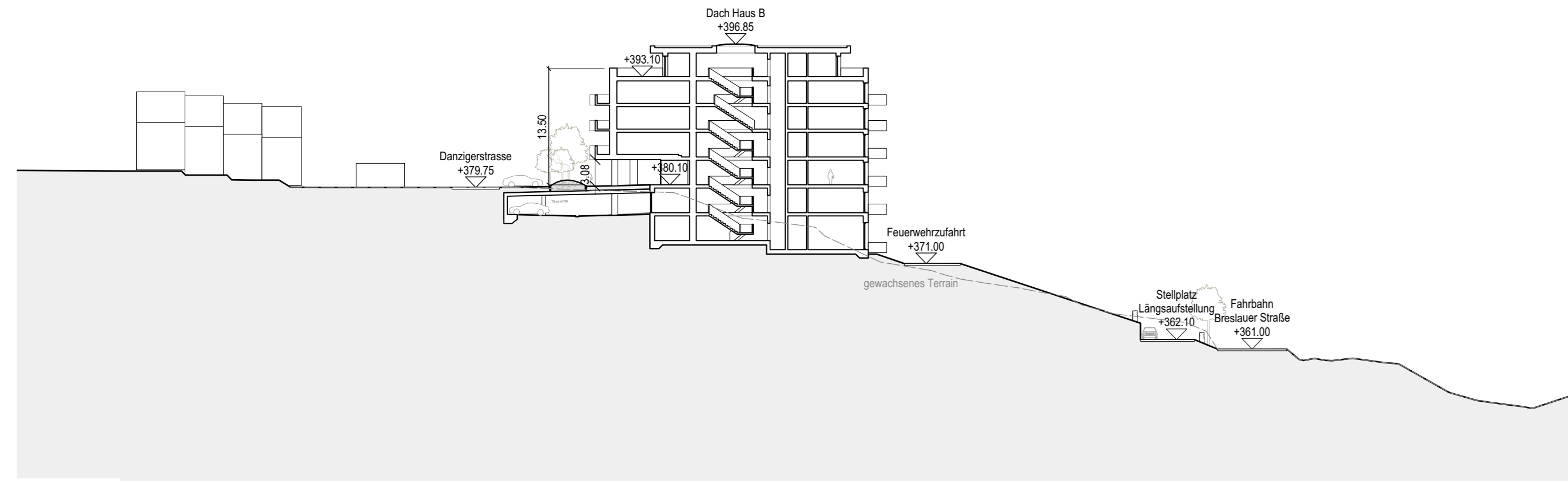
Plan-Nr. S_0100-3A
Plannamen Ansicht Danziger Strasse
Massstab

Format 118.9 / 29.7
Datum 12.05.20
Gez. nih
Kont. ang
Rev.

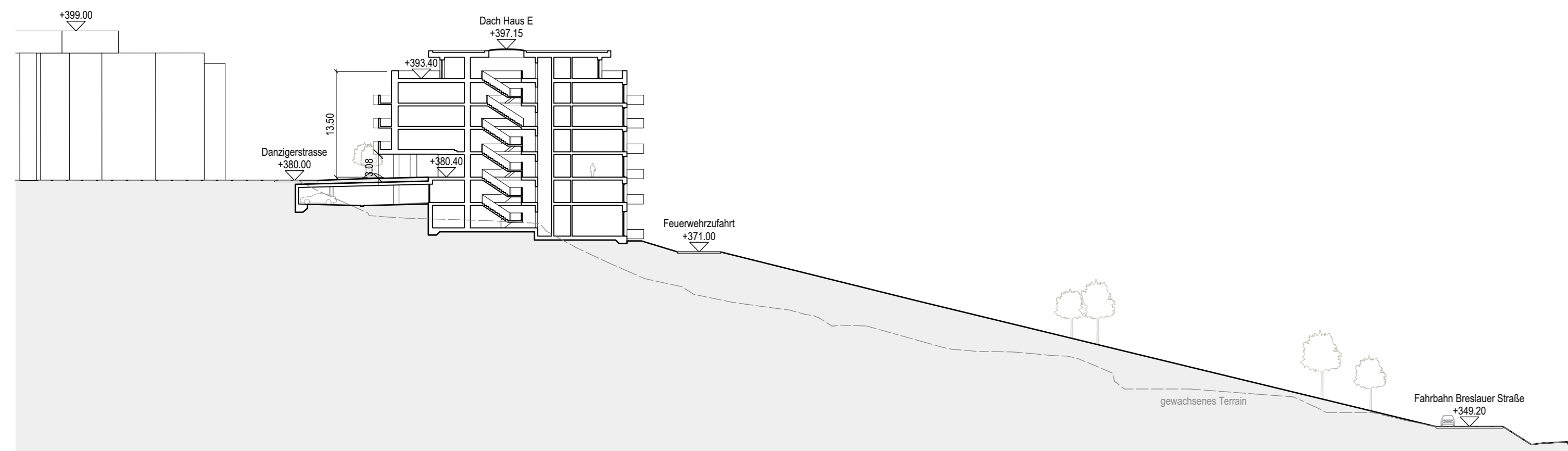
Bauherrschaft HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH
Monrepos 9
71634 Ludwigsburg

Architekt SAM ARCHITEKTEN AG
Hardturmstrasse 175
CH-8037 Zuerich
TEL +41 44 447 43 43
sam@samarch.ch

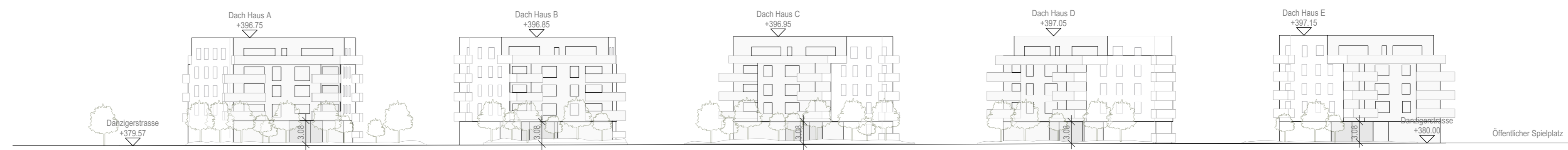
Legende



Schnitt A-A Haus B mit Umgebung 1:500



Schnitt B-B Haus E mit Umgebung 1:500



Ansicht Danziger Strasse 1:500



Lageplan mit farbiger Darstellung der geplanten Belagflächen 1:1000

Stadt Ostfildern

Bebauungsplan

‘Parksiedlung Nord-Ost II’

Fachbeitrag Verkehr



Karlsruhe
August 2020

MODUS CONSULT Dr.-Ing. Frank Gericke



Stadt Ostfildern

Bebauungsplan 'Parksiedlung Nord-Ost II'

Fachbeitrag Verkehr

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Sven Anker (Verkehrsingenieur)

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Ostfildern

im August 2020

Inhalt

1. Aufgabenstellung	5
2. Datengrundlagen	5
3. Verkehrliche Bewertung	6
3.1 Analyse 2018	6
3.2 Prognose-Nullfall 2030.....	8
3.3 Prognose-Planfall 2030.....	9
3.4 Schallgrundlagen.....	14
3.5 Leistungsfähigkeitsbewertung	15
4. Erläuterungen zur Vorplanung Danziger Straße	16
5. Zusammenfassung	18

Abbildungen

Abb. 1: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Donnerstag	7
Abb. 2: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Samstag	8
Abb. 3: Verkehrsprognose Shisha-Bar für Planfall-Variante 1	11
Abb. 4: Verkehrsprognose Shisha-Bar für Planfall-Variante 2	12

Pläne

Plan 1	Zählstellenplan
Plan 2	Analyse 2018 - Querschnittsbelastungen - Kfz/d und SV>2,8t/d
Plan 3	Analyse 2018 - Knotenstromplan Spitzenstunde Vormittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 4	Analyse 2018 - Knotenstromplan Spitzenstunde Nachmittag - Kfz/h u. SV>2,8t/h
Plan 5	Prognose-Nullfall 2030 - Querschnittsbelastungen - Kfz/d und SV>2,8t/d
Plan 6	Prognose-Nullfall 2030 - Knotenstromplan SpH Vormittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 7	Prognose-Nullfall 2030 - Knotenstromplan SpH Nachmittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 8	Lageplan Bebauungsplan 'Parksiedlung Nord-Ost II'
Plan 9	Planfall-Variante 1 - Querschnittsbelastungen - Kfz/d und SV>2,8t/d

Plan 10	Planfall-Variante 1 - Knotenstromplan SpH Vormittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 11	Planfall-Variante 1 - Knotenstromplan SpH Nachmittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 12	Planfall-Variante 2 - Querschnittsbelastungen - Kfz/d und SV>2,8t/d
Plan 13	Planfall-Variante 2 - Knotenstromplan SpH Vormittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 14	Planfall-Variante 2 - Knotenstromplan SpH Nachmittag - Kfz/h und SV>2,8t/h
Plan 15	Prognose-Planfall 2030 - Qualität des Verkehrsablaufs - Spitzenstunde Nachmittag
Plan 16	Vorplanung Danziger Straße

Anlagen

Anl. 1	Schallgrundlagen Verkehr - Normalwerktag
Anl. 2	Schallgrundlagen Verkehr - Samstag

1. Aufgabenstellung

Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wird ein Fachbeitrag Verkehr mit Aussagen zur Veränderung des Verkehrsaufkommens sowie eine Ausarbeitung der Anschlussknotenpunkte an die Breslauer Straße benötigt. Vor dem Hintergrund Analyse der Ausgangssituation und der detailliert zu prognostizierenden Verkehrsmengen im Planfall sollen die Anforderungen an den Knoten Danziger Straße / Breslauer Straße hinsichtlich der Leistungsfähigkeit ermittelt und im Lageplan im Maßstab 1:500 mit allen Aufstellstreifen, Fuß- und Radwegführungen, evtl. in Verbindung mit einer Teilsignalisierung aufgezeigt werden.

Außerdem wird die Verkehrsfläche im Zuge der Danziger Straße an die veränderten Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung nördlich der Danziger Straße geplant und dokumentiert. Weitere Hinweise zu verkehrlichen Dimensionierungsaufgaben werden für die Bebauungsplanung aufbereitet, so z.B. die Lage und Dimensionierung einer möglichen Parkieranlage entlang der Breslauer Straße und die Zufahrten zu der Tiefgarage und für die Feuerwehr zu dem Neubauprojekt.

Die Verkehrserzeugung des Plangebietes wird nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der FGSV ermittelt, die für den durchschnittlichen Werktag heranzuziehen sind. Die zukünftigen Verkehrsmengen der bestehenden Shisha-Bar werden für zwei Varianten (mit und ohne Parkmöglichkeiten für Kunden an der Breslauer Straße) abgeschätzt. Für die prognostizierten Verkehrsmengen wird die Verteilung im Verkehrsnetz für den Anschlussknoten an die Breslauer Straße vorgenommen.

Der Fachbeitrag Verkehr soll weiterhin die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall und Planfall 2030 so ausgeben, dass sie für die schalltechnischen Berechnungen getrennt nach Leicht- und Schwerverkehr für den Tag und die Nacht verwendet werden können. Dabei wird zusätzlich der Samstag betrachtet, da für die Shisha-Bar in den Nachtzeiträumen am Wochenende das höchste Kundenaufkommen vorhanden ist und daher ein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

2. Datengrundlagen

Folgende Quellen werden bei der vorliegenden Verkehrsuntersuchung verwendet:

- a) Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen 2006, als Basis für die Ermittlung der Verkehrserzeugung des Baugebiets und deren tageszeitlicher Verteilung.

- b) Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS Ausgabe 2015), als Basis für die Bewertung der Leistungsfähigkeiten der Knoten.
- c) Verkehrsmodell der Stadt Ostfildern, Fortschreibung Verkehrskonzept 2017, inkl. Verkehrszählungsdaten Juni und Juli 2018, Modus Consult Karlsruhe.
- d) RP Tübingen, Landesstelle für Straßentechnik (LST), Verkehrsmonitoring 2015 bis 2017.
- e) Lageplan B-Plan "Parksiedlung Nord-Ost II", Stadt Ostfildern, 14.05.2020.

3. Verkehrliche Bewertung

3.1 Analyse 2018

Grundlage für den Fachbeitrag Verkehr bildet das bestehende Verkehrsmodell der Stadt Ostfildern, welches im Rahmen des Verkehrskonzepts 2017 auf Grundlage aktueller Verkehrszählungen auf das Analysejahr 2017 sowie auf den Prognosehorizont 2030 fortgeschrieben ist.

Zur Erhebung der aktuellen Verkehrsmengen werden darüber hinaus Knotenstromzählungen an zwei zu untersuchenden Knotenpunkten mit Hilfe von automatischen Zählgeräten (Video von miovision) über einen Zeitraum von jeweils 48 Stunden durchgeführt:

- ▶ Knoten 1 (Breslauer Straße / Danziger Straße).
- ▶ Knoten 2 (Danziger Straße / Zufahrt Parkplatz).

Plan 1 Die Lage der Knotenpunkte ist in Plan 1 abgebildet. Die Erhebungstage (Donnerstag, 14.06.2018, Samstag, 16.06.2018 für Knoten 1 und Sonntag, 17.06.2018; Donnerstag, 12.07.2018, Samstag, 14.07.2018 und Sonntag, 15.07.2018 für Knoten 2) liegen nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weisen darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf. Zur Ermittlung der besonderen Nutzungsintensitäten der Shisha-Bar wird die Samstagzählung von morgens 4 Uhr bis Sonntags 4 Uhr durchgeführt; in der Darstellung sind die Zeiten von Sonntag 0 bis 4 Uhr vereinfacht als Samstagswerte aufgeführt.

Bei der Knotenstromzählung werden alle Fahrbeziehungen der Knotenpunkte, jeweils getrennt nach den Verkehrsmitteln Rad, Krad, Pkw, Bus, Lieferwagen (2,8t - 3,5t), Lkw >3,5t sowie Lastzüge und Sattelschlepper im 15-Minuten-Rhythmus erfasst.

Plan 2 Die Querschnittsbelastungen des Gesamttags für die bestehenden Knotenpunkte werden in Plan 2 schematisch dargestellt. Für jeden Knotenarm wird die Verkehrsbelastung pro Tag am Querschnitt in Kfz/d sowie als SV>2,8t/d (DTV_w) angegeben. Auf der Breslauer Straße fahren im Bestand rund 17.360 Kfz/d bzw. ca. 930 SV>2,8t/d (SV-Anteil: 5,4 %). Die Danziger Straße ist östlich der Breslauer Straße mit bis zu rund 720 Kfz/d bzw. 40 SV>2,8t/d (SV-Anteil 5,6 %) belastet. Trotz eines bestehenden Durchfahrtsverbotes für LKW>3,5t konnten bei der Verkehrszählung auf dem Abschnitt der Breslauer Straße Nord LKW>3,5t beobachtet werden. Für die Planungen wird die Einhaltung des Durchfahrtsverbotes angenommen, sodass in den Schwerverkehrsanteilen nur noch Busse und Lieferwagen enthalten sind.

Plan 3-4 Die Belastungen in der Spitzenstunde am Vormittag werden für Kfz und den SV>2,8t in Plan 3 dokumentiert. Des Weiteren sind die Knotenstrombelastungen für die Spitzenstunde am Nachmittag in Plan 4 schematisch für Kfz und SV>2,8t dargestellt. Sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag ist auf der Breslauer Straße ungewöhnlicherweise kein relevantes Richtungsübergewicht erkennbar. Für den Knotenpunkt 1 (Breslauer Straße / Danziger Straße) ergibt sich in der Spitzenstunde am Vormittag eine Knotensumme (Gesamtverkehrsmenge) von 1.366 Kfz/h, davon 79 SV>2,8t/h, und in der Spitzenstunde am Nachmittag von 1.483 Kfz/h, davon 53 SV>2,8t/h. Für den Nachmittag ist damit eine geringfügig höhere Verkehrsbelastung (Knoten-summe) im Vergleich zum Vormittag festzustellen.

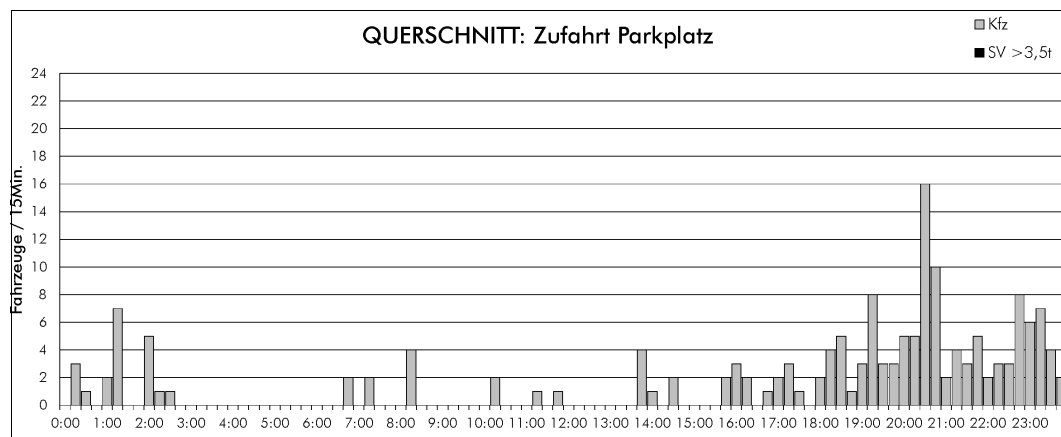


Abb. 1: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Donnerstag

Die Abbildung 1 zeigt die Tagesganglinie in der Zeit zwischen 0:00 bis 24:00 Uhr in 15-Minuten-Intervallen für die Zufahrt zum Parkplatz der Shisha-Bar am Erhebungstag Donnerstag. Es wird deutlich, dass dort die Verkehrsbelastung tagsüber sehr gering ist und ein Großteil der Fahrzeuge in den Abendstunden und den Nachtstunden zu beobachten ist. Etwa ein Drittel der gezählten Tagesmenge (167 Kfz/24h) ist im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr (55 Kfz/8h) zu dokumentieren.

mentieren. Am Samstag ist eine noch stärkere Verkehrsbelastung für den Nachtzeitraum festzustellen (Abbildung 2). Etwa 180 Kfz/8h (ca. 58 %) der dort beobachteten Tagesbelastung von 310 Kfz/24h entfällt dort auf den Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr. Bis in die frühen Morgenstunden (ca. 4:30 Uhr) können dort kontinuierliche Fahrzeugbewegungen beobachtet werden.

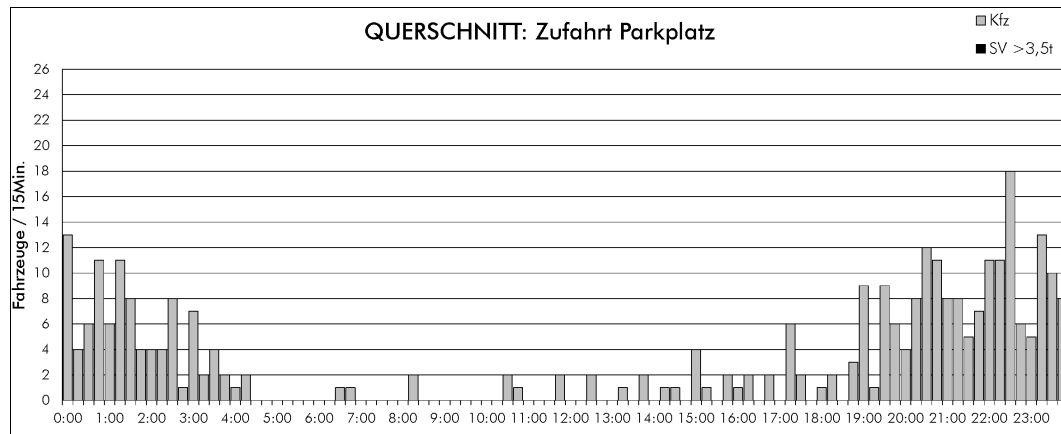


Abb. 2: Tagesganglinie Querschnitt Zufahrt Parkplatz - Samstag

3.2 Prognose-Nullfall 2030

Als Basis für die Bewertung der verkehrlichen Entwicklung im Untersuchungsraum wird eine Nullfallprognose für das Jahr 2030 verwendet, bei der die zukünftige Netzbelastung ohne das Neubaugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II' mit Wohnbau- und Gastronomiebetrieb angegeben wird. Dafür werden wiederum aus dem Verkehrsmodell der Stadt Ostfildern die Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls 2030 entnommen. Hierfür muss jedoch die prognostizierte Verkehrsmenge aus dem Baugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II' heraus gerechnet werden, da diese in der Gesamtprognose für die Stadt Ostfildern im Verkehrsmodell bereits mit einer vorläufigen Annahme enthalten ist. Die bestehende Shisha-Bar wird im Prognose-Nullfall weiterhin über die Danziger Straße verkehrlich angebunden.

- Plan 5 Die Verkehrsmengen des Gesamttagess für den Kraftfahrzeug- und Schwerverkehr (DTV_w) im Prognose-Nullfall 2030 ohne das geplante Baugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II' werden in Plan 5 dokumentiert. Es ist auf der Breslauer Straße Süd ein Wachstum der täglichen Verkehrsmenge von rund +1.850 Kfz/d (+10,7 %) auf 19.140 Kfz/d bzw. von rund +420 SV>2,8t/d (+45,2 %) auf 1.350 SV>2,8t erkennbar. Diese starke Entwicklung vor allem im Schwerverkehr ergibt sich zum Einen unter der Annahme, dass alle kleinräumigen Aufsiedlungsbereiche innerhalb Ostfilderns, die im Verkehrskonzept berücksichtigt sind, vollständig umgesetzt sind. Dazu gehört u.a. auch das Gewerbegebiet Scharnhausen-West mit einer Fläche von rund 15 ha. Zum Anderen führt die allgemeine Mobilitätsentwicklung aus dem

Gesamtverkehrskonzept sowie Verlagerungen des Schwerverkehrs innerhalb des Stadtgebietes und des regionalen Verkehrsnetzes zu dieser hohen Verkehrsentwicklung auf der Breslauer Straße. Für den Verkehr der Shisha-Bar wird eine Menge von rund 180 Kfz/d prognostiziert. Die Allgemeine Verkehrsentwicklung von 2018 bis 2030 beträgt im Leichtverkehr ca. +7,5 % und im Schwerverkehr ca. +12,5 %.

Plan 6-7 Die Knotenstrombelastungen für den Prognose-Nullfall 2030 sind für die Spitzenstunde am Vormittag in Plan 6 und für die Spitzenstunde am Nachmittag in Plan 7 jeweils getrennt für den Kfz-Verkehr und den Schwerverkehr dokumentiert. Für den Knotenpunkt 1 (Breslauer Straße / Danziger Straße) ergibt sich in der Spitzenstunde am Vormittag eine Knotenstunde (Gesamtverkehrsmenge) von 1.467 Kfz/h, davon 119 SV>2,8t/h, und in der Spitzenstunde am Nachmittag von 1.590 Kfz/h, davon 72 SV>2,8t/h.

3.3 Prognose-Planfall 2030

Aufbauend auf dem Prognose-Nullfall 2030 werden die durch die Gebietsentwicklung 'Parksiedlung Nord-Ost II' zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme prognostiziert und auf die Belastung des Prognose-Nullfalls hinzugerechnet. Dies bildet dann den Prognose-Planfall 2030, der die allgemeine Verkehrsentwicklung inkl. der für Ostfildern berücksichtigten kleinräumigen Aufsiedlungsbereiche zusammen mit der für das geplante Baugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II' ermittelten Verkehrserzeugung darstellt. Dabei werden die zukünftigen Verkehrsmengen der Shisha-Bar für zwei Varianten abgeschätzt.

Plan 8 Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens dient der Bebauungsplan des Baugebiets 'Parksiedlung Nord-Ost II' (siehe Plan 8) mit Stand 14.05.2020. Dieser sieht die Ausweisung von Wohnflächen mit 116 Wohneinheiten (WE) vor. Die Erschließung der Wohnbebauung an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Danziger Straße.

Im Folgenden wird zunächst die Verkehrserzeugung des Baugebiets behandelt sowie die Verkehrsprognose der Shisha-Bar in zwei Varianten dargestellt. In einem nächsten Schritt wird die Richtungsverteilung des durch das geplante Baugebiet erzeugten Verkehrs auf das umliegende Straßennetz bestimmt.

3.3.1 Verkehrserzeugung Baugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II'

Die Abschätzung des durch das Baugebiet erzeugten Quell- und Zielverkehrs erfolgt mit Hilfe der FGSV-Richtlinie "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsauf-

kommens von Gebietstypen” (Ausgabe 2006). Für die geplanten 116 Wohneinheiten wird der Richtlinie entsprechend von einer mittleren Dichte von 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Zur Ermittlung der erzeugten Fahrten pro Tag werden entsprechend der folgenden Tabelle die Faktoren für das **Verkehrsaufkommen der Wohnbauflächen** zugrunde gelegt.

Verkehrserzeugung	Bandbreite	Wohnen (Allgemein)
Wohnungsbelegungsziffer [Personen/Wohnung]	2,0-3,0	2,4
Wegehäufigkeit [Wege/EW]	3,5-4,0	3,9
Pkw-Anteil [%]	30-70	70
Besetzungsgrad [Pers./Fz.]	1,2-1,3	1,2
Besucherverkehr [%]	5	5
Wirtschaftsverkehr [Fahrten/EW]	0,1	0,1
SV-Anteil Wirtschaftsverkehr [%]	<25	15

Insgesamt ergeben sich somit für das Baugebiet ‘Parksiedlung Nord-Ost II’ rund **690 Kfz-Fahrten/d**, davon etwa **4 SV-Fahrten/d**.

Nach den in der FGSV-Richtlinie angegebenen normierten Tagesganglinien entspricht dies in der **vormittäglichen Spitzenstunde 33 Kfz/h** (davon 25 Kfz/h im Quell- und 8 Kfz/h im Zielverkehr) sowie in der **maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde 35 Kfz/h** (davon 18 Kfz/h im Quell- und 17 Kfz/h im Zielverkehr). Für das Schwerverkehrsaufkommen in der vormittäglichen Spitzenstunde werden als worst case-Annahme **3 SV/h** (davon 2 SV/h im Quell- und 1 SV/h im Zielverkehr) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde **1 SV/h** angesetzt.

3.3.2 Verkehrsprognose Shisha-Bar

- **Variante 1**

In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass 19 Stellplätze auf der Danziger Straße östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können. Bei Annahme, dass jeder dieser Stellplätze über den Tag verteilt 2,5-mal umgeschlagen wird, werden für die Danziger Straße rund +100 Pkw-Fahrten prognostiziert. Dazu wird für einen Normalwerktag die Annahme getroffen, dass Kunden mit ca. 10 Taxis kommen und gehen, was insgesamt zu 40 Pkw-Fahrten führt. Diese fahren ebenfalls über die Danziger Straße, jedoch direkt vor die Shisha-Bar. Für alle weiteren Kunden wird angenommen, dass sie die Shisha-

Bar mit dem ÖV, mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen. Insgesamt werden somit aufgrund der Shisha-Bar-Nutzung für die Danziger Straße West rund 140 Pkw-Fahrten/Normalwerktag prognostiziert. Für den Samstag liegt die prognostizierte Verkehrsmenge aufgrund der intensiveren Nutzung bzw. erhöhten Kundenanzahl mit rund 220 Pkw-Fahrten deutlich höher.

In den beiden nachfolgenden Tabellen wird die Prognose der Kunden sowie der Pkw-Fahrten der Shisha-Bar für die Planfall-Variante 1 zusammengefasst, wobei zwischen Normalwerktag und Samstag unterschieden wird:

Planfall-Variante 1 Verkehrsmittel	Normalwerktag			
	Anzahl Kundeneinheiten		Anzahl Pkw-Fahrten	
	24h	Nacht	24h	Nacht
Pkw (19 Stellplätze Danziger Str.)	50	20	100	40
Pkw (0 Stellplätze Breslauer Str.)	0	0	0	0
Taxi	10	3	40	12
ÖV / Fuß / Fahrrad	30	10	0	0
Summe	90	33	140	52

Planfall-Variante 1 Verkehrsmittel	Samstag			
	Anzahl Kundeneinheiten		Anzahl Pkw-Fahrten	
	24h	Nacht	24h	Nacht
Pkw (19 Stellplätze Danziger Str.)	50	40	100	80
Pkw (0 Stellplätze Breslauer Str.)	0	0	0	0
Taxi	30	20	120	80
ÖV / Fuß / Fahrrad	85	35	0	0
Summe	165	95	220	160

Abb. 3: Verkehrsprognose Shisha-Bar für Planfall-Variante 1

▪ **Variante 2**

Aufgrund einer möglichen Erweiterung der Shisha-Bar durch den Bau bzw. Erweiterung des Außenbereichs (Terrasse mit Außenbewirtschaftung) wird in Variante 2 mit einem erhöhten Kundenaufkommen (+50% gegenüber Variante 1) gerechnet. Für die Shisha-Bar wird in Variante 2 daher eine weitere Anbindung nördlich des Knotenpunktes Breslauer Straße / Danziger Straße mit einem neuen Parkplatz entlang der Breslauer Straße vorgesehen, so dass ein Teil des Kundenverkehrs der Shisha-Bar entsprechend verlagert wird. Insgesamt stehen an der Breslauer Straße zusätzlich 27 Stellplätze für Pkw-Kunden zur Verfügung. 19 Stellplätze in der Danziger Straße können ebenfalls wie in Variante 1 von den Kunden der Shisha-Bar genutzt werden. Aufgrund der größeren Anzahl an verfügbaren Stellplätzen wird in Variante 2 die Annahme getroffen, dass weniger Kunden mit dem Taxi kommen als in Variante 1. Der Anteil am ÖV/Fuß/Rad steigt aber proportional zum Kundenaufkommen.

Insgesamt werden somit aufgrund der Shisha-Bar-Nutzung für die Danziger Straße West rund 112 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 124 Pkw-Fahrten/Samstag prognostiziert und für den Parkplatz an der Breslauer Straße zusätzlich rund 68 Pkw-Fahrten/Normalwerktag bzw. 160 Pkw-Fahrten/Samstag.

In den beiden nachfolgenden Tabellen wird die Prognose der Kunden sowie der Pkw-Fahrten der Shisha-Bar für die Planfall-Variante 2 zusammengefasst, wobei zwischen Normalwerktag und Samstag unterschieden wird:

Planfall-Variante 2 Verkehrsmittel	Normalwerktag			
	Anzahl Kundeneinheiten		Anzahl Pkw-Fahrten	
	24h	Nacht	24h	Nacht
Pkw (19 Stellplätze Danziger Str.)	50	20	100	40
Pkw (27 Stellplätze Breslauer Str.)	34	8	68	16
Taxi	3	1	12	4
ÖV / Fuß / Fahrrad	48	16	0	0
Summe	135	45	180	60

Planfall-Variante 2 Verkehrsmittel	Samstag			
	Anzahl Kundeneinheiten		Anzahl Pkw-Fahrten	
	24h	Nacht	24h	Nacht
Pkw (19 Stellplätze Danziger Str.)	50	40	100	80
Pkw (27 Stellplätze Breslauer Str.)	80	48	160	96
Taxi	6	4	24	16
ÖV / Fuß / Fahrrad	64	24	0	0
Summe	200	116	284	192

Abb. 4: Verkehrsprognose Shisha-Bar für Planfall-Variante 2

3.3.3 Verkehrsverteilung im umliegenden Straßennetz

Es ist geplant, das Baugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II' über den Bestandsknotenpunkt Breslauer Straße / Danziger Straße an das übergeordnete Straßennetz anzuschließen, sodass der erzeugte Verkehr aus der Wohnnutzung über die Danziger Straße abgewickelt wird. Für die Verteilung des Quell- und Zielverkehrs im Netz wird die Annahme getroffen, dass sich der Neuverkehr analog dem bestehenden Verkehr aus der Danziger Straße verteilt.

3.3.4 Verkehrsbelastungen Prognose 2030 - Variante 1

Plan 9 Die Querschnittsbelastungen (DTV_w) im Prognose-Planfall 2030 (Variante 1) ergeben sich ergänzend zur Verkehrsmenge im Prognose-Nullfall 2030 entsprechend der angesetzten Verkehrsmenge des Baugebietes inkl. Shisha-Bar und der zuvor beschriebenen Verteilung im bestehenden Netz. Gleichzeitig reduziert sich die Verkehrsmenge auf der Danziger Straße um ca. 40 Kfz/d, was auf ein geringeres Angebot an Pkw-Stellplätzen für die Shisha-Bar und einer damit einher-

gehenden Nutzung alternativer Verkehrsmittel der Kunden zurückzuführen ist. Die Kfz- und SV-Belastungen sind für den Gesamttag von 24 Stunden in Plan 9 dokumentiert.

Dabei wird für die Danziger Straße eine Verkehrsmenge von bis zu rund 1.560 Kfz/d (+103 %), davon rd. 40 SV>2,8t/d, prognostiziert. Die auf der ehemaligen Zufahrt zum Parkplatz der Shisha-Bar zu beobachtende Verkehrsbelastung von rund 660 Kfz/d ist größtenteils auf die zukünftige Nutzung als Tiefgarage für das geplante Wohngebiet zurückzuführen sowie auf rund 40 Taxi-Fahrten durch die Shisha-Bar-Nutzung. Die Breslauer Straße weist in Planfall-Variante 1 nördlich des Knotens 1 eine Belastung von rund 19.470 Kfz/d (+2,3 %), davon 1.310 SV>2,8t/d, und südlich des Knotenpunktes eine Belastung von 19.520 (+2,0 %) Kfz/d, davon 1.350 SV>2,8t/d auf.

Plan 10-11 Das für 2030 prognostizierte Verkehrsaufkommen wird für die Spitzenstunde am Vormittag in Plan 10 und für die Spitzenstunde am Nachmittag in Plan 11 jeweils für den Kfz-Verkehr und den Schwerverkehr getrennt dargestellt. Für den Knotenpunkt 1 (Breslauer Straße / Danziger Straße) ergibt sich in Planfall-Variante 1 in der Spitzenstunde am Vormittag eine Knotenstunde (Gesamtverkehrsmenge) von 1.504 Kfz/h, davon 119 SV>2,8t/h, und in der Spitzenstunde am Nachmittag von 1.632 Kfz/h, davon 72 SV>2,8t/h. Damit ist die Verkehrsmenge am Nachmittag als maßgebend einzustufen und dient als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbewertung des Anschlussknotenpunktes Danziger Straße / Breslauer Straße.

3.3.5 Verkehrsbelastungen Prognose 2030 - Variante 2

Plan 12 Die Querschnittsbelastungen (DTV_w) im Prognose-Planfall 2030 (Variante 2) ergeben sich ergänzend zur Verkehrsmenge im Prognose-Nullfall 2030 entsprechend der angesetzten Verkehrsmenge des Baugebietes inkl. Shisha-Bar und der zuvor beschriebenen Verteilung im bestehenden Netz. Gleichzeitig reduziert sich die Verkehrsmenge auf der Danziger Straße um ca. 70 Kfz/d, was auf ein geringeres Angebot an Pkw-Stellplätzen für die Shisha-Bar und einer damit einhergehenden Nutzung alternativer Verkehrsmittel der Kunden sowie auf die zusätzlich geplanten Stellplätze an der Breslauer Straße zurückzuführen ist. Die Kfz- und SV-Belastungen sind für den Gesamttag von 24 Stunden in Plan 12 dokumentiert.

Dabei wird für die Danziger Straße eine Verkehrsmenge von bis zu rund 1.530 Kfz/d (+99 %), davon rd. 40 SV>2,8t/d, prognostiziert. Die auf der ehemaligen Zufahrt zum Parkplatz der Shisha-Bar zu beobachtende Verkehrsbelastung von rund 630 Kfz/d ist größtenteils auf die zukünftige Nutzung als Tiefgarage für das

geplante Wohngebiet zurückzuführen sowie auf rund 12 Taxi-Fahrten durch Shisha-Bar-Kunden. Die Breslauer Straße weist in Planfall-Variante 2 nördlich des Knotens 1 eine Belastung von rund 19.600 Kfz/d (+2,9 %), davon 1.310 SV>2,8t/d, und südlich des Knotenpunktes eine Belastung von 19.610 (+2,5 %) Kfz/d, davon 1.350 SV>2,8t/d auf. Die höhere Verkehrsbelastung auf der Breslauer Straße gegenüber der Planfall-Variante 1 ist auf die Erweiterung der Shisha-Bar (Außenbewirtschaftung) und dem damit verbundenen erhöhten Kundenaufkommen zurückzuführen, welches das zusätzliche Stellplatzangebot an der Breslauer Straße nutzen kann. Auf der Danziger Straße werden keine zusätzlichen Kunden-Stellplätze geschaffen. Jedoch erhöht sich zukünftig das Verkehrsaufkommen auf der Danziger Straße analog der Variante 1 dahingehend, dass östlich der Zufahrt zur Shisha-Bar 19 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen, die auch von den Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit genutzt werden können. Es wird dabei angenommen, dass ein Teil der Stellplätze von Anwohnern über einen sehr langen Zeitraum am Tag (1-facher Umschlag) und der andere Teil der Stellplätze von Pkw-Kunden der Shisha-Bar mit einem 2,5-fachen Umschlag aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer belegt werden. Zusätzlich sind in den insgesamt dafür prognostizierten rund +100 Pkw-Fahrten auch diejenigen berücksichtigt, die einen Parkplatz suchen, aber keinen freien Stellplatz vorfinden.

Plan 13-14 Das für 2030 prognostizierte Verkehrsaufkommen wird für die Spitzenstunde am Vormittag in Plan 13 und für die Spitzenstunde am Nachmittag in Plan 14 jeweils für den Kfz-Verkehr und den Schwerverkehr getrennt dargestellt. Für den Knotenpunkt 1 (Breslauer Straße / Danziger Straße) ergibt sich in Planfall-Variante 2 in der Spitzenstunde am Vormittag eine Knotenstunde (Gesamtverkehrsmenge) von 1.502 Kfz/h, davon 119 SV>2,8t/h, und in der Spitzenstunde am Nachmittag von 1.632 Kfz/h, davon 72 SV>2,8t/h. Damit ist die Verkehrsmenge am Nachmittag als maßgebend einzustufen und dient als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbewertung des Anschlussknotenpunktes Danziger Straße / Breslauer Straße.

3.4 Schallgrundlagen

Anlage 1-2 Die für die schalltechnischen Untersuchungen maßgebenden Verkehrsmengen sind tabellarisch für die einzelnen relevanten Querschnitte (siehe bspw. Plan 9) zusammengefasst und in der Tabelle in Anlage 1 für den Normalwerktag (Donnerstag) und in Anlage 2 für den Samstag jeweils für die Analyse 2018, den Prognose-Nullfall 2030 und für die Planfall-Varianten 1 und 2 dokumentiert.

Bei den Werten handelt es sich um das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen eines Jahres (DTV) in Kfz/d und SV>2,8t/d, welches durch die Vorgaben der RLS-90 als Eingangsgröße der schalltechnischen Untersuchungen vorausge-

setzt wird. Zur Berechnung der DTV-Werte werden die Faktoren zur Umrechnung vom DTV_w zum DTV verwendet, die sich aus der Auswertung der relevanten Monitoring-Zählstellen des Landes der Jahre 2015 bis 2017 im Bereich von Ostfildern ergeben. Für die Breslauer Straße werden die Faktoren 0,93 für Kfz und 0,86 für den Schwerverkehr angesetzt und für die übrigen relevanten Streckenabschnitte im Nebennetz 0,98 für Kfz und 0,90 für SV.

3.5 Leistungsfähigkeitsbewertung

Plan 15 Auf Grundlage der Erhebungsergebnisse sowie des prognostizierten Verkehrsaufkommens für das Neubaugebiet ist die Leistungsfähigkeit für Kfz-Verkehrsströme für den Knoten 1 als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt zu prüfen. Der Nachweis erfolgt für die maßgebende Spitzenstunde (im vorliegenden Fall am Nachmittag) an einem Normalwerktag für die Verkehrsbelastungen, die sich im Prognose-Planfall 2030 ergeben. Der geringfügige Unterschied in den Knotenstrombelastungen zwischen der Planfall-Variante 1 und 2 ist dabei vernachlässigbar und hat auf die Berechnung bzw. das Ergebnis der Leistungsfähigkeit keinen Einfluss.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung und die Berechnung der Rückstaulängen erfolgen auf Basis des HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), wobei eine Sicherheit gegen Überstauen von 95% zugrunde gelegt wird. Die Qualität des Verkehrsablaufs des Knotenpunktes wird nach HBS über die mittlere Wartezeit der Fahrzeuge der einzelnen Fahrstreifen des Knotens ermittelt.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgt gemäß HBS anhand der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs A bis F, die bei Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage folgendes bedeuten:

- ▶ **Stufe A:** Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind **sehr gering**.
- ▶ **Stufe B:** Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind **gering**.
- ▶ **Stufe C:** Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind **spürbar**. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
- ▶ **Stufe D:** Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten **hohe Werte** annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

- ▶ **Stufe E:** Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen **sehr große und dabei stark streuende Werte** an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.
- ▶ **Stufe F:** Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit **besonders hohen Wartezeiten**. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Plan 15 In Plan 15 ist das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsprüfung für den Prognose-Planfall 2030 mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag mit den entsprechenden Rückstaulängen dokumentiert. Für den Knoten 1 (Danziger Straße / Breslauer Straße) ergibt sich für die prognostizierten Verkehrsmengen nach HBS 2015 im Bestandsausbau ohne weitere Aufstellfläche für die maßgebende Spitzenstunde am Nachmittag eine **Qualitätsstufe D** und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit, die noch geringe Reserven bis zur Auslastung des Knotenpunktes besitzt. Die ermittelten Rückstaulängen von 6 Meter in der Danziger Straße und von 18 Meter in der Breslauer Straße Nord sind verträglich. Die prognostizierten Verkehrsmengen können somit auch zukünftig ohne zusätzlichen separaten Abbiegestreifen leistungsfähig abgewickelt werden.

Vor dem Hintergrund der geringen Leistungsfähigkeitsreserven und der ggf. steigenden Anzahl an querenden Fußgängern/Radfahrern wird empfohlen, für zukünftige Entwicklungen eine Vorbereitung einer Signalisierung des Knotenpunktes durch Leerrohrsysteme vorsorglich einzuplanen.

Eine alternative Prüfung des Knotenpunktes Danziger Straße / Breslauer Straße hat ergeben, dass der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz aus Gründen der vorhandenen zu großen Längsneigung (8%), der sehr unterschiedlich starken Verkehrsbelastungen in den Knotenzufahrten sowie eines aus Platzgründen zu engen Kurvenradius nicht möglich ist.

4. Erläuterungen zur Vorplanung Danziger Straße

Plan 16 In Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung werden auch die Dimensionen der Verkehrsflächen festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auf Grundlage der Verkehrsprognose und der Anforderungen an einen leistungsfähigen Ausbau eine Vorplanung der Verkehrsanlagen erarbeitet, die im vorliegenden Fall die

Danziger Straße, den Anschlussknotenpunkt an die Breslauer Straße, die Erschließung der Tiefgarage des Neubauvorhabens und die Erschließung der Stellplatzanlage entlang der Breslauer Straße umfasst. Die Planungselemente können Plan 16 entnommen werden.

Als Planungsziele sind hier folgende Punkte beachtet:

1. Straßenbreite Danziger Straße 5,50 m.
2. Lage der Danziger Straße optimiert, um vor den Garagen südlich der Straße noch Stellfläche für einen Pkw zu erhalten.
3. Minimierung der Fläche der öffentlichen Straße über der geplanten Tiefgarage.
4. Wendeanlage nach speziellen Vorgaben der Stadt Ostfildern.
5. Gehweg im westlichen Bereich bis zur Breslauer Straße mit Option einer Fußgängerbedarfsanlage. Gehweg im östlichen Bereich wird auf dem Grundstück des Neubauvorhabens geführt.
6. Querungshilfe mit 4,25 m Fahrbahnbreite östlich der Abfahrt zur Tiefgarage, um den Verkehr auch optisch zu lenken.
7. Einmündung Danziger Straße in Breslauer Straße ohne Signalregelung aber mit Aufstellbereich für den Linksabbieger. Optionale Darstellung der benötigten Verkehrsfläche, falls eine Fußgängerbedarfsanlage ergänzt würde, die auch als Einbiegehilfe für Fahrzeuge aus der Danziger Straße genutzt werden könnte.
8. Einhalten des maximalen Längsgefälles von 10% für die öffentliche Straße zur Tiefgarage des Neubauvorhabens.
9. Sicherstellen der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die geplante Stellplatzanlage entlang der Breslauer Straße.

Im Ergebnis wird dargelegt, dass im östlichen Bereich der Danziger Straße ein Rückbau der Verkehrsfläche ermöglicht werden kann oder ein Eingriff auf bislang private Flächen nur nördlich der Danziger Straße im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben erfolgt. Im westlichen Bereich, zwischen Tiefgaragenzufahrt und Breslauer Straße wird zur Herstellung des Gehwegs eine Sicherstellung des Eingriffs auf private Flächen nördlich der Danziger Straße erforderlich, das heißt, dass die Fahrbahn schon derzeit auf privater Fläche liegt und in der Planung unverändert belassen werden kann.

Eine alternative Prüfung der Erschließung der Tiefgarage von der Breslauer Straße aus hat ergeben, dass die Zufahrt eine Neigung von 11 % bis 14 % haben würde. Bei der geplanten Garagengröße (Großgarage) ist dies nicht zulässig. Im

Vergleich zur Variante mit Zufahrt über die Danziger Straße ist dies aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Breslauer Straße der ungünstigere Fall. Es wäre eine Zweistreifigkeit der Zufahrt und Überdeckung aufgrund der Lärmproblematik notwendig. Die geschätzten Mehrkosten lägen im 6-stelligen Bereich.

5. Zusammenfassung

Mit diesem Fachbeitrag Verkehr zum neu beginnenden Bebauungsplanverfahren mit geänderter städtebaulicher Struktur werden die Veränderungen des Verkehrsaufkommens untersucht und Ausarbeitungen des Anschlussknotenpunktes an die Breslauer Straße dokumentiert. Grundlage bilden aktuelle Verkehrszählungen am Knoten Breslauer Straße / Danziger Straße und am Knoten Danziger Straße / Zufahrt Parkplatz sowie das aktuelle Gesamtverkehrsmodell der Stadt Ostfildern mit dem Prognosehorizont 2030.

Mit einer Verkehrserzeugung wird insbesondere das Verkehrsaufkommen des Plangebietes (rund 116 Wohneinheiten) prognostiziert und der Mehrverkehr auf die bestehenden Straßen in der Umgebung verteilt. Insgesamt werden für das Baugebiet 'Parksiedlung Nord-Ost II' rund 690 Kfz-Fahrten/d, davon etwa 4 SV-Fahrten/d ermittelt.

Für den Kundenverkehr der Shisha-Bar wird in der Prognose-Variante 1 (ohne Parkplatz Breslauer Straße) für das Jahr 2030 eine Verkehrsbelastung von rund 140 Kfz/d und in der Prognose-Variante 2 (mit Parkplatz Breslauer Straße) eine Verkehrsbelastung von rund 180 Kfz/d prognostiziert. In Planfall-Variante 2 verteilt sich diese Verkehrsmenge durch die neu geplanten Stellplätze anteilig auf die Breslauer Straße und Danziger Straße. Die für die Tiefgarage (ehemals Zufahrt Parkplatz Shisha-Bar) prognostizierte Verkehrsmenge (rund 660 Kfz/d in Variante 1 bzw. 630 Kfz/d in Variante 2) ist größtenteils auf die Entwicklung des Wohngebietes zurückzuführen und wird nur noch von wenigen Taxifahrten durch Kunden der Shisha-Bar genutzt. In der Danziger Straße sollen 19 Stellplätze von Shisha-Bar-Kunden mitbenutzt werden können.

Unter Berücksichtigung einer am Bestand orientierten möglichen Verteilung des erzeugten Verkehrs werden die Knotenströme für das Jahr 2030 prognostiziert und der Leistungsfähigkeitsbewertung des Anschlussknotens an die Breslauer Straße (Danziger Straße) zugrunde gelegt. Die Leistungsfähigkeit als eine Einmündung ohne Lichtsignalanlage wird nach dem HBS 2015 (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) für die maßgebliche Spitzenstunde am Nachmittag im Prognose-Planfall 2030 nachgewiesen. Dabei ergibt sich im Bestandsausbau ohne weitere Aufstellflächen bzw. Abbiegestreifen für den Knoten-

punkte eine Qualitätsstufe D und damit eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Somit ist nachgewiesen, dass kein zusätzlicher separater Abbiegestreifen aus Gründen der Leistungsfähigkeit notwendig ist. Es zeigt sich, dass am Knotenpunkt Breslauer Straße / Danziger Straße bzgl. der Leistungsfähigkeit noch Reserven vorhanden sind.

Für schalltechnische Berechnungen werden die Verkehrsmengen in DTV für einen Normalwerktag und für den Samstag jeweils für die Analyse 2018, den Prognose-Nullfall 2030 und die Prognose-Planfall-Varianten 1 und 2 getrennt nach Leicht- und Schwerverkehr ausgegeben und in Tabellenform dokumentiert.