

Stellungnahme 1

Schreiben vom 10.06.2019, 13.06.2019 und 06.12.2019

Einwendungen / Verbesserungsvorschläge zum neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II 2019
Die Neuplanung Parksiedlung Nord-Ost II erscheint zielführender als die mittlerweile verworfene erste, flächenintensivere und enge Reihenhausbebauung mit den mehrgeschossigen Gebäuden am Rande des Baugebietes. Die neu geplanten asymmetrischen Wohnblöcke sollten aber ca. 10 Meter in Richtung Norden am Hang nach unten "geschoben" werden. Dies würde deren "gefühlte" und sichtbare Höhe von Süden her um ca. 4-5 Meter reduzieren.

Vorteile:

- kein unverhältnismäßiges "Verstellen" der Aussichtslage der vorhandenen Wohnbebauung durch die neue Bebauung
- Aufwertung des Sicht auf den Ortseingang Ostfildern von Esslingen aus.
- Die Wohnblöcke "verschwinden" bei entsprechender Farbgebung optisch im Hang (insbesondere aus Sicht der gegenüberliegenden Hangseite in den Weinbergen von Esslingen) und ragen nicht wie ein Bollwerk vor den Reihenhäusern der Bestandsbebauung auf.
- Zusätzlich würde Raum gewonnen für weitere öffentliche Stellplätze an der Danziger Straße und/oder Flächen für die öffentliche Nutzung (Panoramaterasse)

Einwendungen / Verbesserungsvorschläge zum neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II 2019

Anbindung Fahrradwegführung Danziger Str. Richtung Schulzentrum Nellingen
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 dem Rad befahrbare Anbindung an den Weg nördlich/östlich der Bestandsgebäude Danziger Str. 78, 80 ersetzt werden.

Vorteil und Voraussetzungen:

- Die Schüler der Bestandsbebauung in der Danziger Str. und insbesondere natürlich die Schüler der Neubebauung PS Nord-Ost müssten nicht über die Breslauer Str. zum Fahrradweg Richtung Schulzentrum Nellingen fahren.
- Der Weg nach Nellingen würde durch die vorgeschlagene Anbindung deutlich verkürzt und ist insbesondere für Kinder und Schüler gefahrlos zu nutzen.
- 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.
- Gleichzeitig wäre dies eine attraktive "Kinderwagen-Anbindung" an die Spazierwege in Richtung Wald bzw. Filderebene.
- Eine Ertüchtigung (neu Asphaltierung) des dann angebundenen Weges am Ostrand der Bestandsbebauung PS Ost sollte in dem Zuge selbstverständlich sein (einschließlich der Beschildungen für die Fahrradverbindung).
- 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.

Guten Tag Frau Bader,

Ich habe vor kurzem an dem Stadtteil-Spaziergang mit MDL Deuschle durch die Parksiedlung teilgenommen und dabei einige Mandatsträger verschiedener Fraktionen aus dem Gemeinderat kennengelernt. Wir haben uns dabei insbesondere auch über den Anschluss des Neubaugebietes Parksiedlung NO und den neuen Fahrradweg zwischen Ostfildern und Esslingen ausgetauscht.

Bei verschiedenen Veranstaltungen insbesondere auch bei "OB vor Ort" beteilige ich mich gerne mit Fragen und Vorschlägen. Aus diesem Grunde möchte ich auch Ihnen für Ihre Arbeit / Argumentation im Verwaltungsausschuß und/oder im Ausschuß für Technik und Umwelt einige Punkte "an die Hand" geben.

Der Weitergabe innerhalb Ihres Verantwortungsbereiches stimme ich gerne zu. Ich denke, dass sich die Verwaltung der Stadt Ostfildern offen und konstruktiv für den wichtigen Radweg Ostfildern - Esslingen an der Breslauer Str. und eine vernünftige Anbindung des zukünftigen Neubaugebietes Parksiedlung N/O einsetzen sollte.

Neue Radwegeverbindung Ostfildern - Esslingen

Es ist aus meiner Sicht unverständlich, dass vor dem Hintergrund der mittlerweile landesweit diskutierten Notwendigkeit einer Verkehrswende ein neuer Radweg geplant wird, der zum einen den Lückenschluss für die wichtige Verbindung zwischen zwei Städten bedeutet, aber dann nur in einer Richtung befahren werden soll, da er nach Aussage der Stadtverwaltung / Stadtplanung zu schmal sein wird !!??

- Die örtliche Stadtplanung scheint überfordert zu sein oder hat die Notwendigkeiten solcher vor allem auch beruflich zu nutzenden Verbindungen noch nicht verstanden - zumindest hat sich bei mir der Eindruck bei der ersten Informationsveranstaltung dazu eingestellt (es geht hier nicht in erster Linie um "Freizeitradler").
- Offensichtlich agiert die Ostfilderner Stadtverwaltung jetzt, weil sonst Zuschüsse verloren gehen.
- Gerade solche überörtlichen Radverbindungen (insbesondere auch für die gefahrlose und schnelle, weil direkte Wegeführung zwischen Wohnort und Arbeitsplätzen) müssen ertüchtigt oder überhaupt gebaut werden, um eine sinnvolle Anbindung und anschließende "Verteilung" des Radverkehrs in dem jeweiligen lokalen Radwegenetz attraktiv werden zu lassen.
- Wie in der Presse zu lesen war, hat die Stadtverwaltung aber noch "keine Idee" für die letzten 100m Anschluss an das bestehende Radwegenetz in der Parksiedlung - aus meiner Sicht ein Armutzeugnis! Sie - Frau Bader - wurden in der Zeitung zitiert, dass dazu ca. 20 cm von den Grundstücksbesitzern der Garagenanlage entlang der Breslauer Str. benötigt würden ... ich nutze dort eine Garage, aus meiner Sicht kann das kein Problem sein, da es sich um die Rückseiten der Garagen handelt.
- Mit etwas Argumentationsgeschick könnte man die Garagenbesitzer schnell überzeugen, wenn man ihnen beispielsweise die längst überfällige Neuasphaltierung des Garageninnenhofes als Entgegenkommen anbieten würde.

Kreisverkehr zur Anbindung des zukünftigen Neubaugebietes Parksiedlung NO II

In diesem Zusammenhang füge ich als Word-Dokument meine im Juni 2019 eingereichte Stellungnahme zum Bebauungsplan Parksiedlung Nord/Ost II an. Indirekt ist hier auch der o.g. Radweg betroffen. Damit möchte ich u.a. mit den aufgeführten Argumenten den Aussagen der Stadtplanung (Hr. Janssen) bei der öffentlichen ersten Anhörung zum Bebauungsplan PS Nord/Ost II widersprechen, die wahrscheinlich im Gemeinderat wiederholt wird. Seiner Aussage nach sei ein Kreisverkehr bereits geprüft und als nicht machbar (Grund: die "Steigung der Breslauer Str. ist zu groß") verworfen worden. Diese Sicht teile ich ausdrücklich nicht, es gibt zahlreiche Beispiele, die angeführt werden können.

Stellungnahme 2

Schreiben vom 14.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen o.g. genanntes Baugebiet.

Die Parksiedlung soll nach Ansicht der Stadt Ostfildern ein einheitliches Bild darstellen.

Dies sehen wir mit dem geplanten Bau als nicht gegeben. Nach Ihrer Auffassung entsprechen bereits Dachgauben nicht dem Ortsbild der Parksiedlung.

Ebenfalls ist die Umkehrung der Einbahnstraße in Richtung Königsbergerstraße nicht zumutbar. Schon aktuell ist die Straße und Seitenstraßen durch den Verkehr und das Parken stark frequentiert. Ein Rückstau der Fahrzeuge durch die vorhandene Ampelanlage ist vorprogrammiert. Die Parkplatzsituation verschlechtert sich durch die neue Bauplanung erheblich und zwingt die Anwohner noch mehr in der Königsbergerstraße zu parken.

Stellungnahme 3

Schreiben vom 13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie folgende Punkte zum Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost zu prüfen und zu beantworten:

- Bitte ziehen Sie die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage von der Bresauler Straße aus in Betracht. Bei ca 130 geplanten Wohneinheiten ist eine deutliche Mehrbelastung der Danziger Str. morgens und abends absehbar.
- Bitte lassen Sie in der Tiefgarage eine realistische Anzahl an benötigten Stellplätzen planen, so dass die Bewohner nicht in der Danziger Str. nach Parkplätzen suchen müssen.
- Bitte platzieren Sie die Punkthäuser weiter den Hang hinunter, damit die Häuser weniger wuchtig gegenüber der bestehenden Bebauung aufragen.
- Wenn die Parkplätze der Shisha Bar an der Breslauer Str gebaut werden, ist dann sichergestellt, dass der Eingang zur Shisha Bar nur von unten erfolgt und kein zweiter Eingang von oben verbleibt? Nur so wird weiterer Suchverkehr in der Danziger Str. verhindert.

Stellungnahme 4

Schreiben vom 05.06.2019

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 eingeben 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.

Als Beispiel für die offensichtlich noch nicht beendeten Planungen verweise ich zunächst auf das Gutachten zum Artenschutz, welches frühestens Ende 2019 vorliegt. Es wird ausgeführt:

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nach den Erfassungen ab Herbst 2019 gutachterlich erarbeitet. Durch die im Winter 2017/2018 erfolgte Gehölzauflichtung haben sich im Geltungsbereich strukturelle Änderungen hinsichtlich der Biotopausstattung ergeben. Die aus dem Jahr 2010 stammenden Bestandsdaten zur Fauna werden für das anstehende Bebauungsplanverfahren vollständig aktualisiert, um belastbare Grundlagen für die projektbezogen erforderliche Überarbeitung des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichts zu erhalten. Hierfür werden in 2019 Neuerfassungen zu Vögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien und Amphibien nach allgemein anerkannten Standardmethoden durchgeführt. Die Erfassungen sollen bis zum Herbst 2019 abgeschlossen sein. Ergebnisse werden voraussichtlich bis zum Jahresende 2019 vorliegen.

Eine Angabe, ob und wie eine Florabegutachtung durchgeführt wird, liegt nicht vor. Bereits jetzt wird darauf verwiesen, dass nach der Rodung der Bäume sich innerhalb einer Vegetationsperiode ein neues Biotop herausgebildet hat. Das Gelände ist inzwischen stark verbuscht. Heckenpflanzen haben sich insbesondere um die Bauzäune, die bereits vor der Rodung um das Gelände gezogen worden waren, entwickelt, so dass selbst die Autos auf dem öffentlichen Parkplatz an der Danzigerstraße erst etwa 50 cm vor der Bauzaun-Hecke parken können. Auch ohne das eingezäunte Gelände zu betreten, ist zu sehen, dass die ehemaligen Spielplatzflächen inzwischen mit Gras überwuchert und die ersten Wiesenpflanzen wie z.B. Kleearten und Hundskamille eingewandert sind. Das übrige Gelände ist mittlerweile von bis zu 2 m hoch wachsenden Büschen überzogen. Es ist ersichtlich, dass sich inzwischen ein Biotopwandel vollzogen hat, vom schattenspendenden Wald zu einem lichten Buschgelände mit einem völlig anders geartetem Artengefüge. Als Beispiel sei das neue Vorkommen des Orangeroten Habichtskrauts *Hieracium aurantiacum* genannt, das am Hangrand zur Straße dokumentiert werden konnte. Laut der Flora "Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs", Band 6, S. 413 ff. kommt das Orangerote Habichtskraut natürlich nur am Feldberg vor und besiedelt dort sekundär durch Rodungen waldfrei gewordene Standorte. Es ist eine Lichtpflanze auf sauer-humosen, frischen Lehm- und Tonböden. Verwilderte Pflanzen können sich durch Ausläuferbildung auf Friedhöfen, an wechselfrischen, grasigen Bahndämmen, Straßen- und Gartenböschungen, seltener an ruderal getönten Pionierstandorten etablieren. In der Breslauerstraße hat sich das Orangerote Habichtskraut an der Straßenrandböschung ausgebreitet und vermehrt sich durch Ausläufer. Abgesehen von dieser "Straßenrandbetrachtung" kann erwartet werden, dass mit der Biotopänderung infolge der Rodung auch eine Änderung im Artenbestand eingetreten ist, sicher nicht nur in der Flora, sondern wahrscheinlich auch in der Fauna. Ein erneutes Gutachten zum Naturschutz ist daher notwendig, um die neue Biodiversität in Flora und Fauna festzustellen und möglicherweise auch zu bewahren.

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 wird 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 geringere erforderliche 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 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nord- Ost, GN Bauphysik vom 03.07.2017). Entgegen den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung sind diese Lärmbelastungen nicht zumutbar. 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 Gebäude 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 4m, 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 zum Einen die Lärmbelastungen, die durch die Parkplatzsuche entstehen. Die Belastungen der Umwelt durch den Parkplatzsuchverkehr sind seit 1987 eminent gestiegen, hieraus folgt eine erhebliche Lärmbelastung für Anwohner. Die neuesten Erkenntnisse aus diversen Studien (u.a. der Studie der Prognos AG und der Apcoa Holding aus dem Jahr 2013) belegen, dass ein Parkplatzsuchender in deutschen Städten durchschnittlich 4,5 Kilometer braucht, um fündig zu werden. Nimmt man den durchschnittlichen CO₂-Ausstoß eines Automobils, der laut Kraftfahrt-Bundesamt bei rund 140 Gramm pro Kilometer liegt, als Richtwert, so heißt das: Jede Parkplatzsuche verursacht mindestens 630 Gramm unnötig erzeugtes CO₂ im Schnitt. Die Geschäftseinheit Mobility der intelligenten Parkraumüberwachung bei der Siemens AG kommt zu dem Ergebnis, dass 30% Prozent des Gesamtverkehrsaufkommens der Parkplatzsuche dienen.

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. Dem entsprechend 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 (Personen-kilometer) 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 würdigen.

In den bisherigen Entwürfen wurde die Schaffung einer Spielplatzfläche für erforderlich gehalten, zunächst für alle Altersgruppen, dann zuletzt führte der Plan unter anderem aus, dass die Grünfläche mit Kinderspielplatz durch die ungünstige Randlage und die Bevölkerungsstruktur im Einzugsbereich nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Geplant wurde eine Kinderspielfläche für Kinder im Kindergarten- und Vorschulalter (s.a. Pkt. 11 Anlage 3). Die geplante Spielfläche war wesentlich kleiner als der bisherige Bestand, obwohl durch das Bauvorhaben mehr Kinder in den Einzugsbereich ziehen. Die Planung steht im Übrigen im Widerspruch zu den Beschlüssen des Gemeinderats vom 10.12.2008 und 09.12.2009, die eine Ausweitung des Geländes für alle Altersgruppen vorsah. Der Verweis auf einen – durch eine stark befahrene Straße getrennten – Spielplatz geht fehl. In der jetzigen Planung ist ausgeführt, dass der –noch vor kurzem nicht hinreichende Bedarf – nunmehr – wie von Zauberhand – hergestellt ist. Es wird ausgeführt:

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 hergestellt. Private Spielmöglichkeiten sind innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen. Spielmöglichkeiten für größere Kinder bestehen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere auf der großzügigen öffentlichen Spielfläche westlich der Breslauer Straße (Stadtteilspielplatz der Parksiedlung). Insbesondere Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter bzw. Grundschulalter sollten nicht dazu angeregt werden, selbstständig eine stark befahrene Straße zu queren. Ein Miteinander von Jugendlichen, Grundschulkindern und Kleinkindern ist nach der jetzigen Planung nicht möglich, wurde jedoch bisher von der Gemeinde in ihren bisherigen Planungen favorisiert. Für eine Abkehr der Gemeinde von der richtigen Auffassung, dass ein Miteinander auf einer großen Spielfläche sowohl für die Zielgruppe Kinder, als auch für die Instandhaltung der bessere Weg ist, werden keine Gründe mitgeteilt.

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 5

Schreiben vom 12.06.2019

1) Wie beim 1. Entwurf des BB.- Plans fehlt auch bei der neuen Planung, - wieder aus Absicht ? ein 3 D- Modell, um den Zusammenhang der geplanten Bebauung genauer erkennen zu können, als aus den mit

einem dünnen Stift gezeichneten Plänen, die ausliegen. Die Vorlage des 3 - D Modells wurde schon beim letzten BB. Entwurf mehrmals erfolglos moniert,

2) Obwohl mit der neuen Planung eine Verbesserung - Erhöhung - der öffentlichen Parkierung hätte erreicht werden können, ist das nicht geschehen - im Gegenteil. Es hat sich bei der öffentlichen Parkierung nichts verbessert. Es fehlen nach wie vor ca. 250 öffentliche Stellplätze. Planer Jansen will nicht begreifen, dass er dasselbe Dilemma mit dem neuen BB- Plan wieder anrichtet und einen neuen Prozess vor dem V-Gericht riskiert. Der Gemeinderat müsste dieses Treiben der Stadtplanung langsam abstellen.

3) Es wird wieder derselbe, laut Garagenverordnung nicht zulässige, Blödsinn vorgeschlagen, Markierungen vor den im Norden liegenden Garagen als öffentliche Stellplätze auszuweisen und als Stellplätze anzurechnen, um damit nach außen hin einen günstigeren Verteilerschlüssel bezüglich der PKW- Stellplätze zu erreichen.

4) Im schriftlichen Teil fehlt die von der Stadt - OB u. Planer- die bei der ersten Planung gemachten Zusagen, dass weitere zusätzliche öffentliche Stellplätze an der Breslauerstrasse und an der Kirche entstehen werden.

Nachdem diese Stellplätze nicht im jetzigen BB- Plan eingeschlossen sind, sollte zumindest ein Hinweis darauf erfolgen.

5) Die geplante TG. muss als Großgarage mit entsprechenden Vorschriften erfolgen. Die Regelung der Zu - u. Abfahrt ist nicht erkennbar, ebenso wenig wie die erf. Fluchtwerge und die Entlüftung der Garage. Nachdem die TG. unterirdisch etwa die halbe Straße der Danzigerstrasse in Anspruch nehmen soll, müssten alle die in diesem Teil liegenden Leitungen, so auch die erst letztes Jahr verlegte Gasleitung komplett neu verlegt werden, was einen enormen Kostenaufwand bedeutet.

Nicht zu erkennen ist auch die oberirdische Entwässerung, die teilweise in der neuen TG.- geführt werden müsste, weil das Strassengefälle nach Norden verläuft.

Unseres Erachtens wäre eine weit billigere Lösung die geplante TG. unter die Häuser zu legen, um zu verhindern, dass die TG immer wieder durch den erfolgten Verschleiß im Straßen Bereich wegen Undichtigkeiten abgedichtet werden muss.

6) Die Häuser sind alle zu hoch an der „ Kante“ geplant. Planer Jansen sprach sich am 06.06.19 dafür aus, die EG's der Punkthäuser mit einer Stockwerkshöhe von 3.60 m wegen des Lichteinfalls auszustatten. Dann sind die meisten Wohnhäuser in der BRD falsch geplant, da die normale Stockwerkshöhe incl. der darüberliegenden Geschoßdecken 2.70 m beträgt.

Die Gebäude könnten deshalb ca. 90 cm höhenmässig verringert werden.

7) Bei der 1. Planung des BB-Plans wurde das Punkthaus am Wald auf Beschluss des Gemeinderats um 1 Stockwerk niedriger geplant. Warum jetzt nicht.

8) Das Angebot von oberirdischen, nicht überdachten Fahrradstellplätzen ist unnützlich, weil die zwischenzeitlich sehr teuren Fahrräder wie Pedelec's u. ä. nur in einem verschlossenen Raum aufbewahrt werden. Die Räder wären deshalb in der TG. besser untergebracht.

9) Die Schallschutzprobleme sind für das WR- Gebiet zur Breslauerstrasse hin nach wie vor nicht gelöst.

10) Nachdem nunmehr eine über das gesamte Gelände führende Feuerwehrezufahrt für LKW- mit > 16 To erstellt werden muss, könnten zumindest im vorderen Teil und in den Hang eingeschobene zusätzliche Stellplätze angelegt werden, die jeweils von den Punkthäusern genutzt werden könnten. Die teuer herzustellende Feuerwehrezufahrt hätte dann wenigstens kostenmäßig einen Sinn, da sie sonst unnützlich gebaut werden musste aber hoffentlich nie benützt werden wird.

11) Eine weitere Möglichkeit mehr PKw- Stellplätze zu schaffen, wäre das Verschieben der Gebäude hangabwärts. Durch die nunmehr entstehende große Grünfläche ist eine Verschiebung der Häuser, ohne großen Aufwand möglich. Dadurch könnten an der Danzigerstrasse zusätzliche Stellplätze und Aussichtsterrassen geschaffen werden.

12) Um die gesamte Parkierung für die Bewohner der Parksiedlung in den Griff zu bekommen, wäre eine Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze seitens der Stadt Ostfildern u. E. sinnvoll.

Wir hoffen, dass bei diesem Bebauungsplan nicht wieder dieselben Fehler seitens der Stadt Ostfildern gemacht werden, wie bei der Auslage des 1.BB. Plans, bei dem die Stadt auf die Altbewohner der Parksiedlung keinerlei Rücksicht genommen hat.

Stellungnahme 6

Stellungnahme vom 11.06.2019

hiermit möchte ich Ihnen meine Bedenken bezüglich der neuen Bebauungspläne in der Parksiedlung mitteilen. Kürzlich wurden die aktuellen Pläne für die neuen Wohnblocks in der Parksiedlung, nahe der Königsberger Straße und Danzigerstraße, öffentlich präsentiert.

In der ursprünglichen Planung, welche den Bewohnern in der Parksiedlung mitgeteilt wurde, war von drei Mehrfamilienhäusern die Rede. Leider mussten wir feststellen, dass es laut der neusten Verkündung fünf Wohnblöcke sein sollen, welche vor die idyllischen Einfamilienhäuser gestellt werden sollen. Das würde zum einen die Wohnlage der Einfamilienhäuser drastisch verschlechtern, wie auch das allgemeine Erscheinungsbild der Parksiedlung stören. Zusätzlich wird sich die Parkplatzsituation noch extemer verschlechtern, als ursprünglich beschrieben.

Ich möchte Sie deshalb bitten, den Ausbau der Parksiedlung mit Rücksicht auf die bisherigen Anwohner zu gestalten und deshalb die neuen Pläne zu überdenken.

Stellungnahme 7

Stellungnahme vom 13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den ausgelegten Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost 2 erhebe ich nachfolgende Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB.

Zuerst einmal habe ich einige allgemeine Anmerkungen zur Auslegung. In der Gemeinderatssitzung am 24.03.2019 wurde zwar der voraussichtliche Termin der Informationsveranstaltung genannt, jedoch nicht der Termin für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und damit die Auslegungsfrist. Der Termin für die Informationsveranstaltung wurde ziemlich ans Ende der Auslegungsfrist gelegt. Eine Bekanntgabe der Termine wurde im März im Bericht über die Gemeinderatssitzung veröffentlicht (kleingedruckt). Bei den Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Ostfildern steht bis heute der Satz: „Es ist eine Bürgerinformationsveranstaltung während des genannten Auslegungszeitraumes geplant. Genauere Information zu dieser Veranstaltung werden noch bekanntgegeben.“

Die Information zur Veranstaltung hätte durchaus auch im Beteiligungsportal veröffentlicht werden können. Eine Veröffentlichung hat dann ca. 3 Wochen vor dem Termin nur im Amtsblatt stattgefunden, eine weitere Erinnerung oder der Eintrag in die Termine der Woche bei der Stadt Ostfildern wurde nicht vorgenommen. Auch auf der Internetseite von Ostfildern war der Termin nicht zu finden.

Im Beteiligungsportal erscheint dieser Bebauungsplan zwar als eigener Reiter, er heißt aber „Bebauungsplan D“, d.h. man kann nicht erkennen, um welchen Bebauungsplan es sich handelt. Erst wenn man diesen Reiter anklickt, kann man erkennen, dass es sich um den Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 handelt. Der Bebauungsplan „Heumadener Straße“ ist dagegen sofort durch den Namen des Reiters erkennbar.

Weiter stelle ich mir die Frage, wieso die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung schon betrieben wird, obwohl die vorhandenen Gutachten im Entwurfsstadium sind, einige Gutachten veraltet sind und nur teilweise eine Aktualisierung in Aussicht gestellt ist, sowie verlässliche Planungsdaten sowie Erschließungskosten noch gänzlich fehlen.

Nun zu den einzelnen Anlagen:

1. Zu Anlage 1 Lageplan

Im Lageplan ist keine Feuerwehrezufahrt eingezeichnet, im städtebaulichen Entwurf (Anlage 14) ist eine Feuerwehrezufahrt nördlich der geplanten Häuser eingezeichnet. Welcher Plan hat Gültigkeit? Wie wird die Zufahrt der Feuerwehr sichergestellt, falls die Feuerwehrezufahrt nicht gebaut wird? Ist eine Zufahrt und das Anleitern an die Gebäude von der Danziger Straße aus möglich?

2. Zu Anlage 3 Begründung für Aufstellung des Bebauungsplans

2.1 Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für das Jahr 2020 aufgestellt wurde. Dieser Plan wurde bisher nicht fortgeschrieben, obwohl wir 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?

2.2 Unter dem Punkt „Klima“ ist das Gebiet als „Kaltluftentstehungsgebiet“ eingestuft. Ist es damit nicht auch eine Frischluftschneise für Esslingen? Wieso durfte der früher ansässige Landschaftsgärtner keine Halle mit Höhe über Hangkante bauen, aber die Stadt Ostfildern darf nun 5 sehr große Wohnblöcke mit 17m Höhe über der Danziger Straße planen?

2.3 Das bisherige 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 der Bäume im unteren Bereich im Jahr 2012, entlang der Breslauer Straße in 2017 und dem bisherigen städtischen Grünstreifen 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.

2.4 Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert. Dieser städtebauliche Vertrag fehlt in den Unterlagen. Wo ist dieser zu finden?

2.5 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 Bestandsbebauung.

2.6 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 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.

- 2.7 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 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“.
- 2.8 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 in der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan wurde zurückgewiesen, da eine solche Einkaufsmöglichkeit nicht wirtschaftlich zu betreiben sei.
- 2.9 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.
- 2.10 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.
- 2.11 Die zusätzlich anfallenden Abwassermengen sollen durch die Kläranlage Parksiedlung bewältigt werden. Soweit mir bekannt ist, soll die Kläranlage Parksiedlung aufgegeben werden, da sie nicht mehr in einen technischen Zustand versetzt werden kann, um eine weitere Betriebserlaubnis zu erhalten. Wieso wird hier dann trotzdem mit dieser Kläranlage gerechnet?
- 2.12 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.

- 2.13 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.
- 2.14 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. Wieso wird in diesem Zusammenhang der durch die Shisha-Bar entstehende Gewerbelärm nicht berücksichtigt?
- 2.15 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.
- 2.16 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 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.
- 2.17 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?
- 2.18 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?

3 Zu Anlage 7, Fachbeitrag Verkehr

- 3.1 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?
- 3.2 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 nicht um Gewerbe handeln, das mit dem Wohnen verträglich ist.

3.3 Für die Shisha-Bar wird im Planfall angenommen, dass der Parkplatz entlang der Breslauer Straße gebaut wird. Zum einen ist dieser Parkplatz nicht im Bebauungsplan festgesetzt und außerdem umfasst dieser Parkplatz nur 28 Stellplätze, so dass es weiterhin Suchverkehr in der Danziger Straße geben wird. Dieser Suchverkehr ist jedoch nicht mehr berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass sämtliche 180 Kfz/d, die laut Verkehrsgutachten der Shisha-Bar zugeordnet werden, aus dem Verkehr der Danziger Straße wegfallen. Das Gutachten geht daher von falschen Verkehrszahlen aus.

3.4 Das Verkehrsgutachten geht von 135 Wohneinheiten aus, während an anderer Stelle 124 Wohneinheiten genannt werden. Was ist nun korrekt?

3.5 3.5. 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.

Warum wird an dieser Kreuzung weiterhin ohne Signalanlage geplant, obwohl der prognostizierte Verkehr so hoch ist, dass die Kreuzung nur noch gerade so funktioniert und es nur noch geringe Reserven bis zur Auslastung des Knotenpunktes gibt? Durch immer wieder vorgenommene Umleitungen (z.B. aktuell Sperrung der Zollbergstraße) wird mehr Verkehr in die Breslauer Straße verlagert und damit wird es den Verkehrsteilnehmern immer weiter erschwert aus der Danziger Straße nach links in die Breslauer Straße auszufahren. Auch ein Abbiegen von der Breslauer Straße nach links in die Danziger Straße ist teilweise nur schwer möglich. Das Gutachten empfiehlt hier, auch auf Grund der steigenden Anzahl an querenden Fußgängern, eine Signalisierung des Verkehrsknotens vorzubereiten. Warum wird im Zuge der Bebauung nicht gleich eine Signalisierung des Verkehrsknotens mit geplant?

3.6 Warum wird im Verkehrsgutachten die Einbahnstraße zwischen Königsberger und Danziger Straße in umgekehrter Richtung angenommen? Die Verkehrsströme sind von der Danziger Straße in Richtung Königsberger Straße eingezeichnet, während die Einbahnstraße in die andere Richtung ausgewiesen ist. Das Gutachten ist an dieser Stelle falsch und muss neu erstellt werden.

3.7 Die Zahlen in den Tabellen zu den Analysen bzw. Prognose-Fällen passen nicht zu den eingezeichneten Verkehrsströmen in den Verkehrsstromdarstellungen. Bitte erklären Sie die Abweichungen.

4 Zu Anlage 8, schalltechnisches Gutachten (Entwurf)

4.1 Der Entwurf des Gutachtens der Firma Kurz und Fischer GmbH bezieht sich auf das Verkehrsgutachten mit Stand 19.02.2019. Die genannten Zahlen sind jedoch nicht identisch mit dem Verkehrsgutachten. Wie ermittelt sich für diesen Fall die „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke“? Die Verkehrsmengen unterscheiden sich an einem Werktag eklatant von einem Samstag (für den Planfall 2030 sind es am Samstag 300 Fahrzeuge mehr als an einem Werktag). Wieso wird dann nicht die Verkehrsstärke des Samstag für die aktuellen Untersuchungen herangezogen?

4.2 Bei den Untersuchungsergebnissen für Szenario 1 (Betrieb der Shisha-Bar in der jetzigen Form) wird im Gutachten 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. Wie soll das erreicht werden? Da entlang der Breslauer Straße nur 28 Parkplätze geplant sind, wenn sie überhaupt gebaut werden, wird der darüber hinausgehende Parkplatzsuchverkehr wieder in die Danziger Straße einfahren und bei freien Stellplätzen auch dort parken.

- 4.3 Das Gutachten geht bei der Beurteilung des Verkehrslärms der Shisha-Bar von einem Ansatz aus, der auf Erfahrungen aus ähnlichen Anlagen beruht. Der Stadt Ostfildern ist jedoch aufgrund etlicher Anwohner-Beschwerden bereits bekannt, dass in der Danziger Straße die festgesetzte Höchstgeschwindigkeit von 30km/h regelmäßig überschritten wird und es durch laute Auspuffanlagen, sinnloses Vollgasgeben und Hupen zu weiteren Lärmbelastigungen kommt, die im Gutachten nicht berücksichtigt wurden.
- 4.4 Das Gutachten geht von 137 Parkplätzen in der Tiefgarage aus, während an anderer Stelle von 147 Parkplätzen die Rede ist. In der Informationsveranstaltung war von ca. 150 Parkplätzen die Rede. Was gilt nun eigentlich?

5 Zu Anlage 12, Geologisches Gutachten

- 5.1 Das geologische Gutachten stammt aus dem Jahr 2014 und bezieht sich 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?
- 5.2 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?

6 Zu Anlage 13, Umweltbericht

- 6.1 Ein Artenschutzgutachten liegt in der aktuellen Auslegung überhaupt nicht vor. Das Artenschutzgutachten soll erst ab Herbst 2019 erarbeitet werden. Im Umweltbericht wird nur auf die voraussichtlich absehbaren Maßnahmen verwiesen. Wie kann beurteilt werden, dass der Artenschutz bei der neuen geplanten Bebauung angemessen gewürdigt wird, wenn bislang kein Gutachten vorliegt? Wieso findet eine Auslegung statt, wenn das entsprechende Gutachten noch nicht erstellt wurde?
- 6.2 Bei der Bestandserfassung ist davon die Rede, dass das Gelände nicht zugänglich ist für Naherholung. Das Gelände ist jedoch erst abgesperrt seit der Baumfällung in diesem Bereich im Januar 2018. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Grünstreifen mit Kinderspielplatz und Bolzplatz für die Bürger zugänglich und wurde auch genutzt.
- 6.3 6.3. 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.
- 6.4 Es wird ausgeführt, dass auf dem Gebiet Kalt- bzw. Frischluft entsteht, jedoch die Bebauung nicht die Durchlüftung der Parksiedlung beeinträchtigt. Wie ist das mit der Belüftung von Esslingen? Die

geplanten hohen Gebäude werden sicherlich die Frischluftverteilung nach Esslingen signifikant verändern.

- 6.5 Zitat aus dem Umweltbericht: „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.

- 6.6 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.
- 6.7 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?

7 Sonstige Fragen

- 7.1 Wieso ist es rechtlich zulässig, dass auf einer privaten Tiefgarage öffentliche Stellplätze genehmigt werden können? Wer kommt für die Instandhaltung dieser Stellplätze auf?
- 7.2 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?
- 7.3 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.
- 7.4 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. 28 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.
- 7.5 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 124 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.

- 7.6 Die Immissionen der Shisha-Bar sind nicht umfassend untersucht und bewertet, so kommt es in letzter Zeit verstärkt zu einer Geruchsemission, die bisher in keinem Gutachten betrachtet wurde. Wann wird es dazu ein Gutachten geben, um die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung und geplante Neubebauung zu bewerten?
- 7.7 In der Gemeinderatssitzung vom 27.03.2019 wurde erwähnt, dass für den neuen Entwurf keine 4-5m hohe Lärmschutzwand mehr notwendig sei und es daher nur eine kleine Böschung mit einer Entwässerung geben soll. Außerdem soll im Bereich der geplanten Parkplätze für die Shisha-Bar eine kleine Stützmauer entstehen, die jedoch nicht höher als übliche Fahrzeuge ist. Im schalltechnischen Gutachten werden die Ergebnisse der Untersuchung jedoch so beurteilt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten sind und daher eine Lärmschutzwand entlang der Breslauer Straße erforderlich ist. Entlang der geplanten privaten Stellplätze an der Breslauer Straße (Parkplätze Shisha-Bar) wird eine Lärmschutzwand in Höhe von 4m über Straßenniveau für die Berechnung des Szenarios 2 (Shisha-Bar mit geplanter Terrasse) zugrunde gelegt. Wie ist das aktuelle Vorgehen bezüglich Lärmschutzwand? Es ist aus den Plänen nicht ersichtlich, ob eine höhere Lärmschutzwand geplant ist.
- 7.8 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.

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 27.02.2014 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.“

Bitte senden Sie mir eine Eingangsbestätigung meiner Einwendungen zu.

Stellungnahme 8

Schreiben vom 10.06.2019 und 13.06.2019, s. Anlage

Auf Grund der vielen Unsicherheiten und Widersprüche in sich, muß ich mir vorbehalten zu einem späteren Zeitpunkt meine Einwendungen überarbeitet abzugeben!

Beispiele:

Das vorliegende Verkehrliche Gutachten ist bereits durch Ihre Aussagen am 06.06.19 überholt, weil in sich erheblich verändert! Die Aussage zu den geplanten Wohneinheiten reicht von 120 über 124 und 135 bis 150 (durch OB Bolay). Die Stellplätze zur Shisha-Bar (geplant 28) sind derzeit noch nicht fest eingeplant.

Vorbemerkungen:

Von Beginn an stand fest: Die Danziger Straße kann keinen zusätzlichen Verkehr aus der Neubebauung aufnehmen! Auch nicht aus dem Shishabar-Betrieb! (Anhang „Erschließung PS N0-O“)

Der erste Bebauungsplan wurde ca. 9 Jahre mit Nachdruck verfolgt. Er wurde stets als die beste Möglichkeit der Bebauung Parksiedlung Nord-Ost angesehen! Durch die Eröffnung der Shisha-Bar im alten „Domäne-Gebäude“ war eine nicht beherrschbare Verkehrssituation entstanden!

Es musste eine bessere, beherrschbare Lösung gefunden werden: Der BPlan PS N-O II wurde entwickelt.

Meine Gesamtbewertung im vorläufigen Überblick:

1. Der BPlan PS N-O 2 bewirkt ein schlimmeres Verkehrschaos als der bisherige.
2. Das Gewinnstreben der Stadt und des Bauherrn erreicht eine neue Qualität! Auf Kosten der Bestandsbewohner, die alle eine Wertminderung ihrer Immobilien erwarten müssten!
3. Aus „Städtebaulicher Sicht“ stellt er ebenfalls einen beklagenswerten Rückschritt dar!
4. Es wird wiederum kein „Bezahlbarer Wohnraum“ geschaffen
5. Eine gute Nachricht. Die Probleme wären durchaus lösbar!
6. Schlussbemerkungen und weitere Fragen.

Zur Verkehrslage:

Zunächst zum „Ruhenden Verkehr“

Nach vorliegendem Plan und Text lässt sich kein Ruhender Verkehr darstellen! Realistisch betrachtet ist aber der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen auf der Danziger der folgende:

Bedarf für Altanwohner.....61 St.Pl. Wie bisher (65 – 4*, um für die Häuser 68-72 die LBO zu erfüllen)

Bedarf der Neuanwohner.147 St.Pl. Bei 147 WE, und 147 TG-Plätzen und 2,0 x WE= 294 Gesamt St.Pl.

Für die Shisha-Bar.....60 St.Pl. Ges. 60 Plätze , Keine (28) St.-Pl. entlang der Breslauer Straße

Besucher und sonstige.....15 St.Pl. Jeglicher Art, sowie Anhänger, Camper usw.

Notwendige öffentliche...283 St.Pl.

Das Chaos auf der Danziger Straße ist also vorprogrammiert!

Parken von Zweitwagen vor den eigenen Garagen ist möglich. Auf der Danziger Strasse vor max . 20 Garagen. Aber nicht vor Garagen, deren Besitzer bereits 2 oder 3 Garagen besitzen. Auch nicht in den Fällen, in denen die Garagenbesitzer Bewohner der Südseite der Königsberger Str. sind.

In der Praxis sind max. ca. 15 Möglichkeiten gegeben. Die Stadtplanung sollte die tatsächlichen Gegebenheiten ihrer Planung zugrunde legen! Die 61 verfügbaren öffentlichen Stellplätze plus 15 vor Garagen sind in Summe 76 St.Pl. Diesen ca. 76 möglichen Stellplätzen steht ein Bedarf von ca. 283 öffentl. Stellplätzen auf der Danziger Straße gegenüber! Es fehlen also ca. 283-76 = 207 öffentliche Stellplätze auf der Danziger Strasse!

Es kommt folgendes zum Ansatz:

1. Realistisch ist der Ansatz 2,0 Fahrzeuge je WE, denn es ist im Neubaubereich zu rechnen mit hochpreisigen WE, deren Käufer auch 2 bis 3 Fahrzeuge mitbringen. Außerdem zeigt sich nachweislich, daß bei zugezogenen Bewohnern mittleren Alters 2,0 Autos/WE die Regel sind. Zum Teil werden je WE 3 bis 4 Pkw betrieben! Die fehlende Infrastruktur im Plangebiet und die relativ schlechte Anbindung an den ÖPNV zwingt außerdem zu mehr privatem Autoverkehr!
2. Die Zahl der WE wird nicht durch den BPlan festgelegt! Sie ist bei der endgültigen Ausarbeitung der Baupläne durchaus variabel. Also ist die Zahl der WE nach oben offen! Es sind ohne Probleme 150 WE (wie von OB Bolay bestätigt) realisierbar! (Nach vorsichtiger Berechnung!)
3. Die hohe Zahl der notwendigen Stellplätze auf der Danziger Straße ist durch die Verlagerung aller Stellplätze, die bisher über die Erschließungsstraße „A“ (zugänglich von der Breslauer Straße) auf die Danziger Straße entstanden: Dort war die Anfahrt zu ca. mindestens 43 Öffentliche Stellplätzen möglich. Außerdem durch die hohe Zahl der St.-Plätze für die Shisha-Bar-Besucher!
4. Die LBO legt nicht fest wie viele Gesamtstellplätze in einem Wohngebiet realisiert werden müssen. Sie regelt nur die Zahl der auf privatem Grund zu erstellenden Stellplätze und macht diese mit 1,0 je WE fest als Mindestforderung! Sie fordert im § 16 aber...gefahrlosen Verkehr undLeichtigkeit des Verkehrs“. Alle Kommunen tragen dem Rechnung, so auch Ostfildern, z.B. im Scharnhäuser Park mit 30% St.Pl. im öffentlichen Bereich. Weil dies trotz bester Infrastruktur und bester Anbindung an den ÖPNV dort nicht

ausreicht, hat die Stadtplanung Ostfildern ca. 85! Ausweichplätze an der Bonhoeffer Str. in Richtung Ruit geschaffen. An den Rändern des SHAPA sind weitere Ausweichplätze möglich!
Im Planfall haben wir ein Baugebiet „ohne Infrastruktur“, eine schlechte Anbindung an den ÖPNV und keine Möglichkeit für ausreichende Ausweichplätze. Deshalb hat die Stadt Ostfildern auch vor Jahren den Versuch solche Plätze bei der Kirche St. Dominikus einzurichten (ca. 16) abgebrochen. Auch gibt es im SHAPA keine vergleichbare Belastung durch eine Shisha-Bar!
5. Es ist mittelfristig mit einem weiteren Anstieg des Stellplatzbedarfs zu rechnen, analog der auch vom VGH geforderten Hochrechnung der Verkehrsbelastung mit Blick auf die nächsten Jahrzehnte!

Zum „Fließenden Verkehr“.

Der fließende Verkehr auf der Danz. Str. erhöht sich dramatisch! Dies v.a. in den Nachtstunden an Wochenenden zwischen 21 Uhr und 03 Uhr. Bisher war in diesen Zeiten von ca. 5 bis 10 Fahrbewegungen je Stunde auf der Danz. Str. auszugehen.

Heute verzeichnen wir ca. 120 bis 180 Fahrzeugbewegungen je Stunde! Dies entsteht nicht nur durch einmaliges An- und Abfahren zur Shisha-Bar. Es muß auch gesehen werden, die Shisha-Bar mit ihren mehr als 100 Gäste-Plätzen, wird ca. 2 mal zu je max. 3 Stunden belegt sind (also doppelt jede Nacht). Hinzu kommt der pausenlose Suchverkehr. Auch wenn die 28 St.-Pl. verwirklicht werden, würde zuerst die Danz. Str. auf ganzer Länge abgesucht, bevor man notgedrungen auf den Parkstreifen längs der Breslauer Str. ausweicht, der fußläufig nur sehr schwer erreichbar ist.

Das rege „Nachtleben“ in Ostfildern findet komplett auf der Danziger Straße statt! Man könnte die Neuanwohner fragen, haben Sie eine solche Wohnlage gesucht? Nein? Wir auch nicht!

Zu dem großen Verkehrslärm gibt es die Mischung aus Shishaduft und Autoabgasen gratis als Zugabe! Welche Immissionsgutachten berücksichtigen diese Umstände?

Zur Gewinnmaximierung:

Für den Bauherrn durch große Punkthäuser in bester Höhen/Aussichtslage. Auf Kosten der Bestandsbewohner deren Aussicht extrem beschnitten wird. Und nur, um sich auch noch den letzten wirtschaftlichen Vorteil zu sichern! Aus Sicht des Bauherrn verständlich. Hat hier eine Stadtplanung nicht die Pflicht, auch die Mindestinteressen der Altanwohner zu berücksichtigen, z.B. die Vermeidung des Verkehrschaos und einer Wertminderung aller Bestandsimmobilien? Für die Stadt durch möglichst hohe Einnahmen aus dem Geländeverkauf an den Bauherrn. Muß es hingenommen werden, daß der Satzungsgeber in erster Linie sein wirtschaftliches Eigeninteresse zum Maß der Dinge macht?

Städtebauliche Sicht.

Der neue BPlan ist aus „Städtebaulicher Sicht“ die schlechteste Lösung überhaupt. Eine lockere, gartenartige, zumeist 3 – stöckige Wohnbebauung soll in einem großstädtischen Ambiente zum Ortsrand hin enden. Optisch äußerst fragwürdig!

Bezahlbarer Wohnraum

Es wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen, eher das genaue Gegenteil!

Aus meiner Sicht ist der vorgelegte Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II nicht realisierbar!

Und trotzdem:

Eine gute Nachricht für alle, eine Bebauung ist doch möglich.! Nahezu alle Probleme wären leicht zu lösen bei einer Bebauung entsprechend >>Bebauungsplan12/18 im Anhang. Er hat als Basis den ersten BPlan PS N-O, der 9 Jahre lang als beste Lösung propagiert wurde! Deshalb muß darüber nicht breit diskutiert werden. Die positiven Argumente liegen auf der Hand. Eine jahrelange, weitere Verzögerung könnte vermieden werden. Alle Möglichkeiten in der Zukunft blieben offen! Werten Sie bitte diesen Vorschlag als konstruktiven Beitrag zur Problemlösung! Beantworten Sie diesen Vorschlag und begründen Sie ihre Antwort. Die Gemeinderäte und Bürger haben ein Recht darauf!

Schlußbemerkungen und weitere Fragen: Die Eröffnung der Shisha-Bar hat das „Fass zum überlaufen“ gebracht! Es konnte wegen den Einschränkungen in der Zufahrt zur „Domäne“ und dem Wegfall fast aller

Parkplätze bei der „Domäne“ kein Gastwirt als Pächter gewonnen werden. Um nicht das investierte Geld zu verlieren haben die Investoren notgedrungen die Shisha-Bar in Eigenregie eröffnet. Und jetzt erwartet man von ihnen äußerst ungünstige Ersatzparkplätze und Umbauten zu realisieren, die viel Geld kosten. Aber auch nicht ansatzweise das Problem lösen können! Sollten wir nicht ehrlich sein und feststellen „wir alle täten es nicht“? Warum folgen Sie dem politischen Trend, wohlklingende Worte finden, ohne inhaltliche Aussage, wie „Wir bauen heute an der Stadt von morgen“? Welche Kommune täte das nicht? Konnten Sie, oder wollten Sie dem alten Slogan, „OSTFILDERN, die Stadt der Ideen und des Miteinander“ nicht gerecht werden?

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung Ostfildern, ich bitte Sie, meine Einwände und Fragen zu prüfen und detailliert zu beantworten.

Nachtrag zu Einwendungen gegen den Bebauungsplan Parksiedlung Nordost 2

Zur Begründung des BPlanes:

„Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden... usw“, folgendes: Diese Bevölkerungsgruppen lassen sich teilen in die, die fußläufig die Bebauung und deren „Bellevues“ erreichen könnten und diejenigen, die mit dem Auto ankämen. Die Ersteren würden nur einmal diese Möglichkeit nutzen und dann nie wieder. Denn sie würden die „Aussichtsfläche“ an der Westseite der Breslauer Strasse bevorzugen, weil dort die „wahre Aussicht“ ins Neckartal gegeben ist! Dies gilt insbesondere auch für die mit dem PKW ankommenden, die nur ganz selten einen Parkplatz „vor Ort“, weder in der Danziger, noch auf der Breslauer Strasse finden könnten! Für alle gilt, die Aussicht durch die Lücken zwischen den Wohnklötzen bietet nur einen Blick in einem kleinen Winkel in das Neckartal. Sie müßten weitere Plattformen an einem anderen Klotz aufsuchen, wenn sie mehr vom Neckartal sehen wollten. Außerdem sollten sie sich nicht nach Süden orientieren, denn dort wird ihnen der Blick auf die Garagenzeilen der Danziger Strasse nicht erspart!

So gesehen kann man von einer reinen Geldverschwendung des Bauherren reden! Seine Sache! Man kann mit Fug und Recht von einem „Placebo^M“ sprechen!

Was bleibt? Die „Altanwohner“ schauen auf eine Wand aus gewaltigen Wohntürmen, die selbst auf robuste Gemüter ernüchternd wirkt! Vorsichtig ausgedrückt.

Ich freue mich auf Ihre Antwort.

Stellungnahme 9

Schreiben vom 28.05.2019

wir lehnen den neuen Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost" ab, da nicht sichergestellt ist, dass die private, der Gastronomie (Sisha-Bar) zugeordnete Parkierungsanlage entlang der Breslauer Straße auch tatsächlich realisiert wird.

Begründung : es besteht heute eine unzumutbare Situation für die Anwohner der Danziger Strasse durch Parkplatz-Suchverkehr der Sisha-Bar Gäste. Da die Anzahl der verfügbaren Parkplätze für Anwohner und Sisha-Bar Gäste viel zu gering ist, fahren die suchenden Gästen vor allem abendlich bis spät in die Nacht regelmässig bis ganz zum Ende der Danziger Strasse, um dann enttäuscht zurückzukehren. Teilweise mit PS-starken, entsprechend lauten Fahrzeugen und manchmal mit überhöhter Geschwindigkeit. Sie können sich gerne davon persönlich an einem Samstag- oder Sonntag-Abend überzeugen. Die Grundlage der Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 2030 (Kap. 3.3 und 3.3.3) in der Unterlage V2019-33-1_Anl7_Fachbeitrag Verkehr PSNO2.pdf geht ja insbesondere davon aus, dass der neu geplante Parkplatz entlang der Breslauer Straße realisiert wird. Geschieht das nicht, ist diese Prognose hinfällig.

Stellungnahme 10

Schreiben vom 31.05.2019

Die neue Planung für die Parksiedlung Nord Ost hat mich sehr erschreckt. Als Anwohner bekommt man Angst vor diesen riesigen Klötzen, die uns vor die Nase gesetzt werden sollen.

Nicht nur mehr Verkehr und weniger Parkplätze, sondern nun auch noch massiven Beton vorgesetzt zu bekommen, ist ein starkes Stück. Der Wohnwert für die Parksiedlung Ost wie sie bisher besteht, wird mit diesem Plan massiv beeinträchtigt. Sind Menschen, die schon hier wohnen so zu behandeln? Die Höhe der geplanten Gebäude ist indiskutabel. Kann nicht die bisherige Bebauung als Beispiel dienen? Wenn in der Königsberger Straße eine Gaube das Bild stört, was ist dann bitte mit diesem Bebauungsplan!!!!

Stellungnahme 11

Schreiben vom 14.06.2019

Mit weiteren 124 Wohneinheiten in Gebiet Parksiedlung Nord-Ost wächst die Anzahl der KFZ-Halter im betroffenen Gebiet um über 200. Damit wird die Parkplatzsituation sehr viel kritischer, weil diese nur 150 Plätze in der TG haben und es auch im Umkreis keinerlei erkennbare Alternativen gibt. Eine Umdrehung der Einbahnstrasse um den Parkplatzsuchverkehr in die Königsberger Strasse zu leiten ist ein Bärendienst und Schlag in's Gesicht aller Anwohner dort. Er zeigt eine Haltung der Planer, die genau wissen was passieren wird und die den Bedarf der Alt-Anwohner bewusst ignorieren wollen.

Um so wichtiger ist ein Umdenken sind Alternativangebote wie Ladestation für E-Autos/E-Fahrräder und Stellplätze für Fahrräder, Carsharing sowie Behindertenparkplätze und Parkplätze für Dienstleister/Handwerker/Pflegedienste etc.. Diese sind leider bisher immer noch nicht angedacht? D.h. zukunftsgerichtete Maßnahmen, die die Anzahl der Autos vermindern könnten, fehlen. Eine Verkehrsinfrastruktur ohne Autos ist noch nicht im Planungsportfolio. Flanier- und Radwege sind in diesem Plan nicht erkennbar. Das Ortsbild wird erheblich verändert/entstellt und dadurch der Wert des Bestandes geschmälert. Der Zugang zum Panoramaweg ist nicht verbessert und auch keine Weiterführung des Panoramaweges in den Nordosten angedacht. Warum nicht? Sollen die neuen Bewohner auch unter Lebensgefahr die vielbefahrene Strasse queren um den Panoramaweg zu erreichen? Wie ist die Anbindung an den neuen Radweg und warum wird dieser nicht an das bestehende Radwegenetz angebunden? Warum planen Sie keine Übergänge mit Warnampel ein um gefahrloses Überqueren zu ermöglichen?

Die Fläche grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet und einen intakten Wald an. Eine Verbindung der beiden ist nicht erkennbar. Ebenfalls fehlen noch Maßnahmen um die verlorenen Biotope (Gebiet war Gärtnereifläche) zu kompensieren.

Es ist momentan davon auszugehen, dass dieser neue Wohnraum nur für sehr zahlungskräftiges Klientel bezahlbar ist. Die Stadt könnte durch soziale Zweckbindung/Eigennutzung hier dauerhaft für eine gerechte Mietmöglichkeit entstehen. Beispiele aus vielen Städten haben gezeigt, dass ein soziales Miteinander möglich ist, wenn die Stadt dauerhaft ihrer Verantwortung nachkommt und selbst als Vermieter auftritt.

Zeigen Sie, dass auch Sie an einer lebenswerten Stadt für alle Einwohner mitarbeiten, indem sie diese Anregungen und auch ihre (neuen) Ideen in einen nachgebesserten Plan aufnehmen. Es ist möglich einen noch besseren Plan aufzulegen, um unsere Zukunft und die unsere Kinder und Enkel etwas netter zu gestalten. Es lohnt sich! Vielen Dank!

Stellungnahme 12

Schreiben vom 04.06.2019

mit diesem Schreiben möchte ich meine Einwände zum Aktuellen Bebauungsplan aufzeigen. Leider wird die Parkplatzsituation für die Bestandsbewohner und auch für die neuen Bewohner eine Katastrophe. Schade das es so weiter gehen muss. Auch die Parkplätze für die Sisha-Bar sind eine HOHN! Es gibt wirklich tolle Anregungen aus der Bürgerschaft, nur leider werden sie immer noch nicht gehört. Auch zeigt der neue Plan nicht wie es sich die Planer vorstellen, es werden Familien einziehen, diese haben Kinder, Kinderspielplatz? Kita, Kiga? Grundschule? Diese Planungen sind dringend!

Es ist traurig zu sehen das die Planung derart am benötigten Wohnraum und der Abwägung von Bestandsbewohnern vorbeigeplant wird.

Sehenden Auges wird die neuen Bewohnerschaft gegen die Bestandsbewohner aufgebracht. Soll das der rote Faden sein?

Versucht wurde es ja schon als dem Betreiber der Shisha – Bar einfach die Eröffnung genehmigt wurde, obwohl die Planung wusste das es nicht genügend Parkplätze gibt.

Ich hoffe auf rege Beteiligung der Bürger! Und vor allem auf Einsicht bei den zuständigen Damen und Herren der Stadtplanung.

Stellungnahme 13

Schreiben vom 10.06.2019

ich wende gegen eine Bebauung dieses Baugebietes ein, dass das gesamte Baugebiet noch mehr Wohneinheiten beinhaltet als der vorherige Bebauungsplan, und die Lärmentwicklung und damit die noch größeren Beeinträchtigungen, die in den erstellten Lärmgutachten falsch prognostiziert wurden. Die heutige Belästigung durch die Besucher der Sishabar und dessen Parksuchverkehr und denen der Aussichtsplattform und der Autoverkehr der Breslauerstrasse ist schon mehr als gesundheitlich grenzwertig und dann soll dies weiter getoppt werden, unverantwortlich. Auch eine Gemeinde hat eine Fürsorgepflicht gegenüber ihrer Bürger und diese sollte nicht nur den reinen Kommerz im Blick haben.

Auch gibt es keine Vorschläge oder Ansätze für Fahrradfahrer, auch die Planung/Lösung der Nutzung der Kreuzung Danziger-/Breslauerstrasse ist mangelhaft und an der Situation vorbei geplant, wie sooft. Eine beampelte Kreuzung ist die allerletzte Idee, da schon heute in den Rushhourzeiten ein Linksabbiegen aus der Danzigerstrasse kaum möglich ist, da der Rückstau aus den Schapa, wie auch aus der Kreuzung Breslauer-/Mutzenreisstrasse die Kreuzung vollständig blockiert.

Und zu guter Letzt, die Luft ist heute schon schlecht und Feinstaub belastet genug, auch hier fehlt mir die Sorgfalt der Gemeinde gegenüber ihren Bürgern bei einer weiteren Bebauung und damit der Zerstörung der Luftströme.

Und was ist mit den fehlenden Kindertagesstätten, -gartenplätze und Schulklassenzimmern, die schon heute fehlen? Auch hier gibt es große Defizite.

Bitte bedenken Sie diese Punkte und lassen Sie Sie in ihre Entscheidung für diesen Bauantrag mit einfließen,

Stellungnahme 14

Schreiben vom 11.06.2019

mit diesem Schreiben drücke ich meine Einwände gegen das o.g. Bauvorhaben aus.

Zur Begründung:

die versprochenen Verbesserungen wie die Stadt sie in der Bürgerversammlung im Juni 2019 erwähnt hat, sehe ich nur in finanzieller Weise für die Stadtkasse nicht aber für die "alt - eingesessenen" Bürger der Stadt Ostfildern.

Die neue Planung beinhaltet noch mehr Wohneinheiten, somit

- mehr Verkehr, ohne die Funktionalität der Verkehrsplanung zu überdenken
- es erhöht sich nur das Unfallrisiko
- mehr Parkplatzsuchende da schon jetzt zu wenig Parkraum vorhanden ist
- mehr Feinstaub durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen
- noch mehr Rückstau auf der Breslauerstrasse welcher durch die geplante neue Ampelanlage gesteigert wird
- mehr Lärm durch die neuen Anwohner, ihre Besucher und die Besucher der Shishabar (das erwähnte Lärmgutachten wurde leider 2x in Randzeiten durchgeführt - und schon jetzt aktuell ist der Lärmpegel mehr als bedenklich)

Die geplanten "Aussichtsplattformen" steigern des weiteren die Umweltverschmutzung (durch weggeworfene Fastfoodverpackungen und auch Kondome), und den Lärmpegel für die Anwohner.

- Solche Plattformen zieht eben feierfreudige Mitmenschen an - welche bis tief in die Nacht gefeiert. Das genau dort, wo anderer sich für Ihren Alltag ausruhen/schlafen können sollten, damit sie weiterhin berufs.- bzw. arbeitsfähige und somit steuerzahlende Bürger der Stadt bleiben können.

In der Planung werden weder

- fehlende Kindergartenplätze
- fehlende Klassenräume und
- fehlendes qualifizierte Personal berücksichtigt, denn schon jetzt ist dieses Thema aktuell.

Des weiteren fehlt auch die Planung eines Radweges als Anbindung in Stadt Esslingen komplett. Und das im Zeitalter wo jeder auf sein PKW verzichten sollte um die Umwelt zu schonen.

Ich hoffe, dass Sie diese Punkte bei der Überarbeitung der Bauplanung mit einfließen lassen, denn die Stadt hat nicht nur die finanzielle Verantwortung sondern auch die Fürsorgepflicht für Ihre Bürger.

Stellungnahme 15

Schreiben vom 13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Neufassung des Bebauungsplans stellt aus unserer Sicht keine Verbesserung zur vorherigen Planung dar:

(1) Verkehrssituation Danziger-/ Breslauer Str.:

Durch die Erschließung des Neubaugebietes an die Breslauer Straße über die Danziger Str. ist hier mit einem weiter erhöhten Verkehrsaufkommen, sowie weiteren Lärmbelastigungen (u.a. quietschende Reifen) und Abbiegeproblematiken zu rechnen.

Lösungsansätze:

- Bau eines Kreisverkehrs zur besseren Verkehrsführung (Finanzierung über die Mittel, die durch den Wegfall der vormals geplanten Erschließungsstraße frei werden). Der Bau wird zwar anspruchsvoll, aber im Vergleich zu den Punkthäusern vertretbar.
- Alternativ: Tempobeschränkung auf 40km/h (mit Überwachung) für den Verkehr von Esslingen kommend, zur Erleichterung von Abbiegevorgängen Richtung Scharnhäuser Park (aktuell ist es zu Stoßzeiten schwierig eine geeignet Lücke zu finden).

(2) Parksituation / Parksuchverkehr / Lärmbelastigung

Im Bereich der Danziger Str., Königsberger Str. existieren trotz der aktuellen demographischen Situation (altersbedingt wenige Autos) bereits jetzt zu wenig Parkplätze. Ausweichparkplätze, wie im Scharnhäuser

Park, längs der Niemöllerstraße oder öffentliche Parkhäuser sind nicht verfügbar, bzw. fußläufig zu erreichen.

Seit der Bewirtschaftung der Shisha Bar hat sich die Parksituation ab den späten Nachmittagsstunden und an den Wochenenden bereits extrem verschlechtert, ebenso ist durch den Parksuchverkehr und die Parkierung der Lärmpegel gestiegen (zu schnelles Fahren in der 30er Zone, aufheulende Motoren, dröhnende Klappenauspuffe, Türeenschlagen, laute Unterhaltungen in den späten Abend / Nachtstunden). Angeblich wird der Betreiber der Shisha Bar bei einer Erweiterung/Veränderung verpflichtet, auf seine Kosten weitere 27 Stellplätze zu errichten - diese werden bei einer Erweiterung auf keinen Fall ausreichen, da sich die Investition von mehreren 100.000 Euro durch Umsatzsteigerungen amortisieren müssen. Sollte es sich bei der Erweiterung um eine Außenbewirtschaftung handeln, ist mit weiteren Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Ostfildern möchte für junge Familien interessant und attraktiv sein. Bei der abgelegenen und hügeligen Lage des Bebauungsgebietes sind viele Familien auf einen Zweitwagen angewiesen. Die angenommene Berechnungszahl von 1,6 Stellplätzen pro Wohneinheit wird in jedem Fall überschritten werden, spätestens dann, wenn die Kinder selbst einen Führerschein besitzen.

Das erste Punkthaus befindet sich im Gewerbe-/ Mischgebiet. Hier müssen sowohl für die Beschäftigten, als auch für die Kunden ausreichend Parkierungsmöglichkeiten bereitgestellt werden (z.B. im Falle eines Ärztehauses).

Lösungsansätze:

- Bereitstellung weiterer Parkplätze durch verschieben der Punkthäuser hangabwärts, ggfs. gestaffelt parallel zur Breslauer Str. (östliches tiefer als westliches).
- Verdopplung der Stellplätze entlang der Breslauer Str. durch quer/schräg Parkierung mit minimal mehr Aufwand und Platzverbrauch
- größere Dimensionierung der Tiefgarage
- Einführung von Anwohner-Parkzonen und ggfs. gebührenpflichtige Kurzzeit-Parkplätzen

(3) Verkehr Danziger Str.

Die Danziger Str. verleitet aufgrund der baulichen Gegebenheit und der geraden Spurführung zu Raserei und kaum jemand hält sich an die vorgeschriebenen Tempo 30 – Kontrollen finden nicht statt.

Lösungsansätze:

- Errichtung von Bremsschwellen zur Verkehrsberuhigung auf der Danziger Str.
- Ausweisen der Danziger Str. als Spielstraße

Wir hoffen, dass die weitere Planung und die spätere Realisierung für alle Beteiligten zu einem geeigneten Kompromiss führen wird.

Stellungnahme 16

Schreiben vom 13.06.2019 (s. auch Anlage)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wollen wir unsere persönliche Betroffenheit zum geplanten Neubaugebiet ` Parksiedlung-Nord-Ost II ` zum Ausdruck bringen.

1. Durch diese 5 geplanten und für diesen Baubereich überdimensionierten Mehrfamilienwohnhäuser, erleidet unser Reihenmittelhaus einen Wertverlust. Wer wohnt den gerne neben 17 m hohen Gebäuden (ab Strassenniveau) aus denen man ständig beobachten werden kann. Des weiteren wirken Sie sehr bedrückend, da Sie zu hoch und viel zu nahe an der Bestandsbebauung gebaut werden sollen.

2. Des Weitern die Verkehrszunahme. Bei diesen 125 - 150 neuen Wohneinheiten wird mit 2,2 Personen pro Haushalt gerechnet. D.h, dass zusätzlich mind. 220 PKW mehr die Danziger Strasse belasten werden. Lt. Hr. Jansen ist das alles ja kein Problem. Das bisschen Stau an der Ausfahrt der Danziger Strasse – vor allem bei Stoßzeiten – sieht er nicht als Problem an.

Eine Bedarfsampel sollte hier unbedingt vorgesehen werden. Denn jetzt schon ist es morgens und zum Feierabendverkehr kaum möglich in die Breslauer Str. einzufahren. Der Feierabendverkehr zockelt von Esslingen den Berg hoch. Nur durch freundliche Autofahrer besteht hier die Möglichkeit in die Breslauer Str. einzufädeln.

3. Die unwissende Reaktion von Hr. Bolay und Hr. Jansen auf das Thema „Umkehrung der Einbahnstrasse“ (vor den Häusern Danziger Str. 60 – 66) Ist und bleibt hoffentlich ein Scherz, bzw. ein Fehler im Verkehrsgutachten!

Wir, die dortigen Bewohner würden ansonsten mit zunehmenden Verkehrslärm und Abgasen belästigt, und der Verkehr würde unnötigerweise auch noch in die Königsberger Str. gelenkt. Durch eine evtl. später nachgerüstete Bedarfsampel wäre das erst recht nicht mehr notwendig.

zum Thema 'Umkehrung Einbahnstrasse' wollen wir unbedingt eine verlässliche Stellungnahme von Ihnen erhalten!

4. Durch den Bau der 5 Mehrfamilienwohnhäuser einschl. Tiefgarage kann es auf dem geologisch problematischen Gelände zu Hangrutschungen kommen. Das kann an den Bestandshäusern der Danziger Str. zu Rissen führen. Daher bestehen wir darauf, dass der Bauherr vor Baubeginn auf seine Kosten eine Beweissicherung in den nahestehenden Bestandshäusern durchführt.

5. Der früher auf dem Gelände ansässigen Gartenbaufirma Raisch wurde seinerzeit in den 90-er Jahren verboten, eine Halle zu bauen um die Frischluftschneise Esslingen-Parksiedlung nicht zu beeinträchtigen. Bauen an der Hangkante war ebenso nicht erlaubt. Der Planung der MFH berücksichtigt diese Frischluftschneise in keinsten Weise!

Wir fordern hierzu eine Stellungnahme, warum diesbezüglich mit zweierlei Mass gemessen wird! (Beim Bau des Festo-Hochhauses war dies auch Thema. Die Architekten dort konnten jedoch am Modell im Strömungskanal nachweisen, dass das Gebäude durch seine Form und Fassade auf die dortige Frischluftschneise keinen Einfluss hat). - Und wir bekommen nicht einmal ein 3D-Model unseres Baugebiets zu sehen...

6. Sie schreiben, dass dieses Bauvorhaben eine Verbesserung der städteräumlichen Qualität sei und eine typische Aussenentwicklung darstellte. Das ist doch wohl nicht Ihr Ernst! Sie wollen den Bewohnern Ostfilderns damit einreden was sie glauben sollen!

Dieser jetzige Entwurf hat doch lange nicht die bauliche Qualität der ursprünglichen Planung. Nicht umsonst hat der ursprüngliche Entwurf den 1. Platz gemacht. Er wurde ausgewählt, weil er am besten auf die Bestandsbebauung eingegangen ist. Der jetzige Planungsentwurf beruht auf dem Wettbewerb von 2011. Damals war er nur ein Anerkennungspreis.

Zu Recht hatte er nicht gewonnen. In der Beurteilung der Jury zur Arbeit wurde ausgesagt, dass diese Gebäude nicht der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung entsprechen (!) Nun wollen Sie von dieser Beurteilung nichts mehr wissen, sehen einfach darüber hinweg! Im damaligen Wettbewerbsentwurf waren diese Wohntürme wesentlich niedriger und schmaler geplant. Nun wurden diese Wohntürme aufgeblasen! Höher und breiter als im Entwurf. Und sie wurden in der Lage verändert. Die gute Aussichtsfrage die in der Entwurfsbeurteilung belobt wurde, ist nun auch dahin!

7. Herr Jansen hat behauptet, dass die bestehenden Reihenhäuser der Bestandsbebauung nicht mit Berücksichtigung der Aussichtsfrage gebaut worden sind. Diese Aussage ist falsch! Die Wirklichkeit sehen Sie auf den eingefügten Fotos: Wie Sie auf den Fotos sehen können, ist selbst aus dem hintersten Garten noch eine wunderschöne Aussicht zu sehen! Sie können sich gerne selbst davon überzeugen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei.

8. 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-Bar und dem Autohandel Betz vorbei. Genau diese Stelle nimmt man als Stadteingang war. Leider Ziel verfehlt...

Städtebaulich ist der derzeitige Entwurf ein Faupax. 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 Babauung angepasst wurde. Weshalb wird hier nicht darauf geachtet? Aus Geldgier!

Bitte besinnen Sie sich und überdenken Sie diesen Entwurf noch einmal.

9. Die Gebäudehöhen von 16,50m -17,50m ab Strassenniveau stellen im Schnitt ab dem Erdgeschoss 5 Stockwerke dar. Wenn man diese gegenrechnet, kommen überhöhte, im Mehrfamilienwohnbau unübliche hohe Stockwerkshöhen heraus. Nimmt man jedoch übliche Stockwerkshöhen an, ergibt dies genau 6 Stockwerke! Sollen alle Beteiligten in die Irre geführt werden? Natürlich kann man durch ein zusätzliches Stockwerk mehr Wohnfläche herstellen und somit noch mehr Geld mit dem Verkauf der Wohnungen verdienen. Sollen es nicht mehr als 5 Stockwerke werden, frage ich mich wieso Sie die Gebäude künstlich in der Höhe aufblähen? Hierzu bitte ich um Stellungnahme!

10. Vermüllung: Die Besucher der Shisha-Bar erzeugen nicht nur Krach mit Ihren Autos und durch lautes Sprechen und Gejohle, sondern sie bringen auch jede Menge Müll in unsere Strasse! Da diesen niemand aufsammelt, landet alles früher oder später im Gebüsch.

Das gleiche kann man auch von der Aussichtsplattform am Panoramaweg sagen. Abends wird dieser Freisitz ständig von ausländischen Mitbürgern belegt. Am nächsten Morgen darf der Baubetriebshof den hinterlassenen Müll einsammelt. Bravo.

Und Sie planen ein schönes Bellevue! Ohne störende Sträucher und Bäume. Sie wollen damit die Altbewohner friedlich stellen, aber in Wirklichkeit werden Sie dieses vor genante Klientel anlocken. Vergessen Sie nicht jemanden einzustellen der permanent den MC Danalds Müll und leere Flaschen einsammelt...

11. Ich habe gelesen, dass Ostfildern zukünftig die Innenverdichtung der Orte bevorzugen möchte. Diese 5 Mehrfamilienwohnhäuser bilden einen eindeutigen Ortsrand.

Oder ist geplant, diese übrige Grünfläche auf dem Grundstück weiter zu bebauen? Wie Herr Bolay sagt, schließt er dies unter der Hand seines späteren Nachfolgers nicht aus...

12. Betreffend der Verkehrszählung am Knotenpunkt 1 kann man nun Unwissenheit oder eher Absicht unterstellen: 2018 wurde die Verkehrszählung während des Zuckerfestes durchgeführt. 2019 während des Ramadans. Diese Tage sind in keiner Weise repräsentativ für die Besucherzahlen der Shisha-Bar! Die Besucher der Shisha-Bar sind zum größten Teil muslimischen Glaubens. Deshalb ist an diesem wichtigen Feiertag oder der Fastenzeit ein komplett anderes Besucherverhalten = weniger Kundschaft, zu beobachten ist.

Die Verkehrszählung muss wiederholt werden, damit sie glaubhaft ist und die Realität widerspiegelt. Die Messung muss in einer `normalen` Arbeitswoche erfolgen!

13. Wie bereits auf der letzten Informationsveranstaltung angesprochen, sollte nicht unterschätzt werden, wie viele, auch große(!), LKWs sich verfahren und in der Danziger Strasse landen. Diese können derzeit nur durch Mühe und mit Hilfe der Stichstrasse sowie der Parkplätze drehen.

Wie soll diese Situation nach dem Umbau der Strasse und dem Strassenraum aussehen?

14. Der vorgesehene Platz für die theoretisch 28 Stellplätze der Shisha-Bar entlang der Breslauer Str. decken derzeit bei weitem nicht die Menge der Besucherautos ab. Sie sollten über den Vorschlag nachdenken, diese Fahrgasse um eine Stellplatzbreite zu erweitern. So erhält man mit wenig Aufwand die doppelte Anzahl an Stellplätzen.

Ob diese Stellplätze jedoch überhaupt gebaut werden, sowie die Verlegung des Eingangs der Shisha-Bar auf die andere Seite des Gebäudes steht nicht fest, da der Betreiber nicht verpflichtet wird, dies zu tun. Den Bewohnern gegenüber hat der Betreiber jedenfalls geäußert, keine Stellplätze bauen zu wollen.

15. Das Gebäude „A“ des Entwurfs steht in einem Mischgebiet. Was garantiert uns, dass sich dort kein Gewerbe ansiedelt? Dadurch kann es auch zu mehr Lärm und höherem Verkehrsaufkommen führen. Hierzu bitten wir um Stellungnahme!

16. Im derzeitigen Entwurf sehe ich die Feuerwehrezufahrt am Hang etwas kritisch. Der Radius um das Gebäude A ist sehr knapp gewählt. Des Weiteren gibt es keine Wendemöglichkeit am Ende des Weges bei Haus E. Für das Haus E hat sind keine Fahrradabstellplätze ausgewiesen. Es müssen für jeden Bewohner sowie für Besucher Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Am Kinderspielplatz Richtung Waldweg (Abschluss der Tiefgarage) bauen Sie eine meterhohe Mauer. Wie sieht das denn aus?

Auf der Langen Treppe die seitlich das Höhenniveau verbindet, sollte die Möglichkeit geschaffen werden, dass auch Kinderwagen dort hinunter und wieder hinauf kommen.

Wir bitten um Eingangsbestätigung unseres Schreibens.

Stellungnahme 17

Schreiben vom 14.06.2019

Es ist davon auszugehen, dass durch weitere 124 Wohneinheiten in Gebiet Parksiedlung Nord-Ost, die Anzahl der KFZ-Halter um 200 anwächst. Damit wird die Parkplatzsituation, die bereits heute in diesem Gebiet äußerst schwierig ist, noch kritischer, da es auch keine Alternativen im Umkreis gibt.

Alternativangebote wie Ladestation für E-Autos/E-Fahrräder oder Stellplätze für Carsharing sind bisher auch nicht angedacht. Also zukunftsgerichtete Maßnahmen, die die Anzahl der Autos vermindern könnte, fehlen.

Ebenfalls wird das Ortsbild erheblich verändert/entstellt. Zudem ist davon auszugehen, dass dieser Wohnraum nur für sehr zahlungskräftiges Klientel bezahlbar ist. Hier wäre es wünschenswert, wenn es sich um für Normalverdiener bezahlbaren Wohnraum handelt.

Stellungnahme 18

Schreiben vom 14.06.2019

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

gegen den obigen Bebauungsplan haben wir folgende Einwendungen:

1. Die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze reichen bei weitem nicht aus. Dieser Mangel ist auch bei der Neuplanung in keiner Weise berücksichtigt worden. Wir fordern Sie hiermit dringend auf, die Parkplatzsituation nochmals zu überprüfen. Schon heute sind die Parkplätze rar, wie soll das dann in der Zukunft werden?

Bekannte aus Fellbach wollten uns eines Samstags besuchen. Sie mussten 20 Min. im Wohngebiet kreiseln, bis sie einen Parkplatz gefunden hatten. Sieht so unsere Zukunft aus, dass wir keinen Besuch mehr bekommen können?

2. Wenn jetzt nochmals 124 Wohneinheiten entstehen, ist u.e. dringend ein Spiel- und Bolzplatz in der östlichen Parksiedlung notwendig. Unser Gebiet hat in den letzten ca. 5 Jahren einen grundlegenden Generationenwechsel erlebt: Viele ältere Mitbewohner sind ausgezogen oder verstorben und ganz viele junge Familien wohnen nunmehr hier. Sollen alle diese Kinder über die stark befahrene Breslauer Straße zum Spielplatz gehen?

3. Nachdem jetzt wieder viele junge Familien hier wohnen, wie sehen die Planungen für Kindergarten- und Schulplätze für diese junge Generation aus? Schon heute gibt es zu wenig Kindergartenplätze und auch die Schulen platzieren raummäßig aus allen Nähten.

4. Die Verkehrssituation bezüglich der Einmündungen der Danziger- und Königsberger Straßen auf die Breslauer Straße sehen wir sehr kritisch. Ohne zusätzliche Ampelanlage an der Einmündung der Danziger Straße wird die Auffahrt in die Breslauer Straße Richtung Scharnhäuser Park zu einem gewagten Manöver, denn die Einfahrt ist sehr unübersichtlich.

5. Es ist zwar richtig, dass die Stadt Ostfildern Wohnraum schafft. Aber die Wohnungen sind größtenteils der oberen Preisklasse zuzuordnen. Es entsteht kein preiswerter Wohnraum, auch nicht in unserem Wohngebiet.

6. Wir bemängeln ausserdem, dass der bestehende Radweg entlang der Breslauer Straße in einem erbärmlichen Zustand ist. Hier hätte die Stadt schon längst etwas unternehmen müssen.

7. Wie sehen die Pläne der Shishabar bezüglich Parkplätzen aus? Schon heute gibt es sehr viel Parksuchverkehr von Gästen, die die Shishabar besuchen und im Wohngebiet kreisen. Ausserdem fallen diese "Gäste" durch rücksichtsloses Fahren, durch Müllentsorgung auf der Straße und Lärm negativ auf.

8. Wir verweisen nochmals auf den problematischen Baugrund im geplanten Wohngebiet hin: Verwerfungen in der Hanglage durch den Knollenmergel sind zu erwarten. Wer kommt für diese Schäden auf?

9. Die geplanten 5 Wohnblöcke stellen einen großen Einschnitt in das Erscheinungsbild unseres Wohngebietes dar. Und zwar nicht im positiven Sinn.

Gerne erwarten wir Ihre Stellungnahme.

Stellungnahme 19

Schreiben vom 14.06.2019

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

hier meine Einwendungen gegen das Baugebiet Parksiedlung N-O:

- Die Verkehrslage ist nicht zu bewältigen → neue 137 Stellplätze bedeuten, dass mit ebenso vielen Fahrzeugen zusätzlich gerechnet werden muss, welche von der Breslauer Strasse in die Danziger Strasse bzw. von der Danziger Strasse in die Breslauer Strasse einfahren. Meiner Meinung nach steht ein absolutes Verkehrschaos bevor.

- Lt. geologischem Gutachten besteht sehr hohe Hangrutschgefahr. Wer haftet bei einer Rutschung voll umfänglich, selbstverständlich auch für bestehende Gebäude? Haben sich die Gemeinderäte diese Expertise jemals durchgelesen?

- Das Lärmgutachten liegt nur als Entwurf vor. Dies kann keine Basis für eine Entscheidung sein! Nur ein verbindliches Dokument kann zur Entscheidungsfindung herangezogen werden.

- Aus Umwelts Gesichtspunkten ist die Lage des Baugebiets völlig absurd, da keine Infrastruktur bezüglich Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle etc. in akzeptabler Reichweite fußläufig erreichbar sind, was bedeutet, dass sämtliche Ver- und Besorgungsfahrten von den zukünftigen Bewohnern mit dem PKW durchgeführt werden. Älteren Mitbürgern bleibt sowiso in der Hanglage nicht anderes übrig, als mit dem Auto ihre Besorgungen zu erledigen.

- Aus dem Fachbeitrag Verkehr

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.

Anmerkung: Den LKW-Verkehr > 3,5t nicht zu berücksichtigen ist schlichtweg falsch, da sehr wohl Anlieger berechtigt sind, die Strasse mit Fahrzeugen > 3,5t zu befahren!

Der heute schon sehr oft stattfindende Parksuchverkehr wird aufgrund der zukünftig noch prekäreren Parkplatzsituation in einem nicht mehr zuzumutenden Maße zunehmen. Schon heute ist bei Gottesdiensten und sonstigen festlichen Anlässen, oftmals auch abends unter der Woche, ein absoluter Parkplatzmangel, so dass auch in Halteverbotszonen Fahrzeuge von den Besuchern abgestellt werden. Architektonisch sind diese geplanten Gebäude alles andere als anmutig! In einer Hanglage Häuser mit einer Höhe von weit mehr als 20m in die Höhe wachsen zu lassen, so dass das gesamte bestehende Wohngebiet dahinter verschwindet, ist mehr als eine Zumutung an die Bürger.

Stellungnahme 20

Schreiben vom 04.05.2019

Der Klimawandel und die Biodiversitätskrise sind globale Herausforderungen mit schwerwiegenden Folgen auf regionaler und lokaler Ebene. Das beobachtete Insektensterben (oder Bienensterben) ist ein aktuell häufig diskutierter Teil dieses Problemkomplexes. EU, Bund, Länder und Kommunen unternehmen umfassende Anstrengungen, um diesen Problemen entgegen zu wirken. Gleichzeitig machen sich in privaten Gärten, aber auch in öffentlichen Flächen aufgrund fragwürdiger Modeerscheinungen und aus Gründen der Bequemlichkeit so genannte Stein- oder Schottergärten ("Gärten des Grauens") breit, die die Oberflächen versiegeln, die Temperaturabstrahlung v.a. nachts erhöhen und die Nahrungsgrundlage und Brutmöglichkeiten insbesondere von Insekten und Vögeln massiv gefährden. Auf der Seite <https://de-de.facebook.com/GaertenDesGrauens/> sind die Auswüchse nachdrücklich dokumentiert.

Immer mehr Kommunen untersagen die Anlage solcher Schotterflächen in ihren Bebauungsplänen. Beispiele aus jüngerer Zeit sind etwa Schorndorf, Waiblingen, Heilbronn, Bremen und viele weitere Gemeinden bundesweit.

In einem aktuellen Bebauungsplan der Stadt Waiblingen heißt es beispielsweise: "Die Freiflächen... sollen unversiegelt bleiben und mit Pflanzen angelegt werden. Es ist nicht zulässig, die Freiflächen über die gesamte oder überwiegende Fläche ausschließlich mit Steinen zu bedecken.....Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserabfluss....Wenn die Vorgärten hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen

sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen."

Ich fordere die Stadt Ostfildern auf, im Bebauungsplan für die Parksiedlung Nord-Ost ein Verbot so genannter Stein- oder Schottergärten aufzunehmen, um dem zunehmenden Klimawandel und dem dramatischen Artensterben entgegen zu wirken.

Stellungnahme 21

Schreiben vom 03.06.2019

bekanntermaßen vertrete ich die Familie (...). Diese betreibt auf dem Flurstück 6242/4 eine genehmigte Sisha-Bar. Namens und in Vollmacht meiner Mandanten erhebe ich gegen den geplanten Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost 2" nachfolgende Einwendungen.

Der Schutz privater Eigentümerinteressen nach Art.14 Abs.1 GG und damit die von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestaltete Nutzbarkeit von Grundstücken gehört in hervorgehobener Weise zu den geschützten abwägungserheblichen Belangen. Zu den von § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigenden und damit auch gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermittelnden privaten Belangen zählt neben dem Eigentumsschutz auch der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb. Der Inhaber eines Betriebs im Sinne eines auf Erwerb ausgerichteten Unternehmens kann sich daher - unabhängig davon, ob er Eigentümer der genutzten Grundstücke oder lediglich deren Mieter oder Pächter ist - auf sein Interesse am Erhalt der planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben auf dem Betriebsgrundstück berufen. Dieses erfasst sowohl den betrieblichen Bestand als auch die Möglichkeiten, im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung Kapazitäten zu erweitern und Anlagen zu modernisieren, soweit dies zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich ist.

Abwägungserheblich ist die Entwicklung eines Betriebs dann, wenn sie entweder bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 5.9.2000 - 4 B 56.00 - NVwZ-RR 2001,8Z juris Rn. 7; OVG NRW, Beschluss vom 14.7.2010 - 2 B 637/10.NE - juris Rn. 13f. m. w. N.). Meine Mandantschaft hatte bereits mit Baugesuch vom 30.04.2018, die Erweiterung des Betriebs um eine Terrassennutzung beantragt.

Vorliegend unvollständig ist bereits die für die Beurteilung der bestehenden Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten notwendige Ermittlung der tatsächlich bestehenden Verhältnisse. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die bisherige Nutzung meiner Mandantschaft erst gar nicht erwähnt. Den Absichten meiner Mandantschaft wurde in den Planungen in keinsten Weise Rechnung getragen. Im Gegenteil, die Baugrenzen wurden bewusst so um die heutige Fassade herum gelegt, dass eine zukünftige (bereits beantragte) Terrassennutzung ausscheidet. Die vorherigen Planungen wiesen noch erheblich großzügigere Baugrenzen auf. Desweiteren wurde die im alten Bebauungsplan noch geltende GRZ von 0,6, auf eine für ein Betriebsgrundstück realitätsferne und der heutigen Bebauung widersprechenden GRZ von 0,4 herabgesetzt. Meiner Mandantschaft wird so auch jede Möglichkeit genommen, notwendige Stellplätze auf ihrem Grundstück nachweisen zu können. Die Begründung hierzu im Planungsentwurf (Fernsichtbarkeit und Aussicht) greifen bei der Örtlichkeit meiner Mandantschaft überhaupt nicht.

Insbesondere anlässlich der Überplanung von - wie hier - bereits bebauten Gebieten sind in Form einer Bestandsaufnahme auch die rechtlichen Zustände und damit auch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Bebaubarkeit der Grundstücke anhand der einschlägigen Rechtsvorschriften zu ermitteln (vgl. Gierke in Brügemann, a. a. O., § 2 Rn. 221), da die Beschränkung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen bei der gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden muss [BVerwG, Beschlüsse vom 13.3.2017 - 4 BN 25.16 - ZfBR 2017, 589, juris Rn. 5 und 8 und vom 16.1.1996 - 4 NB 1.96 - NVwZ-RR 1997, 84, juris Rn. 4). Diese notwendigen Überlegungen wurden jedoch nicht angestellt.

Der Planungsentwurf berücksichtigt nicht hinreichend, dass das überplante Gebiet bereits vollumfänglich von meiner Mandantschaft gewerblich genutzt wird. Zwar ist es zutreffend, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - auch im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG - im Rahmen der Bauleitplanung durch eine ausreichende Trennung und damit ausreichende Abstände gewährleistet wird (vgl. BayVGH, Beschluss vom 30.10.2014 -1 NE 14.1548 - NVwZ-RR 2015,176, juris Rn.16 m. w. N.). Entsprechende Aspekte haben insoweit erkennbar in die planerische Abwägung einzugehen und müssen dort mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht Berücksichtigung finden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.3.1985 - 4 C 73.82 - NJW 1986, 82, juris Rn. 8). Eine Gemeinde ist grundsätzlich auch nicht gehindert, über das Immissionsschutzrecht hinaus planungsrechtlichen Immissionsschutz zu gewähren (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.8.1999 - 4 CN 4.98 - NVwZ 2000, 550, juris Rn. 35; VGH Bad.-Württ. Urteil vom 14.5.2012 -10 S 2693/09 - BauR 2012, 1637, juris Rn. 71) und Festsetzungen zu treffen, die unterhalb immissionsschutzrechtlicher Erheblichkeitsschwellen Beeinträchtigungen nach den Maßstäben des Vorsorgegrundsatzes steuern (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.2.2002 - 4 CN 5.01-NVwZ 2002, 1114, juris Rn. 34), Erforderlich ist jedoch immer zum einen das Vorliegen städtebaulicher Gründe. Zum anderen unterliegt auch die Möglichkeit weitergehenden Schutzes dem Abwägungsgrundsatz. Verbunden ist mit dem Trennungsgebot damit kein genereller Vorrang, vielmehr handelt es sich bei dem Abstandsgebot um eine Abwägungsdirektive (BVerwG, Urteil vom 19.4.2012 - 4 CN 3.11-NVwZ 2012, 1338, juris Rn. 29 m. w. N.). Das Abstandsgebot kann insbesondere bei der Überplanung bestehender Gemengelage nur eingeschränkt gelten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.1.1992 - 4 B 71.90 - NVwZ 1992, 663, juris Rn. 9). Insoweit sind alte relevanten Belange in einer Bestandsaufnahme zu erheben und zu bewerten (OVG NRW, Urteile vom 7.3.2006 -10 D 10/04 - juris Rn. 56f., und vom 3.9.2009 -10 D 121/07 juris Rn. 144). Mit Blick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist bei der Planung auch die Prüfung von Alternativen geboten, die dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs folgend dahingehend überprüft werden müssen, ob sie bei geringerer Belastung gleich gut zur Zweckerreichung geeignet sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 6.6.2002 - 4 CN 6.01 - NVwZ 2002,1506, juris vor Rn. 1;VGH Bad.-Württ., Urteil vom 26.9.2003 -3- -3 S 1650/02 - juris Rn. 20). Nach diesen Vorgaben hat das angrenzende Gebäude und die Baugrenze auf dem Nachbargrundstück, von dem Grundstück meiner Mandantschaft erheblich abzurücken.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt darüber hinaus gegen materielles höherrangiges Recht. Die Festsetzung des östlich an das Grundstück meiner Mandantschaft angrenzenden Mischgebiets ist nach § 6 Abs.1 BauNVO unzulässig. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tatsächlich ist dort jedoch nur Wohnnutzung vorgesehen. Ersichtlich dient diese Festsetzung allein dem Zweck, den Lärmkonflikt lösen zu wollen. Dem wahren Gebietscharakter entsprechend, wäre hier jedoch nur ein WA-Festsetzung, wie bei den Östlich angrenzenden Grundstücken auch, möglich. So setzte dementsprechend auch noch der erste Entwurf für das Plangebiet ein WA fest.

Das Lärmgutachten stellt zu den Betriebsgeräuschen meiner Mandantschaft dabei fest: Den Anlagen 3.2 und 3.3 kann entnommen werden, dass an den der Shisha-Bar zugewandten Fassaden der nächstgelegenen geplanten schützenswerten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB (A) tags und 47 dB(A) nachts auftreten. Der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm [2] für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird deutlich unterschritten im Nachtzeitraum kommt es aufgrund der Sozialgeräusche vor dem südlichen Eingang und den Fußgängern, die der Shisha-Bar zuzuordnen sind, zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um bis zu 2 dB. Der Immissionsrichtwert der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen für Mischgebiete von 65 dB(A) nachts wird um mindestens 12 dB an den geplanten Gebäuden unterschritten.

Wenn man jedoch vielmehr den tatsächlichen nächtlichen Lärmgrenzwert von 40 dB(A) im WA zugrundelegt, ergibt sich vorliegend ein unlösbarer Lärmkonflikt.

Es handelt sich deshalb bei der Festsetzung eines Mischgebiets um eine Scheinfestsetzung, weil aufgrund der massiven Lärmvorbelastung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht möglich wäre.

Die Festsetzung eines Mischgebiets verstößt auch gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, Nach dieser Vorschrift hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu

ermittelnden und zu bewertenden öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen. Dem würde man nur dann gerecht werden, wenn in die Abwägung an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge eingestellt werden musste (kein Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange richtig erkannt worden ist (kein unrichtiges Abwägungsmaterial) und wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist die zu ihrem objektiven Gewicht in einem angemessenen Verhältnis steht (keine Abwägungsdisproportionalität).

Vorliegend würde eine hieran zu messende Abwägungsentscheidung zu dem Ergebnis führen müssen, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort unzulässig ist. Denn im Falle einer dort geplanten Wohnnutzung wird ein Lärmkonflikt geschaffen, der meiner Mandantschaft nicht nur jede betriebliche Entwicklungsmöglichkeit nimmt, sondern sie auch im Falle der Beibehaltung des bisherigen Nutzungsumfangs, in ihrer Betriebsfortführung beeinträchtigt. Sie wird sich Auflagen ausgesetzt sehen müssen, welche die Einhaltung der Lärmgrenzwerte an den heranrückenden Immissionsorten sicherstellen.

Des Weiteren wird auch der Erschließung der Grundstücke und der Tiefgaragenplätze, am Haupteingang meiner Mandantschaft vorbei, widersprochen. Auf der einen Seite befürchtet man hier Besucherlärm und führt diesen Lärm gegen eine Terrassenerweiterung ins Feld und auf der anderen Seite soll jedoch an dieser Stelle reger Anliegerverkehr stattfinden dürfen?

Darüber hinaus wird eingewendet, dass sich die Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes zu Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG entwickelt haben. Gern. § 8 LWaldG haben die Behörden und die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei Planungen, Maßnahmen und sonstigen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können,

1. die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen,
2. die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung dieser Planungen, Maßnahmen und sonstigen Vorhaben zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht nach diesem Gesetz oder sonstigen Vorschriften eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist.

Schon eine solche Beteiligung ist bis dato unterblieben.

Auch die hiervon unabhängigen Ziele des Umweltschutzes wurden bis dato nicht hinreichend beachtet. Deren Einhaltung erst im weiteren Verfahren konkretisieren zu wollen, ist aufgrund des vorliegenden Umfangs unzulässig. Der vorliegende Umweltbericht ist in großen Teilen mit inhaltsleeren Floskeln beschrieben. Die Belange des Umweltschutzes wurden im Wesentlichen noch nicht hinreichend ermittelt. Der Beteiligung der Öffentlichkeit gern. § 3 BauGB wird so nicht genügt. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Die Vorschrift dient der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben durch die sog. „Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie“ - der Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 26. Mai 2003 (ABl. L 156 vom 25.6.2003, S. 17). Daher ist der Begriff der „Stellungnahmen“ weit zu verstehen. Das weite Begriffsverständnis ergibt sich aus den Zielen einer effektiven Öffentlichkeitsbeteiligung und der Transparenz der Planung, welche der gesetzlichen Pflicht zur Auslegung um umweltbezogener Stellungnahmen zugrunde liegen (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 20.9.2010 - 8 S 2801/08 - juris Rn. 38; SächsOVG, Urteil vom 9.3.2012 - 1 C 13/10 - juris Rn. 56). „Umweltbezogen“ ist eine Stellungnahme im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB - wie eine Information nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB -, wenn sie die Auswirkungen der Planung auf ein umweltbezogenes Schutzgut betrifft (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 2.4.2014 - 3 S 41/13 - juris Rn. 49; Uechtritz, NVwZ 2014, 1355, 1356) und insoweit über einen Mindestinformationsgehalt verfügt (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.2.2018 - 7 C 26/15.NE - juris Rn. 39). Umweltbezogene Stellungnahmen der nach § 4 BauGB beteiligten Behörden sind in der Regel wesentlich (vgl. BT-Drs. 15/2250, S. 44; Schink in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Aufl. § 3 Rn. 65). Vorliegend liegen diese Stellungnahmen im überwiegenden Umfang noch nicht einmal vor, weshalb eine wirksame Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erfolgen kann. Was soll denn die Öffentlichkeit vorliegend im Wesentlichen rügen können?

Vorsorglich wird auch eine Verletzung des aus§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgenden Entwicklungsgebots gerügt.

Stellungnahme 22

Schreiben vom 10.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme verfasse ich nicht vorrangig als Anwohner des Stadtteils Parksiedlung sondern vielmehr als Architekt mit einem Interesse an guter Stadtplanung und durchdachter Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Losgelöst von politischen Zwängen und des Einflusses von Investoren mit zweifelhaften Interessen an unserem doch lebenswerten Stadtteil stelle ich mit Bedauern - fast schon mit Entsetzen fest, dass die aktuell vorgestellte Planung offensichtlich nicht nur bei mir, sondern auch bei den Bürgern und Anwohnern für erhebliche Verwunderung und teilweise großen Unmut sorgt.

Leider offensichtlich jedoch nur bei diesem Personenkreis und nicht bei den von den Bürgern gewählten Vertretern der Stadt.

In der Architektur spricht man beim Eingang von der Visitenkarte des Hauses. In meinem beruflichen Alltag versuchen wir jeden Eingang so freundlich und einladend zu gestalten, dass sich die Besucher des Hauses möglichst unmittelbar willkommen und wohl fühlen.

Ich stelle mir und vor allem aber Ihnen die Frage ob zukünftig Besucher von Ostfildern von Esslingen aus kommend tatsächlich von einer massiven, viel zu hohen Investorenwand aus Beton empfangen werden sollen. Das widerspricht meinem Verständnis von Willkommen heißen extrem.

Auf der anderen Seite des Tales wurden die Stadtmauern bereits vor hunderten von Jahren abgerissen und die Tore zur Stadt für Besucher und Freunde der Stadt freundlich geöffnet. Gerade heute ist es doch wichtiger denn je Barrieren zu verhindern bzw. Mauern abzureißen als welche zu errichten. Vergleiche zu aktuellen oder auch in der Geschichte gescheiterten Mauerprojekten sollen hier nur als kleiner Denkanstoß erwähnt bleiben.

Für die Verantwortlichen des Bebauungsplanes der Stadt Ostfildern sollte aus meiner Sicht zwingend das Interesse und Wohl aller und damit einhergehend ein ansprechender, hochwertiger und nicht zuletzt nachhaltiger Eingang zur Stadt im Vordergrund stehen.

Der bisher leise und eigentlich nicht unmittelbar tangierte Beobachter -also ich- stellt sich nun unweigerlich die Frage ob bei vorgestellter Planung nicht ausschließlich Geld und politische Interessen die ausschlaggebende Rolle bei der Entscheidungsfindung spielen. Solch Verhalten spiegelt derzeit ja nun bedauerlicherweise den Großteil des gesellschaftlichen Denkens und Handelns wieder.

Ich möchte Sie dennoch bitten - gar auffordern verantwortungsvoll mit unseren knappen und wertvollen Ressourcen umzugehen und all die anderen Beweggründe und Argumente kritisch zu hinterfragen. Nachhaltiges und strategisch richtiges Denken ist heute wichtiger als je zuvor. Beides kann ich bei der vorgestellten Planung nicht erkennen.

Deshalb fordere ich Sie hiermit auf von der aktuellen Planung Abstand zu nehmen und den Bebauungsplan in dieser Qualität nicht weiter zu verfolgen.

Stellungnahme 23

Schreiben vom 10.06.2019

Einwendungen / Verbesserungsvorschläge zum neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II 2019
Anbindung Anschlussknoten Breslauer Str. / Danzinger 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. (vgl. dazu auch den Anl. 7 "Fachbeitrag Verkehr".)

Diesem Umstand soll nach Vorschlag der Verwaltung zukünftig mit einer möglichen Ampellösung begegnet werden.

Aus meiner Sicht hat dies aber zusätzliche Nachteile:

- Es müssen beim Umbau der Kreuzung schon vorab Leerrohre gelegt werden.
- Eine Ampelanlage ist teuer und führt in der Folge zu laufenden Wartungs- und permanenten Energiekosten
- 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. 500 Metern mit einer dann 3. Ampelanlage!
- 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 ist 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 (leichtes Gefälle Richtung ES) 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 Geschwindigkeits-begrenzungen (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. Das Ein- und Ausfahren in und aus der Danziger Straße wäre gefahrlos möglich. Sichtbehinderungen bestehen dann nicht mehr.
6. Durch einen Kreisverkehr würde ebenfalls eine nahezu behinderungsfreie Zufahrt auf den "privaten" Parkplatz der Shisha-Bar entlang der Breslauer Str. für aus Richtung ES kommend Besucher ermöglicht. 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!)
7. 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.

8. 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

Zu Beachten:

1. Beim Bau des neuen Radwegs "Ostfildern-Esslingen" entlang der Breslauer Str. auf der Westseite (ab Jahresende 2019 geplant) müsste jetzt bereits eine kleine Ausbuchtung für den zukünftigen Kreisverkehr berücksichtigt werden.
2. Da hier ohnehin neu gebaut wird, sollte das kein Problem und keinen nennenswerten Zusatz-Aufwand darstellen. Dies später zu realisieren wäre wahrscheinlich aufwändiger und teurer.

Wir sind deshalb mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht einverstanden und bitten Sie, diese Einwendungen / Vorschläge zu berücksichtigen.

Stellungnahme 24

Schreiben vom 14.06.2019

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II vom 12.03.2019

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 06.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019

1. Das Bauvorhaben soll auf vorhandene Erschließungsstrukturen aufgebaut werden, dabei sollen städtebauliche Defizite im Umfeld behoben werden. Ist damit das nicht vorhandene Glasfasernetz in Teilgebiete der Königsberger Str. gemeint, oder nicht vorhandene Fuß- und Radfahrwege sowie nicht geplante Einkaufsmöglichkeiten? Wir vermissen ebenfalls die ausgewiesenen Parkplätze für Carsharing, sowie Fahrradstellplätze mit E-Bike Ladestationen.
2. Wir fordern eine Stellungnahme zum geologischen Gutachten von 2010. Trifft das noch zu? Es ist bekannt, daß die schwierige geologische Situation (Knollenmergel) hohe konkrete Hangsicherungsmaßnahmen erfordern, um die vorhandenen Bestandshäuser zu schützen. Unser Vorschlag: Die inzwischen artenreiche und vielfältige Grünfläche könnte in eine optimale Ausgleichsfläche für alle zukünftigen Wohnbaugebiete umgestaltet werden. Dies wäre eine Aufwertung der Parksiedlung, in ein stadtübergreifendes öffentliches Naherholungsgebiet mit Abenteuerspielplatz, Jugendfarm, etc. mit einer einzigartigen Aussicht. Wir leben in der Parksiedlung, aber ohne Park!
3. Wir stellen ebenfalls die Richtigkeit der bislang vorhandenen Lärmgutachten in Frage. (Erhebliche Differenz). Seit der Inbetriebnahme der Shisha-Bar im März 2018 hat sich das Verkehrsaufkommen vor allem am Wochenende deutlich erhöht.
4. Die bisher geplanten Parkplätze entsprechen nicht dem realen Bedarf. Schon immer sind die bisherigen Parkplätze von Anwohner und deren Besuchern benutzt und doppelt belegt, (siehe Gemeinderatsbeschluss 1977).

Stellungnahme 25

Schreiben vom 07.06.2019, siehe auch Anlage

Heute morgen hatte ich noch einige Ideen, wie man vielleicht die Bebauung attraktiver gestalten könnte. Vielleicht könnten Sie Herrn Jansen bzw. Frau Bader meine e-mail weiterleiten.

- Versetzung der Punkttürme nach unten, also näher zur Breslauer Straße
- Punktturm links aussen bitte nicht im Mischgebiet. So darf ganz offiziell Gewerbe einziehen. Was passiert, wenn ein Steuerberater mit 10 Mitarbeiter einzieht oder Anwaltskanzlei? Diese besitzen in

ganz Stuttgart die schönsten Jugendhausstil-Häuser auf Halbhöhenlage. Und plötzlich 20 Mitarbeiter mit Autos, die morgens nach Parkplätzen suchen.

- Letzte Woche war ich in Barcelona geschäftlich und kürzlich auch in Mailand. Dort habe ich 2 atemberaubende Häuser gesehen. In Mailand heißt es „il bosco verticale“ („der senkrechte Wald“). Wenn solche grünen Türme näher zur Breslauer Straße stehen, also nicht auf der Kante, würden diese sich wesentlich besser in die Landschaft einfügen als Ihr Plan momentan. Und Sie würden als zukunftsorientierter Bürgermeister in der Region Stuttgart gelten vielleicht sogar auch noch einen Architektur-Preis gewinnen. Grün gegen Feinstaub, Lärm,... und sieht auch noch atemberaubend aus.
- Eine eigene Einfahrt über die Breslauer Strasse in das neue Gebiet würde die gesamte Situation entschärfen
- Und bitte, eine Shisha-Bar darf nicht im Mittelpunkt stehen und Nachbarn, die seit 1967 hier wohnen nicht das Gefühl haben, das ihre Meinung nichts wert ist. Das ist nicht auf Augenhöhe und leider auch keine Wertschätzung. Ich gebe Ihnen nur das Gefühl der Bürger wieder.

Zwei kleine Anmerkungen:

- Herr Jansen sagte gestern Abend, der Architekt hat in den 60 Jahren völlig verpasst, die Aussicht einzubeziehen. Ich glaube der Architekt wusste genau, was den Menschen gut tut: LICHT. Wir haben morgens Sonne durch die Küche und ab Mittags durch den Garten. Also immer eine helle Küche und Wohnzimmer. Hier verbringt man die meiste Zeit. Aussicht genießen wir, sogar im 3. Garten von unten, sehr gut. Momentan lassen wir alle nur sehr viel zuwachsen, was sonst nie so der Fall war. Damit versuchen wir einen natürlichen Lärmschutz zu den Autos der Shishabar zu haben.
- Meine Nachbarin (...) ist vor 2 Jahren verstorben mit 93 Jahren. Und bis 2 Jahre vor ihrem Tod, hat sie täglich den Weg gekehrt und im Vorgarten gearbeitet. Und was sagte sie jedes Mal, wenn sie mich sah: ach Frau (...), schauen sie sich die schöne Aussicht an. Und sie wohnte im Haus schon seit 1967. Der Architekt wollte nicht nur das Licht, sondern wenn man morgens aus dem Haus geht, runter zum Auto läuft, jedes Mal diesen „oh ah“ Moment hat. Mein Mann wohnt seit seiner Geburt hier, 1974 und ich seit 10 Jahren. Und wir haben es immer noch täglich. Genau wie Frau (...).

Bitte überdenken Sie die Einfahrt der Shishabar. Genau an der engsten Stelle sollen die Besucher links abbiegen dürfen? Das ist wirklich ein sehr gefährlicher Punkt.

Achja, es wäre nett gewesen, wenn alle Teilnehmer der Stadt Ostfildern sich am Anfang der Veranstaltung kurz vorstellen hätten. Viele Nachbarn kennen Sie als Oberbürgermeister, aber nicht den Rest, wer vorne sass. Ich weiss bis jetzt nicht, wer der Herr links von Ihnen war.

Vielen Dank, dass Sie sich ein paar Minuten für meine e-mail genommen haben. Es ist wirklich eine Herzensangelegenheit. Wir wollen alle, dass es bebaut wird, aber das wie und das Miteinander ist allen so wichtig. Ansonsten lieber wieder Reihenhäuser und der Charakter der Parksiedlung bleibt bestehen. Am Samstag, 13. Juli machen wir zum 9x unser Nachbarschafts-Sommerfest mit jährlich über 100 Nachbarn. Immer ein riesen Erfolg.

Stellungnahme 26

Schreiben vom 14.06 und 15.06.2019

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

- Die Lärmproblematik ist nicht gelöst (siehe Schalltechnisches Gutachten v. 11.3.2019 Nr. 5)

- Parksituation verschlechtert sich erheblich. Das Parken vor fremden Garagen ist keine Kompensation für wegfallende Stellplätze.
 - Aufgrund eines fehlenden 3D-Modells der Bebauung mangelnde Transparenz: rücksichtslose Benachteiligung der gegenüberliegenden 1,5 geschossigen Bebauung durch 17m hohe Türme ab Straßenkante Danziger Str.
 - Gravierende Verschärfung der Verkehrssituation an der Einmündung Danziger- Breslauer Str. Die notwendige Ampelanlage wird absichtlich nicht erwähnt. Der Rückstau ins Neubaugebiet und in die Danziger Str. wird erheblich werden.
- Wir bitten um kurze Eingangsbestätigung.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bolay!

Die Einwendungen gegen den neuen Bebauungsplan sind zahlreich und detailliert, so dass ich mir eine umfangreiche und ins Einzelne gehende Wiederholung ersparen kann.

Deshalb nur kurz:

- Wie bereits beim 1. Plan fehlt - wohl absichtlich - ein 3D-Modell, das eine exaktere Vorstellung der Monstrosität der geplanten Bebauung ermöglichen könnte.
- Die Lärmproblematik - auch durch den zusätzlichen Verkehr - ist ebenso wenig gelöst wie die Stauproblematik an der Einmündung der Danziger in die Breslauer Str. Von einer unbedingt notwendigen Ampelanlage ist nicht die Rede.
- Die Aussagen zu dem geplanten Parkhaus sind vage und unzureichend. Die absurde Idee, den Platz vor privaten Garagen als Stellplatz zu zählen, wird kommentarlos wiederholt. Von den intensiven und vielversprechenden Bemühungen, die Kirche zu bewegen, zusätzlichen Parkraum herzugeben - Sie und Herr Assenmacher hatten das in einer Besprechung im Sommer 2016 mir gegenüber erwähnt - ist keine Rede. Wo bleibt da die Verbesserung gegenüber dem alten Bebauungsplan?

Sehr geehrter Herr Bolay, seit 5 Jahren geht es um ein Bauvorhaben, das bezahlbaren Wohnraum wohl überwiegend für Neubürger bereitstellen und ein attraktives Eingangstor für Ostfildern bieten soll. Wir betroffenen Anwohner sind zwar nie von der Bebauung begeistert gewesen, waren uns aber immer im Klaren, dass auf dem Gelände gebaut werde. Im Hinblick auf eine tragbare Lösung hatten wir uns einen fruchtbaren Dialog erwartet. 5 Jahre und viele tausend Euro später stehen wir vor einem neuen Plan, der nach Ihren Worten viele Fragen löst - für Sie - nicht für uns. Eine Diskussion mit den Bürgern hat nicht stattgefunden - mehr Wohneinheiten und zusätzliche Fahrzeuge bei weniger Stellplätzen werden das Leben der Bewohner der Parksiedlung Nord-Ost erschweren - zur Befriedigung der Profitgier der handelnden Institutionen.

Es grüßen Sie 2 enttäuschte Bürger, die Ihre Stadt seit 43 Jahren mit ihren Steuern unterstützt haben.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bolay!

Aufgrund unsere Urlaubsabwesenheit konnten wir an der Bürgerinformation am 6.6.19 nicht teilnehmen.

Dadurch haben wir uns offensichtlich etwas verbiestert: in unserer gestrigen E-Mail schrieben wir im vorletzten Satz: "Eine Diskussion mit den Bürgern hat nicht stattgefunden". Das ist natürlich falsch: wir sind ja gerade mittendrin und hoffen, noch zu einem Kompromiß zu kommen, bei dem die fünf wie Trutzburgen anmutenden Wohntürme vielleicht vermieden werden oder z.B. tiefer angesetzt werden können, sodass sie die Straßenkante der Danziger Str. nicht so extrem übersteigen wie bisher geplant.

Sehr geehrter Herr Bolay, entschuldigen Sie bitte unseren Fehler und streichen Sie den fehlerhaften Satz einfach.

Stellungnahme 27

Schreiben vom 14.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit grossem Entsetzen haben wir Ihre neuen Pläne betrachtet und fragen uns, warum Sie uns das antun wollen.

Ihre Informationen verliefen in der Info-Veranstaltung nach dem Motto, alles Konkrete wie z.B. die tatsächliche Höhe oder Tiefe besser mal wegzulassen, damit sich die Leute nicht so aufregen, ärgert uns enorm! Alles Wissenswerte muss man selbst rausfinden. Das ist keine gute Politik!

Sie blenden und verblenden die Tatsachen. Das ist unfair und zeigt, dass Ihnen wir Menschen völlig egal sind. Es geht nur darum, so viel Geld wie möglich zu verdienen.

Wir bitten Sie hiermit, die Häuser tiefer zu setzen, oder 3 Stockwerke weniger in die Höhe zu bauen, so dass es noch ins Stadtbild passt und der Panoramaweg weitergeführt werden kann, bis nach Nellingen.

Die Parkplatzsituation, die schon jetzt abends ein Problem darstellt, wenn man nach 23 Uhr nach Hause kommt, ist mit Ihren Vorschlägen weder gemindert noch verbessert. Wir steuern in eine Katastrophe! Welche Frau möchte nachts alleine die Bresslauer Strasse hochlaufen müssen, um nach Hause zu kommen?

Familienfeste sind auch unmöglich gemacht, denn die Freunde... finden keine Parkplätze mehr.

Bei all Ihren Berechnungen haben Sie die neuen Bewohner mit ihren Zweitautos und Ähnlichem völlig aussen vor gelassen.

Ihre Behauptung, dass alle Menschen im Schapa zufrieden sind und gerne dort wohnen kommt wohl auch nur von Ihnen wohlgesonnenen Freunden oder Personen, die die gute Einkaufssituation schätzen. Viele andere sehen dieses Zusammenpferchen der Menschen als modernes Ghetto an und dies gefällt uns überhaupt nicht. Wir waren froh, in einer anderen Ecke wohnen zu dürfen.

Mit diesem Planungsentwurf entsteht ein "Marzahn" in Ostfildern.

Beschämend

Stellungnahme 28

Schreiben vom 14.06.2019

Sehr geehrter Herr Rothe,

zu den vorgestellten Planungen habe ich noch folgende Anregungen und Hinweise:

- Radverkehrsverbindung zwischen dem Neubaugebiet (Danziger Str.) und dem Schulradweg zwischen Parksiedlung und Nellingen (Schulzentrum) schaffen. Bisher bestehen nur Fußgängerverbindungen und Radler müssen umwegig über Breslauer bzw. Königsberger Str. bis zur Kirche vorfahren um auf den Radweg zu gelangen. Dies ist nicht nur für Schüler sondern auch für Radpendler (z. B. zum Festo) als auch für den sonstigen Radverkehr nach Nellingen z. B. zur VHS, Bücherei und zu den dortigen Geschäften wichtig.
- Der Weg an der Ostseite des Neubaugebietes muss ebenso als fußläufige Verbindung zur Mutzenreisstr. und zur dortigen Bushaltestelle angebunden und instand gesetzt werden.
- Die Planung der Parkplätze für die Sky Lounge muss so geändert werden, dass dort ein ERA-konformer Radweg bergab Richtung Esslingen, durchgehend bis zur Mutzenreisstr. gebaut werden kann. Bei den genannten und erwarteten Verkehrszahlen, sowie dem aktuellen Zustand des Fahrbahnbelages der Breslauer Str. ist eine Radverkehrsführung auf der (schmalen) Fahrbahn bei einer höchstzulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h weder sicher noch attraktiv. Eine Schutzstreifen ist keine Lösung, da Radler erfahrungsgemäß mit nicht ausreichendem Sicherheitsabstand bei hoher Geschwindigkeit überholt oder von hinten durch PKW und Busse bedrängt und gefährdet werden. An den Ein- und Ausfahrten der Parkplätze ist zudem damit zu

rechnen, dass Radler wegen der Unübersichtlichkeit der Breslauer Str. übersehen werden und die Geschwindigkeit der Radler unterschätzen wird, was zu kritischen Bremsmanövern und Unfällen führen wird.

Stellungnahme 29

Schreiben vom 17.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor Kurzem haben wir auch Einblicke in Ihren neuen Bebauungsplan Nord-Ost in unserer Parksiedlung bekommen. Wir wohnen dort seit 1965 im Ostabschnitt in der Königsberger Strasse, sind beide etwa 80 Jahre alt und haben uns dort auch immer wohl gefühlt. Das Umfeld war stimmig, wir hatten in dieser Zeit keine Probleme mit den Nachbarn, mit dem Verkehr, mit den vorh. Parkplätzen - mit der gesamten Infrastruktur.

Gerne erspare ich mir die Aufzählung der Details auch unserer Kritik an Ihrem Vorhaben der Bebauung des o.g. Areals. Die sind Ihnen sicherlich von den Reaktionen unserer gesamten Nachbarschaft bekannt. Wir leben hier nun in Ruhe und Zufriedenheit seit mehr als 50 Jahren - dennoch besteht hier kein Schutz für die Bestandswahrung?

So bleibt uns nur, Ihre Pläne auch jetzt wieder abzulehnen, da sie für uns alle hier nur Verschlechterungen bringen-in allen relevanten Parametern, insbesondere in der Verkehrs-und Parkplatzsituation u. der Anhäufung mit neuen Bewohnern. Das einzige Argument dafür ist der Profit für die Gemeinde - auf unsere Kosten. Daher: Nein, wir sind dagegen.

Stellungnahme 30

Schreiben vom 14.06.2019

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

mit der Anlage erhalten Sie Form und fristgerecht die Einwendungen für den Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost II, im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 14.5. bis 14.6.2018. Über eine Bestätigung des Erhalts würden wir uns freuen. Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen. gegen den ausgelegten Bebauungsplanentwurf Parksiedlung Nord-Ost II erheben wir 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. Anl14_V2018_3_PS_NO_Vergnügungsstaetten-p-6410

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 Scharnhauser 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 und weiteren Punkten nicht nach.

b. In der Begründung (Anlage 3), dem Fachbeitrag Verkehr und im Gutachten 121855-01 von Kurz und Fischer (Entwurf) liegen unterschiedliche Angaben zu den Wohneinheiten vor. In der öffentlichen Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 06.06.19 führt die Stadt aus, dass 150 Wohneinheiten möglich sind. Die Berechnungen und Aussagen zum Verkehrsfluss und zum Lärm sind damit nicht valide und nicht aussagekräftig bezüglich der Einhaltung von Grenzwerten.

c. Fachbeitrag Verkehr (Modus Consult) Anlage 7

Im Plan 2, 5 + 9 dieses Dokuments wird durch Pfeile die Verkehrsrichtung angezeigt. Für die hintere Verbindungsstraße zwischen Königsberger und Danziger Straße wird jedoch der Verkehrsfluss entgegen der dort herrschenden Einbahnstraßenregelung angezeigt. Herr Jansen bemerkte bei der Bürgerbeteiligung vom 06.06.2019 das an der bestehenden Verkehrsführung keine Veränderung geplant ist. Somit geht das erstellte Gutachten von falschen Grundvoraussetzungen aus.

d. Anmerkung zur Schallschutzmauer.

In der öffentlichen Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 06.06.19 führt die Stadt aus, dass die Schallschutzmauer eine Höhe von 1,5m bis 2,5m haben wird. Im Gutachten 121855-01 von Kurz und Fischer (Entwurf) wird eine Höhe von 4 m in den Plänen angegeben und auch in den Berechnungen verwendet. Damit sind die Angaben nicht konsistent.

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 die 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 Sisha Bar 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 im vorderen Bereich der Danziger Straße in der Ausführungen zum Lärm und Verkehr sind wohl eher im Bereich von Wunschenken als von bereits heute vorhandener Realität einzustufen.

Eine Schranke über die Danziger Straße im Anschluss an den Abgang zur Sisha Bar 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 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 gut einem Jahr 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 Shisha Bar 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 privater Grundstückflächen 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, Mobilität über ein Auto sicherzustellen ist, um Einkäufe für Familien durchführen zu können.

Wegfall Spielplatz Danziger Straße

In der Parksiedlung Ost findet gerade ein Generationswandel statt, in dem immer mehr junge Familien aus demografischen Gründen hierherziehen und das Stadtteilbild verändern. Dieser Vorgang wird sich sicherlich noch über die nächsten 10 Jahre hinziehen und sollte daher mit nachhaltigen städtebaulichen Maßnahmen begleitet werden. Die Stadt Ostfildern wirbt ja selbst auch für eine familienfreundliche Umgebung. Es findet durch die Bürger in der Parksiedlung Ost eine altersübergreifende Integration statt, die durch mehrere Nachbarschaftsfeste im Jahr für alt und jung u.a. sichtbar wird. Auch der Bolzplatz Danziger Straße gehört zu dieser guten durch die Bürger getragenen Konzeption, da sich die Kinder der vielen Familien altersübergreifend dort treffen konnten. Gerade solche nahen Spielfelder bieten die Möglichkeit der Integration von neuen Wohneinheiten in das gewachsene Stadtteilgebiet, denn beim gemeinsamen Spielen kommt man sich schneller näher und auch Aggressionen können dadurch einfacher abgebaut werden. Auch die Waldwichtel und der ab Januar 2015 gestartete Waldkindergarten der Parksiedlung Ost nutzten den Bolzplatz als Spiel- und Freizeitfläche, sodass eine multifunktionale und altersübergreifende Nutzung bestand.

Der Wegfall des über 40jährigen Spiel- und Bolzplatzes hat eine deutliche Veränderung des Wohnwertgefühls und des Wohnwertes mit wirtschaftlichen Folgen nach sich gezogen. Statt spielender Kinder finden sich nun Menschen auf der Park-Freifläche mit Bauzaun ein, die die Aussicht genießen, ihren Müll achtlos wegwerfen, Shisha rauchen oder Alkohol... konsumieren. Die Rodung des Geländes hat hier einen Brennpunkt geschaffen. Ist dies das Ziel von Gemeinderat und Stadt?

Lärmschutzgutachten

Das als Anlage beigefügte Lärmschutzgutachten betrachtet nur das neu geplante Baugebiet. Jedoch fehlen Angaben zu den Auswirkungen auf die Bebauung der Bestandshäuser. In der öffentlichen Veranstaltung am 06.06.2019 wurde seitens der Stadt bestätigt, dass eine Grenzüberschreitung der Lärmgrenzwerte für die Bestandshäuser sehr wahrscheinlich ist. Hier ist seitens der Stadt nachzubessern und eine Lärmbelastungskarte auch für die Bestandshäuser in der Danziger Straße vorzulegen.

Wie bereits ausgeführt mangelt es dem Gutachten an einer validen Datengrundlage, da die Angaben über die Wohneinheiten (125 Wohneinheiten Begründung Stadt Ostfildern, 135 Wohneinheiten Gutachten)

nicht einheitlich sind, die Lärmschutzmauer im Gutachten mit 4m Höhe angegeben ist, in der Begründung der Stadt jegliche Angaben fehlen und in der Bürgeranhörung am 06.06.19 eine Höhe von 1,5m bis 2,5 m seitens der Stadt genannt wurde. Da solche Daten in das angeführte Berechnungsprogramm maßgeblich mit einfließen müssen, können die Ergebnisse des Gutachtens nur als Indikator verwendet werden. Angesichts der ungenügenden Vorgaben und damit der Ausführung muss man hier wohl Steuerverschwendung feststellen. Die Stadt muss hier sorgfältiger mit den notwendigen geldlichen Mitteln agieren.

Auffällig ist insgesamt, dass die Stadt von der Prämisse vollkommen abgegangen ist, Lärm im Ursprung zu verhindern und zu mildern, sodass überhaupt 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 Bestandshäuser über Gebühr belastet werden, teilweise bis zu 10 dbA über dem Grenzwert.

Man beachte, die WHO liegt mit ihrer Empfehlung von 45 dbA nochmals 5 dbA unter den heutigen gültigen Grenzwerten. Lärm macht krank! Diese Tatsache ist auch wissenschaftlich bewiesen sollte daher auch im Hinblick auf jedwede städtebauliche Maßnahme beachtet werden.

Die Annahme, dass von der Sisha Bar in Zukunft keine Lärmbelastung durch Personenfahrzeuge ausgehen wird, ist schlicht falsch. Die unzähligen Anrufe bei Stadt und Polizei in den letzten Monaten und diverse Videos zeigen hier ein anderes Bild seit der Eröffnung der Skylounge auf. Und eine Beruhigung der Lage ist nicht in Sicht und wird auch die geplante Bebauung überdauern.

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. Dies ist 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 sträflich vernachlässigt. Eine für den Stadteingang repräsentative Bebauung mit städtebaulichen Ansprüchen liegt somit mit dieser Planung definitiv nicht vor.

Geologische Bewertung

Die Verwaltung verschweigt in Ihrer Begründung, dass der Hang erhebliche Risiken infolge der inhomogenen Bodenbeschaffenheit aufweist und in einem Gutachten ein Beweissicherungsverfahren für die Bestandsimmobilien für angezeigt hält, jedoch eine Kostenübernahme sowohl von der Stadt und dem Investor für die betroffenen Bestandshäuser ablehnt wird.

Es sei noch angemerkt, dass durch Erzählungen von älteren Mitbewohnern belegt ist, dass bei Baumaßnahmen in der Parksiedlung Ost der Hang schon einmal ins Rutschen geraten ist und nur durch eine massive Aufschüttung von Steinen gehalten werden konnte. Eine aufgetretene Bergsenkung am Zollberg in 2016 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet zeigt, wie instabil bzw. fragil der Untergrund sein kann, mit erheblichen Kosten zur Stabilisierung.

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 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. im Scharnhäuser Park zu tätigen, Fahrzeug=Verkehr=Parkplatz.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das für die erneute Auslegung verwendete artenschutzrechtliche Gutachten muss als veraltet eingestuft werden und kann somit nicht als Basis für artenschutzrechtliche Belange nach §44 BNatSchG verwendet werden.

Die Beauftragung zum Gutachten liegt über 8 Jahre zurück. Das Gutachten ist zu aktualisieren, um den Vorgaben aus dem §44 BNatSchG und der EU-Vogelrichtlinie zu entsprechen.

Auch wenn die Stadt im Vorgriff und ohne Notwendigkeit bereits heute eine Ausgleichsfläche geschaffen hat, um für die Zauneidechse ein Ersatzhabitat zu erstellen, so ist nach einem Gespräch mit dem Nabu deutlich geworden, dass die Ausgleichflächen in Ihrer Auswahl und Pflege nicht den Ansprüchen für eine artgerechte und gleichwertige Situation entsprechen, so wie das vorherige Umfeld war. In ähnlicher Weise ist die Stadt im Baugebiet Ob der Halde verfahren. Angesichts der Friday for Future Demonstrationen und dem Artensterben keine ermutigende Verfahrensweise.

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 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 erste Punkthaus 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 31

Schreiben vom 14.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren, wir geben nachfolgend die Einwendungen zum Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2 bekannt und bitten um eine Eingangsbestätigung dazu.

- Gesundheitsgefährdung durch Emissionen

Die geplanten 5 Wohnblöcke mit 5 Tiefgaragenausfahrten verursachen eine extreme Feinstaub Belastung der Anwohner durch die zusätzlichen PKW. Die 135 geplanten neuen Wohneinheiten lt. Verkehrsgutachten haben mindestens zusätzliche 170 PKW pro Tag zur Folge. (Ø Pkw pro Haushalt Baden-Württemberg 2017: Faktor 1,24 Quelle: www.foederal-erneuerbar.de) Die Anwohner werden dadurch gravierenden Gesundheitsbeeinträchtigungen durch die zusätzlichen PKW Emissionen ausgesetzt, die deren Gesundheit schädigt. Der Knotenpunkt Danziger Straße / Breslauer Straße verursacht immer einen Rückstau, egal ob mit oder zusätzliche Ampelanlage.

- Gesundheitsgefährdung durch Lärm

Zusätzliche Lärmbelastigungen zu den bereits vorhandenen permanenten Belästigungen durch die Besucher der Shisha Bar Skylounge 237 mit umgerechnet 400 Besucher pro Tag bzw. 250 PKW pro Tag

- Gesundheitsgefährdung durch Emissionen

Keine Emissionsmessergebnisse und aktuelle Gutachten zur Shisha-bar Skylounge 237 Danziger Straße 3 Ostfildern wurden trotz mehrfacher schriftlicher Nachfragen der Anwohner zugänglich gemacht

- Ortsbild Parksiedlung wird extrem negativ verändert

Die 5 Wohnblöcke mit 17 m Höhe über der Danziger Straße, die ein Relikt aus den 60 er Jahren darstellen, fördern durch diese Art der Bauweise die Ghettoisierung. Die 5 Blöcke, die auch zu wenig Abstand voneinander haben, verschlechtern schon durch das bloße Vorhandensein extrem die Lebensqualität in der Parksiedlung. Diese Bauten werden auch durch die Höhe ein Schandfleck in der Landschaft analog Wohngebiet „Asemwald“.

- Natur wird eklatant geschädigt

Einfache Erschließung, Erhalt großer Freiräume und eine gute sogenannte Bellevue, wie von der Stadt Ostfildern behauptet, rechtfertigen keine Verschandlung der Umwelt bzw. der Natur. Das Artenschutzgutachten aus 2010 veraltet und die ökologischen Gegebenheiten haben sich nach der Rodung der Bäume verändert. Mittlerweile hat sich ein neues Biotop gebildet. Viele Büsche und diverse Pflanzenarten haben sich vermehrt angesiedelt. Es ist daher erneut ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

- Mangelhaftes geologisches Wissen

Das geologische Gutachten 2014, auf das man sich fälschlicherweise bezieht, ist für einen anderen Bebauungsplanentwurf gedacht. Bereits hier wird kritisch erwähnt, dass bei den Erschließungs-, Aushub und Sicherungsarbeiten zu Erschütterungen vorkommen können. Der geratene Einsatz zu einem Beweissicherungsverfahren, ist bis heute nicht befolgt worden. Es erscheint somit völlig unklar, wie das Abrutschen des Hangs verhindert werden kann. Für die neue Bausituation gibt es also dazu kein aktuelles Gutachten.

- Parkplätze

Obwohl derzeit 35 PKW täglich die Parkplätze der Shisha-Bar belegen, wird in der Planung nur von 28 Parkplätzen ausgegangen, wobei diese Anzahl mit Sicherheit nicht ausreichend ist, da Besucher der seit Eröffnung vor einem Jahr die komplette Danziger Straße als ihre Parkplätze sehen und sich dementsprechend verhalten, was sich auch in nächtlichem Gegröle und in den erfolgten Verkehrsunfälle äußert.

- Sonstiges

Die Anwohner sollen Stellungnahmen zum Baugebiet abgeben, obwohl Planungen unfertig sind, Gutachten nur Entwurfsmodus haben und viele wichtige Daten nicht vorliegen. Da ich dieses nicht als Logik verstehe, habe ich äußerte Zweifel, ob dies rechtskonform ist. Ich verweise hier auch auf die Infoveranstaltung zum geplanten Baugebiet Parksiedlung Ost 2 am Donnerstag, 6. Juni 2019 im Dietrich-Bonhoeffer-Gemeindezentrum, Parksiedlung, wo sehr viele Bewohner zugegen waren, deren Fragen die Vertreter der Stadt Ostfildern teilweise nicht beantworten konnten.

Stellungnahme 32

Schreiben vom 13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Danziger Straße erhebe ich gegen den neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II folgende Einwendungen:

- (1) Das Artenschutzgutachten, welches aus dem Jahr 2010 stammt, stützt sich auf anderen Verhältnissen des Gebiets. Da die Fläche zu dieser Zeit noch mit Bäumen bedeckt war und nur teilweise frei war. Durch die Rodung der Fläche ist hier ein völlig neues Biotop entstanden, somit entspricht das Artenschutzgutachten nicht den aktuellen Verhältnissen.
- (2) Laut Unterlagen soll im Herbst 2019 ein neues Gutachten zum Artenschutz erstellt werden. Wieso findet bereits vorher eine Auslegung statt, wenn die Gutachten noch nicht auf dem neusten Stand sind und es völlig unklar ist, ob sich hier neue Arten angesiedelt haben?
- (3) In der Entwurfsidee wird als Vorteil eine besondere Aussichtssituation der neuen Wohneinheiten als Vorteil geführt. Im Gegenzug verbaut man den bisherigen Bewohnern die Aussicht. Zudem hat Herr Jansen fälschlicherweise bei der Infoveranstaltung am 06.06.2019 behauptet, dass die bisher bestehenden Häuser keine Aussicht ins Neckartal haben. Sowohl aus den Gärten als auch von den Balkonen der die Reihenhäuser in der Danziger Straße hat man eine Aussicht ins Neckartal.
- (4) Bereits am 19.07.2017 haben ich und ca. 80 andere Bewohner aus der Danziger, Königsberger und Robert-Koch Straße bereits in einem Schreiben an Herrn Bolay und alle damaligen Fraktionsvorsitzenden auf die problematischen Zustände in den Sommernächten auf der Aussichtsplattform hingewiesen. Mit der geplanten Errichtung von Aufenthaltsbereichen zwischen den Häusern werden mit Aussicht ins Neckartal wird dieser Bereich vermutlich auch von etlichen auswärtigen Besuchern aufgesucht. Wodurch es nachts auch hier zu Ruhestörungen durch laute Musik und Geschrei und weitere Geruchsbelästigung durch das Rauchen von Wasserpfeifen kommen wird. Somit kann kein ruhiges Wohnen gewährleistet werden.
- (5) Durch den starken Besucherverkehr der Shisha-Bar soll der Inhaber 28 Parkplätze entlang der Breslauer Straße errichten und seinen Eingang auf die andere Seite verlegen, da die Kosten sich nach dessen Aussage auf mehrere Hunderttausende Euro belaufen ist es fraglich ob dies geschieht. Wo parken die Besucher, wenn der Inhaber die Parkplätze nicht erstellt? Aktuell parken am Wochenende bereits circa 35 Besucher vor der Shisha-Bar und auf der Zufahrtsrampe. Hinzu kommen widerrechtlich parkende Autos der Besucher auf dem Rad-/Gehweg in der Breslauer Straße sowie vor den Treppenaufgängen, Garagen und in zweiter Reihe in der Danziger Straße.
Sollte der Inhaber diese Parkplätze errichten, so wird es weiterhin einen Parkplatzsuchverkehr in der Danziger Straße geben. Die verdeutlichen die aktuellen Parkmöglichkeiten, sowie die zahlreichen Parkverstöße. In der Planung wird fälschlicherweise jedoch davon ausgegangen, dass sämtliche Fahrzeuge, die der Shisha-Bar zugeordnet werden, aus dem Verkehr der Danziger Straße wegfallen.
- (6) Die Tatsache, dass nur im vorderen Bereich der Danziger Straße ein Gehweg vorgesehen ist und im weiteren Bereich eine gemischte Verkehrsfläche geplant ist, ist fahrlässig. Regelmäßig finden Geschwindigkeitsüberschreitungen durch PKWs von Besuchern der Shisha-Bar in der gesamten Danziger Straße statt. Auch hierüber ist die Stadtverwaltung mehrmals informiert worden. Seit Weihnachten 2018 gab es bereits in der Danziger Straße aufgrund dessen zwei Unfälle, die von Besuchern der Shisha-Bar verursacht wurden. Der Parksuchverkehr der Shisha-Bar-Besucher wird wegen der im Punkt zuvor beschriebenen Verminderung der Parkplätze weiterhin

- bestehen, beziehungsweise zunehmen. Durch diese Planung werden Fußgänger vor allem nachts gefährdet, da sie bei Dunkelheit auf der Straße laufen müssen.
- (7) Da, 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.
 - (8) Von einer weiteren Zunahme des PKW-Verkehrs ist auszugehen, da die U-Bahn Haltestelle sich bereits circa 1,4 km zu Fuß entfernt befindet. Zwar gibt es zwei Bushaltestellen, jedoch fährt die Linie 122 nur alle 30 Minuten und in den Abendstunden nur noch einmal pro Stunde. Die Anreise der Shisha-Bar-Besucher erfolgt ebenfalls fast ausschließlich mit einem privaten Fahrzeug.
 - (9) Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet durch „das Wohnen nicht störenden Gewerbe“ geführt. Für den ansässigen Autohandel in der Danziger Straße 1 ist dies zu treffend, hier sind keine Ruhestörungen bekannt. Jedoch handelt es sich bei der Shisha-Bar nicht um ein „Wohnen nicht störendes Gewerbe“. Dies belegen wöchentliche Anrufe seitens der Anwohner der Danziger und Königsberger Straße bei der Polizei sowie mehr als 100 Mails an das Ordnungsamt der Stadt Ostfildern die auf diverse Ruhestörungen hinweisen. Auf Grund der langen Öffnungszeiten bis 3 Uhr kommt es zu einem starken Besucherverkehr, der besonders am Wochenende zu massiven Ruhestörungen führt. Auch Ruhestörungen von PKWs sind der Gastronomie eindeutig zuzuordnen, da diese bereits bevor sie in den allgemeinen Straßenverkehr integriert sind für eine Lärmbelästigung sorgen.
 - (10) In den Unterlagen wird nur der Gewerbelärm des Autohandels geführt, der verträglich für ein Mischgebiet ist und dessen Fahrverkehr im Gesamtverkehrsaufkommen aufgeht. Obwohl sich auch die Shisha-Bar hier befindet, von der Lärm ausgeht wird jedoch nicht genannt. Wieso wird der Gewerbelärm der Shisha-Bar nicht geführt?
 - (11) Da Haus A im Mischgebiet sich befinden soll, möchte ich gerne wissen, was hier in diesem Haus außer Wohnungen reinkommen könnte?
 - (12) Es sind keine Kosten für die Erschließung zu finden. Also Steuerzahler und Bürger der Stadt Ostfildern, wird es für mich nicht ersichtlich, warum ein Verfahren aufgenommen wird, obwohl nicht alle Unterlagen vollständig sind? Da nun die Einwendungen der Bürger bearbeitet werden müssen entstehen zusätzliche Kosten.
 - (13) Bei den Knotenpunkten Breslauer Straße/Danziger Straße und Danziger Straße/Stichstraße wurden bei den Verkehrszählungen LKWs > 3,5t beobachtet. Jedoch herrscht für diese ein Fahrverbot in der Breslauer Straße. In der Planung geht man jedoch von einer Einhaltung aus. Wie wird das Verbot überwacht?
 - (14) Auch am Knotenpunkt Danziger Straße/Stichstraße sind ein Drittel der gezählten täglichen Verkehrsmenge im Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr gezählt. Somit herrscht bis früh am Morgen PKW Verkehr. Diese Fahrzeuge sind dabei ausschließlich der Shisha-Bar zuzuordnen. Bereits aktuell ist die Belästigung des Lärms, der von dieser ausgeht für die Anwohner sehr hoch. Daher kann es sich bei dieser nicht um Gewerbe handeln, welches das Wohnen nicht im Wesentlichen stört.
 - (15) Es werden unterschiedliche Zahlen geführt, so geht werden im Verkehrsgutachten 135 Wohneinheiten genannt und an anderer Stelle steht nur 124 Wohneinheiten geschrieben. Somit ist unklar welche der Zahlen nun stimmt. Ich bitte um eine Prüfung hiervon.
 - (16) Auch bei den Parkplätzen der Tiefgarage gibt es unterschiedliche Zahlen. Im Gutachten werden 137 an anderer Stelle 147 Parkplätze genannt auf der Informationsveranstaltung wurde von ca. 150 Parkplätzen gesprochen. Auch hier bitte ich um Prüfung welche Zahl nun korrekt ist.
 - (17) Auf der privaten Tiefgarage sollen öffentliche Stellplätze errichtet werden. Ist dies rechtlich zulässig? Wer kommt für die Instandhaltung und Schäden die dadurch an der Tiefgarage entstehen könnten auf?
 - (18) Wird die Shisha-Bar wie aktuell weiterbetrieben, zeigt sich im Gutachten, dass die Besucher der Shisha-Bar nicht auf den öffentlichen Stellplätzen der Danziger Straße parken, sondern auf den

- privaten Stellplätzen entlang der Breslauer Straße parken, damit die Immissionsrichtwerte erreicht werden. Da jedoch wie bereits erwähnt nur 28 Parkplätze vorhanden sind, werden alle weiteren Besucher wieder in der Danziger Straße die freien Parkplätze nutzen oder widerrechtlich auf Gehwegen oder vor Garagen parken. Wie soll dies gewährleistet werden?
- (19) Die Prognose im Verkehrsgutachten lautet „Qualität D“ für den Knotenpunkt Breslauer Straße/Danziger Straße.

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.“*

Herr Jansen sprach auf der Infoveranstaltung selbst davon, dass die Kreuzung funktioniere, jedoch nicht gut. Warum wird etwas geplant, was nicht gut funktioniert und sehr bald ausgelastet ist? Warum wird an dieser Kreuzung keine Ampel installiert, die den Verkehr besser regelt. Auch das Gutachten empfiehlt wegen der steigenden Anzahl an Fußgängern, die die Straße überqueren, eine Ampel. Bereits aktuell sind die Bewohner der ersten Reihenhäuser sehr stark vom Feinstaub betroffen, da sowohl die Gärten als auch die Fenster und Balkone zur Breslauer Straße ausgerichtet sind. Weitere Giftstoffe werden durch die die Lüftung der Shisha-Bar in die Luft geblasen. Der Knotenpunkt wird zu weiteren Emissionsbelastigungen für Anwohner führen.

- (20) Ein Spielplatz ist nur für Kleinkinder vorgesehen. Kinder im Grundschulalter sollen den Spielplatz an der Breslauer Straße nutzen. Zur Erreichung aus dem Breslauer Straße überqueren. Zwar gibt es auf Höhe der Königsberger Straße eine Ampel jedoch nicht auf Höhe der Danziger Straße.
- (21) Des Weiteren möchte ich wissen, welche Grundschule die Kinder aus den Familien, welche im Neubaugebiet wohnen sollen, besuchen sollen? Bereits aktuell ist die Lindenschule schon sehr ausgelastet und ab kommendem Schuljahr müssen zwei Klassenzimmer außerhalb des Grundschulgebäudes bezogen werden.
- (22) Die Neubebauung wird in anderen Stadtteilen dem Gelände angepasst, weshalb nicht bei diesem Plan? Der aktuelle Bebauungsplan passt überhaupt nicht zum bestehenden Wohngebiet mit Reihenhäusern.

Stellungnahme 33

Schreiben vom 14.06.2019

An die Planung des Baugebietes Parksiedlung Nord-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bebauungsentwurf mit den fünf Wohnsilos, der am 06.06.19 im Gemeindezentrum diskutiert wurde, gefällt mir gar nicht. Wie kann man dieses kleine Stück Land nur so verschandeln! Zum Beispiel würde sich eine Jugendfarm hier sehr gut und harmonisch einfügen, und diese würde auch dringend benötigt. Mehr Verkehr und weniger Parkplätze in der Danziger Straße sind für die Anwohner ein Graus!

Stellungnahme 34

Schreiben vom 14.06.2019

An die Planung des Baugebietes Parksiedlung Nord-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bebauungsentwurf mit den fünf Wohnsilos in der Danziger Straße, der am 06.06.19 im Gemeindezentrum diskutiert wurde:

Warum ist es bei der zur Verfügung stehenden Baufläche nicht möglich, in der ganzen Länge der Danziger Straße Parkplätze anzulegen, die quer zur Fahrtrichtung liegen, wie in der Niemöllerstraße beispielsweise? Damit wäre das leidige Parkplatzproblem für die heutigen Anwohner doch vom Tisch. Das Verbot, Anhänger dauerhaft abzustellen, gehört ebenfalls dazu.

Stellungnahme 35

Schreiben vom 09.06.2019

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II

Gegen den neuen Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost II gibt es folgende Einwendungen:

Es ist nicht ersichtlich aufgrund welcher Planunterlagen der Gemeinderat über den Bebauungsplan abstimmen soll.

Der städtebauliche Entwurf unterscheidet sich vom Entwurf des Bebauungsplanes. Im städtebaulichen Entwurf ist z.B. eine Feuerwehzufahrt zwischen Haus A und Shisha-Bar geplant, um die Häuser von unten her mit der Feuerwehr zu erreichen. Im Bebauungsplan (Anlage 1) ist diese Feuerwehzufahrt nicht dargestellt. Wird hier aus brandschutzrechtlichen Gründen mit zwei Treppenhäusern in den Wohntürmen geplant? Ist die Feuerwehzufahrt deshalb nicht geplant, damit nach Abschluss des Baus der 5 Wohntürme noch eine Erweiterung nach unten realisierbar ist? Entspricht die Feuerwehzufahrt im städtebaulichen Entwurf überhaupt den Mindestanforderungen einer Feuerwehzufahrt? Der Kurvenradius ist sehr knapp kalkuliert. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Zufahrt ist im städtebaulichen Entwurf nicht geplant.

"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). Diese enthalten grundsätzliche Hinweise, die in die Planung übernommen wurden." (Anlage 3, Begründung S. 4) Das geologische Gutachten ist aus dem Jahr 2014 und begutachtet einen komplett anderen Entwurf. Dieser Entwurf wurde bereits kritisch gesehen. Wie ist die Vorgehensweise für den aktuellen Plan? Wie wird ohne aktuelles Gutachten mit dem doch als schwierig eingestuften Baugrund vorgegangen? Wie stellen sie sicher, dass die Bestandsbebauung unbeschadet bleibt? Ist ein Beweissicherungsverfahren durch den Bauträger durchzuführen? Wo wird dies festgesetzt? Die Erstellung der neuen höheren Bebauung erfordert eine tiefere Gründung als im beigefügten Gutachten angenommen. Die Beurteilung von Gefahren und Risiken ist durch dieses Gutachten nicht möglich. Ein neues Gutachten ist erforderlich. Wir behalten uns deshalb weitere Einwände vor.

"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." (Anlage 3, Begründung S.1)

Die knapp 17m hohen Wohntürme aus Sicht der Danziger Straße und knapp 27m hoch nördlicher Sicht fügen sich in keiner Weise in das Landschaftsbild ein. Sie stellen eine Betonwand dar, die ca. 8m höher ist als die Reihenhausbestandsbebauung. In den gängigen städtebaulichen Modellen wird die Bebauung zum Stadtrand hin niedriger. In dem geplanten Fall soll der bedeutende Stadteingang der Megacity Ostfildern mit einer von hier 27m hohen Wohnwand aufgewertet werden. In der Wettbewerbsbeurteilung wird der Grundlagenentwurf zu diesem Bebauungsplan städtebaulich kritisch gesehen. Der aktuelle Plan wurde sogar nochmals um den Faktor 1,2 im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf erweitert. Die Länge der Tiefgarage mit nur einer Aus- und Einfahrt muss überkritisch gesehen werden.

zunehmende Attraktivität der Aussichtsplattform

Durch die Eröffnung der Shishabar wurde die Aussichtsplattform am Panoramaweg überregional bekannt. Mittlerweile halten sich allabendlich bei gutem Wetter zahlreiche Personen auf der Aussichtsplattform auf. Die 5 Parkplätze, die der Aussichtsplattform zugeordnet sind, sind viel zu wenig, da auch diese Besucher ein großes Einzugsgebiet haben und mit dem Auto anreisen.

Das hat zur Folge, dass auch durch die Aussichtsplattform ein zunehmender Parkplatzsuchverkehr in der Königsberger und Danziger Straße stattfindet. Die Besucher laufen bei warmer nachts und in den frühen Morgenstunden laut grölend zu ihren Autos zurück.

Die Benutzung der Aussichtsplattform wird von der Stadt absichtlich und ausdrücklich nicht geregelt. Somit ist hier mit dem entsprechenden Schallemissionen auch zu den ungünstigsten Zeiten zu rechnen. Diese Realwerte sind zu messen und in die Lärmbetrachtung mit einzubeziehen.

Immissionsschutz

Die Shisha-Bar erzeugt eine für eine solche Lokalität typische Geruchsemission über die Anlagenabluft. Diese Emission ist als innere Emission zu bewerten.

Es ist dafür ein Gutachten im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu erstellen, in der die Auswirkungen auf Neu- und Bestandsbebauung begutachtet werden und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz aufgezeigt werden (z.B. Aktivkohlefilter für die aus Schallschutzgründen einzubauenden kontrollierten Wohnraumlüftungen).

Durch diese höheren Geruchsemissionen (analog CO-Emissionen) im Inneren sind leistungsfähigere Lüftungsanlagen vorgeschrieben. Diese bewirken wiederum eine erhöhte Schallemission in der Abluft und somit Schallimmissionen an den Bauungen. Hier handelt es sich ebenso um innere Lasten. Auch diese wurden bisher weder begutachtet noch einbezogen. Dies muss nachgeholt werden.

Durch den Parkplatzsuchverkehr ist auch eine zunehmende Lichtemission durch die Fahrzeugbeleuchtungen zu verzeichnen. Da Suchverkehr länger einwirkt als Durchgangsverkehr (da ja keine Parkplätze gefunden werden können), bewirkt dies eine beträchtliche zusätzliche Lichtimmission, was sowohl die Bestandsbebauung als auch die Neubebauung betrifft.

Dies ist relevant, da die Lichtimmissionen von Strassenbeleuchtungen in private Grundstücke mittlerweile als kritisch anerkannt sind. Die Fahrleuchten im Gegensatz zu statischen Lichtquellen wie Strassenbeleuchtungen aufgrund der Dynamik als störender zu betrachten sind. Dies ist zu betrachten für ein reines Wohngebiet - hier sogar als Sackgasse.

Beweissicherungsverfahren

Hinweis aus dem Geologischen Gutachten: "...Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand und den Verkehrsflächen als notwendig erachtet".

In der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2018 beantwortete die Verwaltung die Frage nach der Kostenübernahme des Beweissicherungsverfahrens wie folgt (Zitat Sitzungsprotokoll): "Das Beweissicherungsverfahren wird vom Investor durchgeführt. ..." Wo wird in den Planunterlagen festgesetzt, dass die Kosten des Beweissicherungsverfahrens am benachbarten Baubestand der Investor übernehmen muss?

In der Begründung zum vorigen Bebauungsplan wurde folgendes angeführt: "Die Grünfläche mit Kinderspielplatz entspricht durch die ungünstige Randlage und die Bevölkerungsstruktur im Einzugsbereich nicht mehr den aktuellen Anforderungen und wird wenig genutzt. " Dies trifft für die neu geplante Spielfläche zu. Was hat sich verändert, dass dies plötzlich so neu geplant wird?

Ein Gemeinderatsbeschluss vom 20. März 2013 sah die Reduzierung der ostseitigen Bebauung von 6 auf 5 Geschosse (plus Dachgeschoss) vor.. Dieser wird in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Die besondere Aussichtslage soll künftig größeren Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden. Die Situation ermöglicht es, an dieser Stelle eine qualitativ hochwertige Wohnbaufläche zu entwickeln. (Anlage 3, Begründung S.1)

Die besondere Aussichtslage soll den bisherigen Bewohnern weggenommen werden. Die qualitativ hochwertige Wohnbaufläche wird nur einer sehr wohlhabenden, privilegierten Bevölkerungsgruppe zugänglich gemacht. Die Erschließung wird hochpreisige Wohnungen hervorbringen, die sich die Durchschnittsbevölkerung Ostfilderns nicht leisten kann. Welches Konzept für bezahlbaren Wohnraum und sozialen Wohnungsbau haben sie für den Bebauungsplan Parksiedlung NordOst entwickelt? Oder ist dieser in Ostfildern nicht gewünscht? Welche Vorgaben werden hierzu im Bebauungsplan gemacht?

"Im Vorfeld wurde für das Plangebiet aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der Bedeutung für die Stadtentwicklung ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt." (Anlage 3, Begründung S.1)

Seit dem Wettbewerb haben sich grundlegende Veränderungen ergeben:

- Die Flächen des Autohändlers und des Gastronomiebetriebes fielen weg,
- Der brachliegende Gastronomiebetrieb wurde zur florierenden Shisha-Bar mit den Begleiterscheinungen einer völlig neuen Parkierungs-, Verkehrs- und Lärmsituation. Die einstmalig schon angesprochene und schon damals unterschätzte komplexe Ausgangssituation wurde dadurch noch wesentlich komplexer.

Ein Zurückgreifen auf Entwürfe aus der historischen Ausgangssituation zu Zeiten des Wettbewerbs erscheint hilflos. Hier sollte wirklich neu nachgedacht und geplant werden. Ein Rückgriff auf einen von den Tatsachen überholten Entwurf ist nicht das von der Verwaltung ausgerufene "Alles auf null". Warum wird von dem Realisierungswettbewerb nicht ein Entwurf realisiert, welcher sich im Wettbewerb als Gewinner präsentieren konnte? Warum wird jetzt ein von der Jury kritischer Entwurf verfolgt?

"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. Durch die Realisierung einer Wohnbaufläche im Bereich des aufgegebenen Gartenbaubetriebs wird eine Brachfläche wieder genutzt. Damit konnten bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Außenentwicklungsflächen entfallen." (Anlage 3, Begründung S.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 unter der Ziffer 01. dieser Begründung bereits ausführlich dargestellt." (Anlage 3, Begründung S.11)

Aus ökologischen Aspekten ist die sogenannte Brachfläche mittlerweile ein sehr wichtiges Biotop. Im Vergleich zur damaligen Tauschfläche in Ruit entlang der Stuttgarter Straße ist die Biodiversität wesentlich höher. Warum macht ein baufällig gewordenes Wohnhaus eine ökologisch wertvolle Fläche zur Innenentwicklung und bewohnte Häuser im sogenannten Außenbereich haben nicht den gleichen Effekt? Wie kann in einem Gebiet, welches außerhalb des Ortsschildes Ostfilderns liegt, Innenverdichtung stattfinden? Im Fall des vorliegenden Plangebietes von Innenverdichtung zu sprechen ist ein juristischer Trick, objektiv betrachtet ist es eine Farce. Bitte begründen sie mir und auch den aktuellen Gemeinderäten den damaligen Trick des Flächentausches. Ging es beim Flächentausch vorwiegend um finanzielle Aspekte? Die Erläuterung in Ziffer 01. ist objektiv nicht nachvollziehbar und erscheint willkürlich. Ob der damalige Flächentausch einer juristischen Prüfung standhalten würde ist noch nicht geklärt. Dies ist nachzuholen. Bzw. das Vermeidungsgebot muss bei Planaufstellung erst noch einer juristischen Prüfung standhalten. Gäbe es im Bereich der Stuttgarter Straße ebenfalls schützenswerte Arten? Meines Wissens findet hier landwirtschaftliche Monokultur statt. Ist die Erschließung der Stuttgarter Straße aus geologischen Gründen genauso schwierig wie das ehemalige Raisch-Areal? Das Relief der Tauschfläche ist jedenfalls wesentlich

leichter zu bebauen. Ist die Flächenversiegelung im Bereich der Stuttgarter Straße nicht ähnlich oder sogar niedriger als im Vergleich des Plangebietes?

"Freilandklimatop mit mittlerer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiet)" (Anlage 3 Begründung S.3) Warum durfte der damalige Gärtnereibetrieb in den 90er Jahren keine Halle für seinen Betrieb bauen, da die Fläche zum einen das Kaltluftentstehungsgebiet für Esslingen war? Laut ihrer Aussage ist das heute immer noch so? Welche Veränderungen haben sich ergeben, dass heute anders entschieden wird? Zum anderen durfte damals nicht über Hangkante gebaut werden. Heute darf 17 Meter über Hangkante gebaut werden. Warum wird das heute so grundlegend anders bewertet? Eine Begründung steht noch aus.

"Einkaufsmöglichkeiten und weitere öffentliche und private Infrastruktur befinden sich in der Ortsmitte der Parksiedlung und im Stadtteil Scharnhäuser Park. "

Die Einkaufsmöglichkeiten liegen außerhalb der fußläufigen Entfernung. Erschwerend kommt die ausgeprägte Hanglage hinzu. Dies bedeutet für die Bevölkerung im Plangebiet, dass sie auf das Auto angewiesen ist. Die durchschnittliche PKW-Zahl pro Wohneinheit wird bei deutlich über 1,5 liegen. Bei der angenommenen Anzahl von 150 Wohneinheiten ergibt das über 225 neue PKWs. Die Anzahl der geplanten Stellplätze im Planungsgebiet liegt mit maximal 150 Tiefgaragenstellplätzen, deutlich unter diesem Wert. Wo sollen die Autos parken? Wo sollen die PKWs im Bestandsgebiet parken? Wo sind die Ausweichgebiete? Auch hier geht die schallschutztechnische Untersuchung von zu geringen Werten aus. Der "Parkplatzsuchverkehr" wird deutlich höher sein. Nehmen sie dazu Stellung.

"Hierfür werden in 2019 Neuerfassungen zu Vögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien und Amphibien nach allgemein anerkannten Standardmethoden durchgeführt. Die Erfassungen sollen bis zum Herbst 2019 abgeschlossen sein. Ergebnisse werden voraussichtlich bis zum Jahresende 2019 vorliegen." (Anlage 3, S.4) Der Entwurf für den Bebauungsplan wird ohne aktuelles Gutachten gemacht. Warum wird eine Planaufstellung vorgebracht ohne dieses rechtlich sehr wichtige Gutachten? Und vorallem, nachdem im vorangegangenen Verfahren in diesem Bereich sehr nachlässig gearbeitet wurde. Aktuell ist noch nicht absehbar, welche Artenschutzrechtlichen Belange sich ergeben. Deshalb kann es ohne ein aktuelles Gutachten über das Plangebiet auch keine Abstimmung geben.

"Da es sich um eine bestehende Baufläche mit genehmigten baulichen Nutzungen handelt, scheint eine Renaturierung ebenfalls nicht sinnvoll und praktisch nicht umsetzbar." (Anlage 3, Begründung S. 4) Vor ca.10 Jahren konnte sich die Stadt Ostfildern noch sehr gut vorstellen, die Fläche z.B. als Jugendfarm oder Abenteuerspielplatz zu nutzen. Im damaligen Spielplatzkonzept wurden sehr lohnende Ideen dazu festgeschrieben. Was hat sich seither geändert? Warum soll diese Idee heute nicht mehr realisierbar sein? Unterliegt sie nicht dem Investorenschutz?

"Ein Erhaltungsgebot schützt den vorhandenen wertvollen Gehölzstreifen (Biotop) am Ostrand des Plangebiets." (Anlage 3, Begründung S.5)

Wie gewährleisten sie, dass der so wertvolle Gehölzstreifen durch den Bau eines 17- 27m hohen Wohnturmes in unmittelbarer Nähe nicht zerstört wird?

"Aufgrund der besonderen Aussichtslage eignet sich das Plangebiet dagegen für eine an die Topografie angepasste Wohnnutzung." Anlage 3, S.4)

Wohntürme mit 17 - 27 m Höhe sind im Vergleich zu einer 9m hohen Reihenhausbebauung nicht an die Topographie angepasst. Oder erscheint ihnen der Festturm in Berkheim an die Topographie angepasst. Ist die Aussichtslage für die Bestandsbebauung für sie unwichtig?

"Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich sehr eng an dem im Wettbewerbsverfahren entwickelten städtebaulichen Konzept." (Anlage 3, Begründung S.5)

Warum werden die Gebäude im Bebauungsplan im Vergleich zum Wettbewerbsverfahren um den Faktor 1,2 erhöht obwohl die geplante Bebauung im Wettbewerb ohnehin schon als sehr dominant betrachtet wurde ?

"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." (Anlage 3, Begründung S.5)

Heißt für mich übersetzt, dass der Investor mit wenig Erschließungskosten maximalen Gewinn rausholen kann. Wie kann man eine Straße Bellevue nennen, die jetzt noch durch ihre herausragende Aussicht beeindruckt und später von Wohnpolygonen mit Seitenlängen von 36m und 22m sowie einer Höhe von 17m erdrückt wird? Wie gewährleisten sie, dass die große Freifläche unterhalb der geplanten Bebauung nicht auch gleich nach Fertigstellung der geplanten Häuser bebaut wird? Wann nehmen sie die Umwidmung der Grünflächen in den Flächennutzungsplan auf um deren Nichtbebauung zu sichern, da sie den verringerten Versiegelungsbedarf als Vorteil darstellen?

"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." (Anlage 3, Begründung S.6)

"Im vorderen Teil der Danziger Straße ist südlich ein Gehweg geplant, im hinteren Teil ist dieser wegen des geringen 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." (Anlage 3, Begründung S.7)

Das umgebene Wohnquartier wird bereits aktuell durch den Parksuchverkehr der Shishabarbesucher in den Abend- und Nachtstunden massiv beeinträchtigt. Der geplante Entwurf wird die Situation massiv verschärfen. Eine Entlastung der Bestandsbewohner wird nicht in Betracht gezogen. Es werden reale 50 Parkmöglichkeiten (Parkplatz bei Shisha-Bar und Stichstraße) entfallen.

Die 28 Parkplätze, die der Shishabarbesitzer bauen KANN, sind nicht festgesetzt und deswegen nicht einzukalkulieren. Auch diese würden den Wegfall der derzeit genutzten Parkplätze der Shishabarbesucher neben der Domäne und in der Danziger Straße nicht annähernd ausgleichen. Hinzu kommen weniger Parkplätze in der Danziger Straße, dafür mindestens 124 (laut OB bis 150) zusätzliche Wohneinheiten, bei denen aller Voraussicht nach die Mehrheit mehr als ein Auto besitzen wird. Diese werden dann zusätzlich auf der Danziger Straße parken. Hinzu kommt, dass die Fahrtrichtung der Einbahnstraße der Danziger Straße laut Verkehrsgutachten umgedreht wird. Das bedeutet zusätzlichen Parksuchverkehr in der Königsberger Straße. Die Danziger Straße wird zwar als gemischte Verkehrsfläche geplant. Ob das jedoch bedeutet, dass die erlaubte Maximalgeschwindigkeit auch deutlich reduziert und überwacht wird, darüber wird nicht nachgedacht. Bereits jetzt kommt es zu gefährlichen Situationen zwischen Autos und Fußgängern, vor allem Kindern.

"An den Straßenraum schließt sich eine angemessene Zahl öffentlicher Parkplätze an. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen." (Anlage 3, Begründung S.8)

Wie definieren sie "angemessen"? Am derzeitigen Bedarf gemessen oder am erstrebenswerten ökologischen Wunschdenken? Welche Mobilitätskonzepte werden geplant, damit die Bewohner der Bestandes und des Plangebietes auf ihr privates Auto verzichten können? Der ÖPNV mit der U-Bahn ist vom Plangebiet aus gesehen zu weit weg, als dass die Mehrheit der Bewohner, vor allem auch die mobilitätseingeschränkten Menschen auf ihr Auto verzichten könnten. Warum werden keine konkreten Zahlen genannt, damit eine realistische Beurteilung der real entstehenden Situation erfolgen kann? Das was viele Menschen des Bestandsgebietes extrem interessiert wird nicht ausgeführt.

"Durch die Verschmälerung der Danziger Straße werden zusätzlich private Abstellmöglichkeiten vor den Garagen in der Danziger Straße durch den Bebauungsplan ermöglicht. Über die Möglichkeit zum Abstellen

von Fahrzeugen vor den Garagen ist abhängig von Bedarf, Lärmemissionen und ggf. notwendigem Flächenerwerb im Einzelfall zu entscheiden." (Anlage 3, Begründung S. 8)

Das heißt konkret, dass die Möglichkeit der Abstellung von Fahrzeugen eine eventuelle Option ist. Eine generelle Abstellmöglichkeit wird nicht festgesetzt und darf deshalb gar nicht mit einbezogen werden. In den Argumentationen der Stadt darf deshalb nicht mit diesen Abstellmöglichkeiten von Autos geworben werden. Diese können bei der Einzelfallentscheidung nicht in die Gesamtzahl der Parkmöglichkeiten eingerechnet werden. Kann es sein, dass einigen Bewohnern aus Lärmemissionsgründen das Abstellen des PKW vor der eigenen Garage genehmigt wird und anderen nicht? Nach welchen Kriterien wird das entschieden? Nach welchen Kriterien sollen Flächen erworben werden? Wer bestimmt den Preis?

"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." (Anlage 3, Begründung S.7)

Die Parkierung ist jedoch auch auf der Danziger Straße vorgesehen. Die Tiefgarage wird sich unter den öffentlichen Stellplätzen auf der Danziger Straße befinden. Gibt es in Ostfildern ein Vorbild, bei dem dieses Modell bereits erprobt ist - öffentliche Stellplätze auf privater Tiefgarage? Wie werden die Verantwortlichkeiten der Instandhaltung und andere rechtlichen Belange geregelt?

"Anzahl der Wohneinheiten / zukünftige Einwohnerzahl

Es sind abgesehen von den derzeit gewerblich genutzten Bestandsgebäuden fünf Mehrfamilienhäuser mit ca. 125 Wohneinheiten möglich." (Anlage 3, Begründung S.10)

Warum werden im Bebauungsplan keine maximale Anzahl an Wohneinheiten und an Geschosshöhen festgesetzt? An anderer Stelle ist von Lärmemission und Verkehrsbelastung die Rede, sowie einer angemessenen Anzahl an öffentlichen Stellplätzen. Wie soll denn ein konkretes Lärm- und Verkehrsgutachten erstellt werden, wenn es keine maximalen Zahlen für Wohneinheiten gibt? Ohne festgesetzte Obergrenzen für Wohneinheiten sind die auf die Anzahl von Wohneinheiten begründeten Erhebungen und Gutachten nicht rechtssicher. Dies betrifft vor allem Verkehr und Lärm.

"Der Knollenmergel ist in Württemberg als äußerst rutschgefährdete Schicht bekannt. Bei Wasserzutritt verlieren die Tonsteine relativ schnell ihre Strukturfestigkeit. Die zu Ton verwitterten Tonsteine schrumpfen beim Austrocknen stark, so dass sich breite Trockenrisse bilden können. Bei Wasserzutritt quellen die Tone stark. Dies führt zu Hanginstabilitäten und häufig zu Rutschungen. Insbesondere rutscht die Verwitterungsdecke über dem Knollenmergel ab. Deshalb erfordern Bauten im Knollenmergelgebiet besondere Gründungs- und Baumaßnahmen. Die Rutschungen dehnen sich häufig hangaufwärts bis in die hangenden Schichten des Lias ? 1 aus. Diese rutschen über dem als Gleithorizont wirkenden Knollenmergel ab. Aus diesem Grund finden sich gelegentlich im Verband abgerutschte Schollen von Lias ? auf dem stratigraphisch tieferliegenden Knollenmergel.

Bei starken Veränderungen des Hanggleichgewichts durch Aushub und Auffüllungen kommen die Verwitterungsablagerungen in Bewegung und rutschen ab. Dieser Vorgang wird durch zutretendes Hang-, Sicker- oder Tagwasser begünstigt." (Anlage 12, Geologisches Gutachten S.19)

"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." (Anlage 12, Geologisches Gutachten S. 27)

Das geologische Gutachten wurde vor über 5 Jahren für den alten Bebauungsplan erstellt. Das ist viel zu alt. Auf Grund der schwierigen geologischen Situation ist in der aktuellen Auslegung nicht geklärt, wie der Untergrund auf die massive Wohnblockbebauung reagiert. Hanggleichgewicht wird bei dieser Art der Bebauung sicher aus dem Gleichgewicht kommen. Die Frage ist, wie stark und welche Folgen wird das nach sich ziehen? Es gibt keinerlei Vorgaben, welche Hangsicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind? Wie sollen die Baugruben abgesichert werden? In welcher Weise soll der Hang bebaut werden? Wie werden die Bestandshäuser gesichert? Wird vorab ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wie im Gutachten

empfohlen? Wer trägt die Kosten dafür? Welche Folgen hat diese Art der Bebauung für das Bodenwasser?
... Ein gesamtter Bebauungsplan wird zur Abstimmung gestellt ohne dass aktuelle auf den Bebauungsplan zutreffende Gutachten relevanter Themen vorliegen!

"Die hier vorgelegten Hinweise zur Gründung von Gebäuden können eine konkrete geotechnische Beratung im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Planung nicht ersetzen. Dazu sind jeweils weitere Aufschlüsse (z. B. Bohrungen und Rammsondierungen) erforderlich, deren Anordnung und Tiefe von der jeweiligen Planung abhängen." (Anlage 12, Geologisches Gutachten 2010 S.24)

Die Gutachter selbst schreiben, dass ein für die konkrete Planung zugeschnittenes Gutachten vorliegen muss und das jeweils weitere Aufschlüsse notwendig sind. Wo sind diese aktuellen Gutachten? Werden die notwendigen Bohrungen und Rammsondierungen durchgeführt und daraus ein neues Gutachten erstellt?

"Rutschneigung des Hanggeländes

Bei der hier vorliegenden, relativ steilen Hanglage und den bindigen Böden im Untergrund (Auffüllungen, Hanglehm, Verwitterungston) ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass das Hanggleichgewicht nicht beeinträchtigt wird. Hohe Auffüllungen, tiefe Einschnitte und Veränderungen der Sickerwasserführung im Untergrund können Kriech- und Rutschbewegungen auslösen. Dabei sind die verwitterten Knollenmergelschichten im nordöstlichen Teil erfahrungsgemäß besonders empfindlich. Mit Kriechen werden lang andauernde, bruchlose Abwärtsbewegungen insbesondere der stark verwitterten, oberflächennahen Böden bezeichnet. Bei Rutschungen im Knollenmergel ist häufig Wasser beteiligt, das z. B. aus überlagernden Lias-Bänken in den Untergrund gelangen kann. Lokale Sickerwasserführung wurde bei der Baugrunderkundung beobachtet (vgl. Abschnitt 4.2). Zusätzliche punktuelle Einsickerungen von Wasser wirken sich deshalb hier negativ auf das Hanggleichgewicht aus. Wie in den vorangegangenen Abschnitten beschreiben, empfehlen wir deshalb die Ausführung von Dränagen zur Ableitung von Sickerwasser. Oft werden Rutschungen auch durch Veränderungen des Massengleichgewichtes auf Hängen ausgelöst." (Anlage 12, Geologisches Gutachten 2010 S. 28)

Auch dieses geologische Gutachten weist sehr deutlich darauf hin, dass eine Veränderung des Hanggleichgewichtes und des Sickerwasserstroms zu Hangrutschungen führen kann. Beim Blick auf einige andere Wohngebiete, bei denen es durch bauliche Veränderungen im Untergrund zur Unbewohnbarkeit der Häuser kam, mache ich mir große Sorgen um unsere Gebäude in der Danziger Straße. Wie gewährleisten sie, dass sie uns davor schützen?

Anlage 8 Lärm Entwurf:

Bei diesem Gutachten handelt es sich lediglich um einen Entwurf und nicht um ein endgültiges Gutachten. Warum werden dem Gemeinderat und den Bürgern ein nicht fertiges Gutachten vorgelegt? Wir behalten uns vor, weitere Einwendungen zur endgültigen Ausführung des Gutachtens vorzunehmen. Fest steht auf jeden Fall, dass mit dem Entwurf der planbedingte Lärmkonflikt im Bestandsgebiet unbewältigt bleibt.

Anlage 7 Fachbeitrag Verkehr:

Der Fachbeitrag Verkehr basiert auf falschen örtlichen Gegebenheiten und muss deshalb komplett neu erstellt werden. In diesem Fachbeitrag wird zum einen angenommen, dass die Einbahnstraße in Richtung von der Danziger Straße hin zur Königsberger Straße befahrbar ist. Die umgekehrte Richtung entspricht der Realität. D.h. die Zahlen für den Knotenpunkt 3 sind nicht reliabel. Außerdem wurde die Verkehrszählung für den Knotenpunkt 1 während des Zuckerfestes im Jahr 2018 durchgeführt. Eine weitere während des Ramadans. Wir haben bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass dieser Tag in keiner Weise repräsentativ für die Besucherzahlen der Shisha-Bar ist, da die Besucher zum großen Teil muslimischen Glaubens sind und deshalb an diesem wichtigen Feiertag oder der Fastenzeit ein komplett anderes Besucherverhalten zu beobachten ist. Sie würden ja auch nicht die durchschnittlichen, repräsentativen Besucherzahlen einer christlichen Kirche am 24. Dezember erheben.

Im Lärmgutachten ist bei der Betrachtung des Verkehrslärms in der Danziger Str. Süd eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h angegeben. Diese muss korrigiert werden. Sie beträgt 20 km/h.

Laut Aussage der Stadtverwaltung macht das Ordnungsamt abends um spätestens 18:30 Feierabend. Am Wochenende wird gar nicht gearbeitet.

Die Stadt ist nicht willens oder Herr der Lage, die Vorgaben dieses Gutachtens durchzusetzen. Faktisch wird hier in der Danziger Straße beliebig schnell gefahren (eine Geschwindigkeitskontrolle fand m.W. trotz vieler Beschwerden noch NIE statt. Ebenso ist der Stadt bekannt, dass die Anzahl von PKW mit defekten oder manipulierten Abgasschalldämpfern hier aufgrund der Klientel der Shisha- Bar besonders hoch ist. Auch hier gab es noch nie Unternehmungen geschweige denn Kontrollen von Seiten der Stadt, dagegen vorzugehen. Somit kann dies auch nicht als Grundlage von Lärmstudien genommen werden und diese sind aufgrund falscher Datenlagen faktisch falsch.

"Für die Shisha-Bar ist im Planfall hingegen eine Anbindung nördlich des Knotenpunktes Breslauer Straße / Danziger Straße mit einem neuen Parkplatz entlang der Breslauer Straße vorgesehen, so dass der gesamte Kundenverkehr der Shisha-Bar entsprechend verlagert wird." (Anlage 7 Verkehr, S.9).

Im Bebauungsplan ist nicht festgeschrieben, dass die Parkplätze gebaut werden müssen. Genausowenig der Zugang von unten. Das ist lediglich eine Eventualität, die auf Kosten des Shisha-Barbetreibers durchgeführt werden könnte. Da das Eintreten des Parkplatzbaus nur eine mögliche Vermutung ist, darf die Verkehrsplanung und Lärmbeurteilung darauf nicht basieren, solange die Erstellung der Parkplätze nicht im Bebauungsplan festgeschrieben ist.

"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." (Anlage 7 Verkehr, S.12)

Warum wird in einer Stadt, die "heute die Stadt von morgen plant", gewollt eine Situation herbeigeführt, von der man weiß, dass es nicht gut funktionieren wird? Warum wird der Stau vorausgeplant und gewollt?

"Für den Kundenverkehr der Shisha-Bar wird in der Prognose für das Jahr 2030 eine Verkehrsbelastung von rund 180 Kfz/d prognostiziert. Im Planfall wird diese Verkehrsmenge durch die neu geplante verkehrliche Anbindung der Shisha-Bar auf die Breslauer Straße verlagert." (Anlage 7, Verkehr S.15)

Diese Schlussfolgerung birgt zwei Fehler in sich: Zum einen ist nicht gesagt, dass die verkehrliche Anbindung der Shisha-Bar über die Breslauer Straße erfolgen wird. Zum anderen prognostizieren sie im Gutachten selbst eine Verkehrsbelastung von 180Kfz/d durch die Shisha-Bar mit dem Großteil in den Abend- und Nachtstunden. Dem stehen jedoch nur 27 geplante Parkplätze auf der Breslauer Straße gegenüber. Die zahlreichen anderen Fahrzeuge werden weiterhin in der Danziger Straße einen Parkplatz suchen. Momentan findet auf dem Parkplatz vor der Bar und auf der Stichstraße eine Beparkung von ca. 50 Fahrzeugen statt. Das kann jederzeit an einem Abend am Wochenende beobachtet werden. Dennoch reicht diese Anzahl an Parkplätzen in Stoßzeiten nicht aus und zahlreiche Fahrzeuge parken in der Danziger Straße und auf dem Gehweg der Breslauer Straße. Im Planfall fallen alle 50 Parkplätze weg. Selbst bei der nicht gewährleisteten Erstellung der 27 Parkplätze entlang der Breslauer Straße fallen allein 23 Parkplätze für die Shisha-Bar weg und reihen sich in den schon bestehenden Parkplatzsuchverkehr ein..

Anlage 13 Umweltbericht:

Beim Umweltbericht handelt es sich explizit um einen Vorentwurf. Wir behalten uns vor Einwendung gegen den entgeltigen Umweltbericht zu erheben, da im Vorentwurf zahlreiche Themen noch nicht geklärt sind. Wir halten uns offen, weitere Einwände im Verfahren zu erheben und die Maßgeblichkeit unserer Einwände durch das Verwaltungsgericht erneut prüfen zu lassen. Dies beinhaltet ausdrücklich auch, im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen. Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lage unseres Hauses. Vergleichbare Liegenschaften wurden durch das Urteil des Verwaltungsgerichts bereits als betroffen bestätigt.

Weitere Stellungnahmen behalten wir uns vor, sobald belastbare Planungen, statt Gutachten im Entwurf und beabsichtigten Lärmschutzmaßnahmen, vorliegen.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung dieser Einwände.

Stellungnahme 36

Schreiben vom 04.06.2019

Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 27.03.2019 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs.1 BauGB beschlossen.

1. Planbedingter Lärmkonflikt im Bestandsgebiet nicht bewältigt

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) hatte bekanntlich mit Urteil vom 8. Dezember 2016 den „Bebauungsplan Parksiedlung-Nord-Ost“ für unwirksam erklärt, weil der planbedingte Lärmkonflikt nicht bewältigt war. Der Bebauungsplan wies Abwägungsmängel auf, die zu seiner Unwirksamkeit führten. Lärmbetrachtung für die Gebäude in der schützenswerten Nachbarschaft des Plangebiets (Bestandsgebiet) Der VGH hatte festgestellt, dass „für den Gebäudebestand südlich der Danziger Straße bereits in der heutigen Bestandssituation ... die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) im Tages- und Nachtzeitraum teilweise überschritten werden, außerdem die „...geplanten Abstellmöglichkeiten vor den Bestandsgaragen in der Danziger Straße zu Richtwertüberschreitungen an mehreren Immissionspunkten entsprechend der TA Lärm“ führen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, GN Bauphysik vom 03.07.2017).

Laut des vorgelegten schalltechnischen Gutachtens vom 11.03.2019 soll „im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan eine Aussage getroffen werden, inwieweit [planbedingt der] Mehrverkehr zu signifikanten Veränderungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt.“. So stellt der Gutachter unter Nr. 5 Seite 19 wörtlich fest, dass es „...teilweise durch das Plangebiet zu erwartenden Pegelzugnahmen an den schützenswerten Gebäuden in der Umgebung“ kommt. Damit bleibt der planbedingte Lärmkonflikt im Bestandsgebiet unbewältigt.

2. Eine planerische Herausforderung ist das Nebeneinander von Wohnbebauung (Bestand und Neubebauung) und Gastronomie (Shisha-Bar). Für den Kundenverkehr der Shisha-Bar wird laut Fachbeitrag Verkehr Seite 15 eine Verkehrsbelastung von 180 Kfz/Tag prognostiziert. Ein Großteil der Verkehrsbelastung fällt auf die Abend- und Nachtstunden. Bis in die frühen Morgenstunden (4:30 Uhr) werden kontinuierlich Fahrzeugbewegungen festgestellt. Es ist heute aber völlig offen, ob es überhaupt zur Verlagerung der verkehrlichen Anbindung der Shisha-Bar auf die Breslauer Straße kommt.

3. Zumutbare Gebäudehöhen? Für die fünf polygonalen Mehrfamilienhäuser am südlichen Rand des Gebiets, die sich entlang der Danziger Straße aufreihen, wird die geplante Gebäudehöhe an den Bestandsgebäuden am Ende der Danziger Straße orientiert. Die Gebäudehöhe 17 m ab Straßenkante Danziger Straße in Relation zur gegenüberliegenden 1,5-geschossigen Bestandsbebauung verletzt das Gebot der Rücksichtnahme und wird als Eingriff gerügt. Es fehlt ein digitales Geländemodell. In der Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem nicht mehr weiterverfolgten Planentwurf wurde wiederholt die fehlende 3-D-Darstellung gerügt.

4. Restriktionen für die geplante Bebauung ergeben sich aus Schallschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Bodenschutz sowie dezentraler Beseitigung von Niederschlagswasser.

Die Bewertung des Umweltbelanges Pflanzen und Biotope basiert auf einer Bestandserhebung in der Vegetationsperiode 2017. Fauna: Die Bestandserhebungen der Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien sollen erst bis Herbst 2019 abgeschlossen sein und sodann in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einfließen.

Eingriffe in Natur und Landschaft erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewältigt, zumal erst nach Fertigstellung der Freiflächenplanung Aussagen zur Vermeidung sehr auffälliger Veränderungen des Landschaftsbildes getroffen werden können.

Bezüglich Schadstoffmissionen durch Heizen, Anwohnerverkehr, erhöhter Kfz- Verkehr fehlen Aussagen vollständig. Ebenfalls baubedingt erhöhte Schallemissionen, Staubentwicklung von der Baustelle und deren Zufahrten, Erschütterungen durch Rammungen und Bodenverdichtungen sowie durch Licht bei Bautätigkeit in Abend- und Nachtstunden. Hinzu kommen Belastungen durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen, Leitungsverlegungen.

5. Umgestaltung der Danziger Straße: Aussagen zur Baustellenlogistik, insbesondere beim Bau der 147 Stellplätze umfassenden Tiefgarage, fehlen völlig. Es ist nicht ersichtlich, wie die Zufahrt zur Tiefgarage Danziger-Straße 78, 80, 82 sichergestellt wird. Ebenso die Erreichbarkeit der Gebäude 78, 80, 82 für Besucher, Versorgungssicherheit (Frischwasser / Entwässerung) und Abfallbeseitigung.

6. „Kannibalisierung des öffentlichen Parkraums: Um die 59 öffentlichen Stellplätze in der Danziger Straße werden künftig die Bewohner des Planungsgebiets, des Bestandsgebiets und im Bedarfsfall Nutzer der Shisha-Bar konkurrieren. Für die Betroffenen (die auf Kfz angewiesenen Familien, junge, alte oder behinderte Menschen ohne Garagen- oder Stellplatz) bestehen im Umfeld von mehreren Kilometern keine Ausweichmöglichkeiten.

6.1. Dass es straßenrechtlich keinen Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Straßenraum gibt, ist allen bewusst. Im Normenkontrollurteil des VGH wurde aber nicht berücksichtigt, dass die Stellplatzknappheit und die fehlende Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen auf den Reihenhausgrundstücken im Bestandsgebiet auf den Bebauungsplan 1965 der damaligen Gemeinde Nellingen zurückzuführen ist, weshalb auf Grund des Bebauungsplans 1977 - zur Lösung der Parkplatzknappheit - extensiv öffentliche Parkierungsplätze (Senkrechtparkplätze) nördlich der Danziger Straße hergestellt wurden.

6.2 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. Besteht Platz für einen PKW, vermögen höchstens Garagenbesitzer ihren Zweitwagen abzustellen. Für die übrigen Betroffenen gibt es aber keine Lösung (Bewohner ohne Garagen- bzw. Stellplatz, Besucher, Lieferanten, Rettungswagen usw.). Kompensation des fehlenden öffentlichen Parkraums wird auf diese Weise nicht erreicht.

7. Für den Einmündungsbereich Danziger Straße / Breslauer Strafte ist – zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit - eine Ampelanlage vorzusehen. Laut Fachbeitrag Verkehr Seite 29 wird es zu beträchtlichen Wartezeiten und Rückstau kommen.

Stellungnahme 37

Schreiben vom 11.06.2019

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 keinsten Weise gefruchtet 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 keinsten 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 keinsten 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 durch 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.

Stellungnahme 38

Schreiben vom 14.06.2019, s. Anlage

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

gegen den bis 14.06.19 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. durch die massive Bebauung des Hangs durch 5 Hochhäuser (7-stöckig !) wird das Ortsbild Parksiedlung völlig entstellt. S. Bild unten. Diese Bauweise entspricht nicht mehr der „Park“-Siedlung, sondern einem Großstadt-Komplex („Kasernenanlage“), der in diese sensible Region der Hanglage mit weiter Fernsicht absolut nicht passt. Dieser massive Baukomplex mit den eng aufeinander gebauten Hochhäusern gehört eher in das Bild einer Stadt in der Talebene. Auch der Anblick vom Neckartal aus, z.B. von der B 10 auf die Parksiedlung mit den massiven Baublöcken passt nicht in das seitherige Landschaftsbild, sondern zerstört dieses, ist eine Bausünde für immer.

2. die Parksituation wird auch bei diesem Plan für die seitherigen Bewohner erheblich verschlechtert. Da keine Einkaufsmöglichkeiten in der Parksiedlung Nord- Ost bestehen, sind die Bewohner dort auf Fahrzeuge angewiesen.

3. Verkehrschaos ist vorgeplant: Die Zufahrten zu den Tiefgaragen führen über die relativ steile Zufahrt der Domäne mit westlichen Einfahrten zu den Hochhäusern.

Verkehrs-Beispiel: Ausfahrt aus TG der Hochhäuser zur Hauptstraße, der Breslauer Straße: die relativ steile Auffahrt mit Fahrzeugen von insgesamt 120 Wohneinheiten in die Danziger Straße wird sicher problematisch. Da die Breslauer Straße stark befahren ist, kann Rückstau entstehen, was am Hang problematisch ist. Selbst die Einfahrt in die stark befahrene Hauptstraße, die Breslauer Straße, ist kritisch. Wie kann die „Einfädelerung“ überhaupt geregelt werden? Kreisverkehr wird bei dieser steilen Hanglage unmöglich sein. Ampelanlage?

Abhilfe der kritischen Punkte und der Problematik

Nur eine geringere Verdichtung der Bauweise an der problematischen Hanglage ist akzeptabel: so eine geringere Geschosshöhe, (Rücknahme von 7 auf auf 5-6 Geschosse) und Reduzierung der Anzahl der Hochhäuser (von 5 auf 4).

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

Stellungnahme 39

Schreiben vom 13.06.2019

Guten Tag,

Ich möchte wie folgt Stellung nehmen:

1. Bauhöhe

Der krasse Unterschied zwischen Planung und Bestand Reihenhäuser, sowohl bzgl. Bauhöhe als auch bzgl. Baustil, würde bedeuten, dass in Zukunft das Ziel einer harmonischen Anpassung an die Umgebung aufgegeben wird. Nicht umsonst hatte der Gewinner des Architekten-Wettbewerbs eine flachere Bebauung vorgesehen. Mit welchen Kriterien wird für den Bestand die noch ausstehende Bebauungsplanänderung Parksiedlung-Ost angegangen werden? Werden hier auch weiterhin Dachgauben verboten bleiben zur "Wahrung des ästhetischen Gesamtbildes" oder ist mit einer Änderung zu rechnen, die sich bzgl. Bauhöhe und Baudichte an das Neubaugebiet anlehnt? Schaffung von Wohnflächen durch Verdichtung und Bau in die Höhe macht vor allem im Innenbereich Sinn, wo Anschluss an die U-Bahn und weitere Infrastruktur existiert. Das ist hier nicht der Fall.

2. Rutschen des Hanges

In den bisherigen geologischen Gutachten wird auf die schwierige Situation des Untergrundes hingewiesen. Eine nun noch grössere Belastung des Hanges am oberen Rand des Plangebiets durch hohe Türme und eine in den Berg hineingebaute grössere Tiefgarage wird dieses Problem noch verschlimmern. Ich fordere die Verwaltung auf, ein besonderes Augenmerk auf das Risiko eines Rutschen des Hanges zu legen, in Form von Bestandsgutachten der Anwohnergebäude (insbs. 4-teilige Reihenhausketten) und strenge Auflagen während der Baudurchführung.

3. Belastung der Anwohner Danziger Strasse

Die Änderungen zum vorhergehenden Plan (Zufahrt jetzt nur noch über Danziger Str. , erhöhte Anzahl Wohneinheiten, hohe Wohntürme gedrängt an Danziger Str. statt Reihenhäusern, Ausgestaltung vorher geplant mit Bäumen/shared space jetzt Häuserschlucht), führen zu einer deutlichen Verschlechterung für die Anwohner bzgl. Lärm, Luftzirkulation, Verkehr, ggü. dem ersten Plan. Gewinner ist der Bauträger. Eine gute Abwägung sieht m.E. anders aus.

4. Parken vor Garagen

Das bisherige Parken vor den Garagen der Anwohner muss in vollem Umfang erhalten bleiben. Dies ermöglicht auch das Abstellen des Fahrzeugs zum Öffnen des Garagentores. Fehlt diese Möglichkeit, wäre gefährliches Rangieren notwendig, das ausserdem die Verkehrsbelastung in Stosszeiten ins Chaos führen würde.

Stellungnahme 40

Schreiben vom 13.06.2019

Guten Tag,

da die Verwaltung der Stadt Ostfildern offensichtlich mit ihren Aufgaben überfordert ist (insbesondere möchte ich hier den mehrjährigen Planungsrückstand mit katastrophalen Folgen im Schulcampus in Nellingen nennen) fordere ich eine Rückstellung der Planung und Umsetzung sämtlicher Neubaugebiete in Ostfildern (einschließlich des hier vorgelegten Bebauungsplans Parksiedlung NO2) bis die Verwaltung den aktuellen Planungs- (und Umsetzungs-)Notstand behoben hat. Wenn die Stadt wachsen soll muss zuerst die Verwaltung auf das notwendige Niveau angehoben werden und der Rückstand abgebaut werden.

Stadtwerke Esslingen

Schreiben vom 15.05.2019, s. Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG (SWE) bedanken sich für die Mitteilung über Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen.

Die SWE haben keinen Einwand zum oben genannten Bebauungsplanentwurf.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen inklusive Gashausanschlüsse der SWE.

Im Zuge der Neugestaltung der Zufahrt zum Gebäude Danziger Straße 3 muss die bestehende Gashausanschlussleitung teilweise erneuert bzw. 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 zur Verfügung. Bei Rückfragen melden Sie sich gern unter der oben genannten Rufnummer.

Oberfinanzdirektion Karlsruhe – Abteilung Bundesbau

Schreiben vom 22.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Herr Häußler,

ich nehme Bezug auf Ihre untenstehende Mail vom 30.04.2019.

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.

Verband Region Stuttgart

Schreiben vom 23.05.2019

Sehr geehrter Herr Häußler,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu dem folgende Stellungnahme abgegeben wird:

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 28.05.2019, s. Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von Frau Marker übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Elektronische Post ist grundsätzlich an die Poststelle (abteilung9@rpf.bwl.de) zu richten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplanverfahren "Parksiedlung Nord-Ost 2", Stadt Ostfildern,

Gemarkung Nellingen auf den Fildern, Lkr. Esslingen (TK 25: 7221 Stuttgart-Südost)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.04.2019

Anhörungsfrist 29.05.2019

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation sowie der Angulatensandstein-Formation. Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation sind Ölschiefergesteine enthalten. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Regierungspräsidium Stuttgart , Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Schreiben vom 28.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Häußler,

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.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle

Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14224
Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt
Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege
Frau Dr. Imke Ritzmann
Tel.: 0711/904-45170
Imke.Ritzmann@rps.bwl.de

Regierungspräsidium Stuttgart , Abteilung 5 Umwelt

Schreiben vom 27.05.2019

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.

Das Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten“ grenzt an den Vorhabenbereich. Soweit im Rahmen des Vorhabens hier in Flächen des Landschaftsschutzgebiets eingegriffen werden sollte, ist dies mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Esslingen abzustimmen.

Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da die Gutachten noch in Bearbeitung sind. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, die für die weitere fachliche Beurteilung zunächst zuständig ist, bzw. ein entsprechender Antrag der Kommune abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde.

Regierungspräsidium Stuttgart , Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 30.05.2019

Vorhaben: Bebauungsplanverfahren „Parksiedlung Nord-Ost 2“, Gemarkung Nellingen

Sehr geehrter Herr Häußler,

sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - zur oben genannten Planung wie folgt Stellung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS). Dem oben aufgeführten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 397 m U. NN. möglich. Teils befindet sich das Gebiet innerhalb der Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart. Insoweit sich Flächen innerhalb des Bauschutzbereichs befinden, dürfen dort, also innerhalb des Plangebiets, Bauwerke ohne eine Zustimmung nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bis zu einer Höhe von 460 m ü.NN. errichtet werden.

Insoweit bestehen luftrechtlich keine Bedenken gegen die geplante Bebauung des Gebiets.

Polizeipräsidium Reutlingen

Schreiben vom 31.05.2019

Sehr geehrte Herren,

die Nutzung des Behördenportals war nicht möglich. Wir bitten um eine Mitteilung zur Zugangsberechtigung.

Wir verweisen auf frühere Stellungnahmen zur Bebauungsplanung. Auffällig in der überarbeiteten Planung waren für uns folgende Punkte die wir nochmals, teilweise kritisch, anmerken:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Danziger Straße. Wir gehen von einer hinreichend nachgewiesenen Sichtbeziehung aus.

Eine genannte private, der Gastronomie zugeordnete Parkierungsanlage soll von der Breslauer Straße erreicht werden können. Eine zusätzliche Zufahrt ist für uns in der Planung nicht erkennbar und kann in Abhängigkeit zur geplanten Lage kritisch sein. Zudem ist sicherzustellen, dass die Anzahl der Plätze so ausreichend ist, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht unzumutbar, oder nicht regelkonform, in Anspruch genommen wird. Regelungen des ruhenden Verkehrs scheinen zudem wesentlich. Auf die Problematik fehlender Gehwegführungen oder gemischte Verkehrsflächen haben wir bereits hingewiesen. Ohne hinreichend gestalterische Elemente ist die Ausweisung beispielsweise als verkehrsberuhigter Bereich für uns schwerlich denkbar.

Vorkehrungen zum Schutz geordneter Parkabläufe (auch Garagen und Tiefgarage) scheinen vorgesehen. Bei weiteren Planungen zur Beschilderung von Nutzungsansprüchen und Radwegplanungen in diesem Bereich bitten wir sie uns zu beteiligen.

Im Übrigen verweisen wir auf einschlägiges Regelwerk.

Landratsamt Esslingen

Schreiben vom 18.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planentwurf wurde im Lichte der Erkenntnisse aus der ursprünglichen Planung weiterentwickelt und entspricht in der vorliegenden Ausführung dem Ergebnis des vorausgegangenen Anhörungsverfahrens. Demnach gründet das neue Plankonzept in einer unveränderten Gebietsausweisung und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine mehrgeschossige Blockbebauung entlang der Danziger Straße aus. Hiermit einhergehend erfolgt eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Danziger Straße. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde äußert sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgendermaßen zum Planentwurf:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Vorsorgender Bodenschutz

Herr Haarmann, Tel. 0711 3902-42483

Das Gebiet der geplanten Erschließungsmaßnahme 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.

II. Naturschutz

Frau Trost, Tel. 0711 3902-42791

Gegen den Planentwurf werden aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

1. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich auf Grundstück Flurstück-Nummer 5887/3 mit dem Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen- Klebwald-Kühhalde-Letten“.

Die Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen-Klebwald-Kühhalde-Letten" vom 21.11.1994 ist in dem gekennzeichneten Bereich weiterhin anzuwenden. Dies wird gemäß § 9 Absatz 6 BauGB als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf Grundstück Flurstück 5887/3 steht zur Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht im Widerspruch. Für den Zufahrtsweg ist jedoch, soweit sich dieser im Landschaftsschutzgebiet befindet, vor Umsetzung der Baumaßnahme eine naturschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Erteilung der Erlaubnis wird in Aussicht gestellt, sofern sich der neue Zufahrtsweg ausschließlich auf die bereits versiegelte Fläche der ehemaligen Grundstückszufahrt beschränkt und mit keinen weiteren Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Biotop verbunden ist.

2. Gesetzlich geschütztes Biotop

Im Osten des Bebauungsplangebietes befindet sich das nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützte Biotop „Baumhecke westlich Mutzenreis, Parksiedlung“. Der Erhalt des Biotops, einschließlich Ergänzungen entsprechend Pflanzliste 3 sowie Monitoring, wird begrüßt.

Auf den weiterhin geltenden gesetzlichen Schutzstatus wird im Textteil des Bebauungsplans gemäß § 9 Absatz 6 BauGB hingewiesen. Die Festsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB steht nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 33 NatSchG in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz.

Für die Ergänzungen im Bereich der geschützten Baumhecke sind gebietsheimische Pflanzen zwingend zu verwenden, dies sollte im Textteil unter 5.1 ergänzend aufgenommen werden.

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.

3. Eingriff/Ausgleich

Eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Bebauungsplanverfahren in den Umweltbericht zu integrieren.

4. Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der Ergebnisse der Aktualisierung der Bestandsdaten zur Fauna einschließlich der bis Herbst 2019 vorgesehenen Neuerfassungen, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren vorzulegen.

Im Vorentwurf des Umweltberichts ist für die Artengruppe der Amphibien ein Untersuchungszeitraum vom zeitigen Frühjahr bis Frühjahr genannt. Der Untersuchungszeitraum dieser Artengruppe ist bis Ende August zu erweitern.

Um die Entwicklung des großen Goldkäfers nicht zu gefährden ist der besiedelte Baum beziehungsweise die besiedelte Mulmhöhle zu erhalten. Im weiteren Umfeld des Plangebietes kommen zwar geeignete Habitate vor. Es reicht zur Vermeidung des Verbotstatbestandes in der Regel nicht aus, dass potenziell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Vorhabengebietes vorhanden sind. Vielmehr darf an der ökologischen Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Verschlechterung eintreten. Entsprechend ist bei Entnahme des besiedelten Baumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte vor der Gehölzentnahme für Ausgleich zu sorgen.

5. Landschaftsbild

Eine intensive Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebiets wird empfohlen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ortsrandgestaltung zu legen. Insbesondere die Randlage parallel zur Breslauer Straße ist entsprechend zu begrünen, um einen abrupten Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu vermeiden. Gemäß Landschaftsplan ist entlang der Breslauer Straße die Entwicklung einer Baumreihe beziehungsweise Allee als Entwicklungsmaßnahme definiert. Anpflanzungen von größeren gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der Breslauer Straße werden daher begrüßt. Ebenfalls die Eingrünung der Lärmschutzwand entlang der Breslauer Straße.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Jungreitmeier, Tel. 0711 3902-41411

Durch die Mehrgeschossigkeit kommt es im Plangebiet zu einem veränderten Immissionsgeschehen bei den Lärm- und Geruchsmissionen. So hat beispielsweise die zwischenzeitlich eröffnete Shisha-Lounge ihre betrieblichen Abläufe auf die nachbarschaftlichen Gegebenheiten/ Planungen zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung abgestellt. Hieraus resultiert eine Abluftführung im Bestand, die nicht für die neuen Gebäudehöhen dimensioniert ist. Ein möglicher Immissionskonflikt ist somit nicht auszuschließen. Ferner basiert das bisherige Verkehrslärmschutzkonzept auf einer Kombination aus aktiven (bis zu 5 m hohe Lärmschutzwand an der Breslauer Straße) und passiven (geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) Maßnahmen. Insofern korreliert das Konzept mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, welche sich hinsichtlich der Lage und der Höhe deutlich gegenüber dem vorhergehenden Entwurf unterscheiden. Eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung erscheint daher angezeigt. Im Zuge dessen ist auch die Gebietsverträglichkeit der geplanten öffentlichen Stellplätze zu prüfen, deren Mindestabstände zu dem bestehenden beziehungsweise geplanten Wohngebieten nicht den Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entsprechen. Weiteres ist zum Planentwurf nicht vorzubringen.

IV. Gesundheitsamt

Herr Jenk, Tel. 0711 3902-42075

1. Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 9 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 9 Absatz 3 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 gesundheits- schädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten¹.

¹ Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441.ff., S.177 ff., 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 können².
Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht da-her sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise — Vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

² Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Frau Miller, Tel. 0711 3902-41315

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens.

Die Klassifizierung „GV“ ist bei dem Grundstück Flurstück-Nummer 6239 anzugeben.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf dem Grundstück Flurstück-Nummer 6242/4 nicht mehr aktuell (vergleiche FN 2018/19).

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 ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

VI. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung

Herr Wolfart, Tel. 0711 3902-42731

Aus Sicht des Öffentlichen Personennahverkehrs bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf. Auf die Nummer 4.3 der Begründung wird verwiesen.

Feuerlöschwesen/ Katastrophenschutz

Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96m³/h über 2h 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.

Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) herzustellen, so wie im städtebaulichen Entwurf (Anlage 14 vom 15.03.2019 s a m architekten) vorgesehen.

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.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Der Planentwurf sieht keine direkte Zufahrt für die Müllabfuhr vor. Der im Textteil vorgesehene Standort (im Zusammenhang mit der Tiefgarage) ist für die Müllabfuhr nicht befahrbar. Daher sind im Bereich der Breslauer Straße im Neubaugebiet direkt anfahrbare Müllbehälter-Stellplätze für anfahrende Müllfahrzeuge zu schaffen.

Die genauen Stellplätze der Müllbehälter sind nicht ersichtlich. Daher der Hinweis: 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.

Generell gilt: 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 Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAS 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“ aus den VKS-News von 09/2004.

Die im Textteil zu findenden Aussagen zu einer möglichen Müllbehälterstellfläche im Zusammenhang mit der Kennzeichnung „Tiefgarage (TG)“ sind wie oben beschrieben unzureichend. Dies sollte im Zuge der Planungskonkretisierung nachgeholt werden.

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Stadtwerke Esslingen a. N. GmbH & Co. KG
Postfach 10 02 65 | 73702 Esslingen a. N.

Stadt Ostfildern
Baurecht
Otto-Vatter-Straße 12
73760 Ostfildern

Ihr Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Federle
Telefon: 0711 3907-485
Telefax: 0711 3907-327
E-Mail: h.federle@swe.de

Esslingen, 28.07.2020
TP fe he

**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 inclusive Gashausschlüsse 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.

Mit freundlichen Grüßen

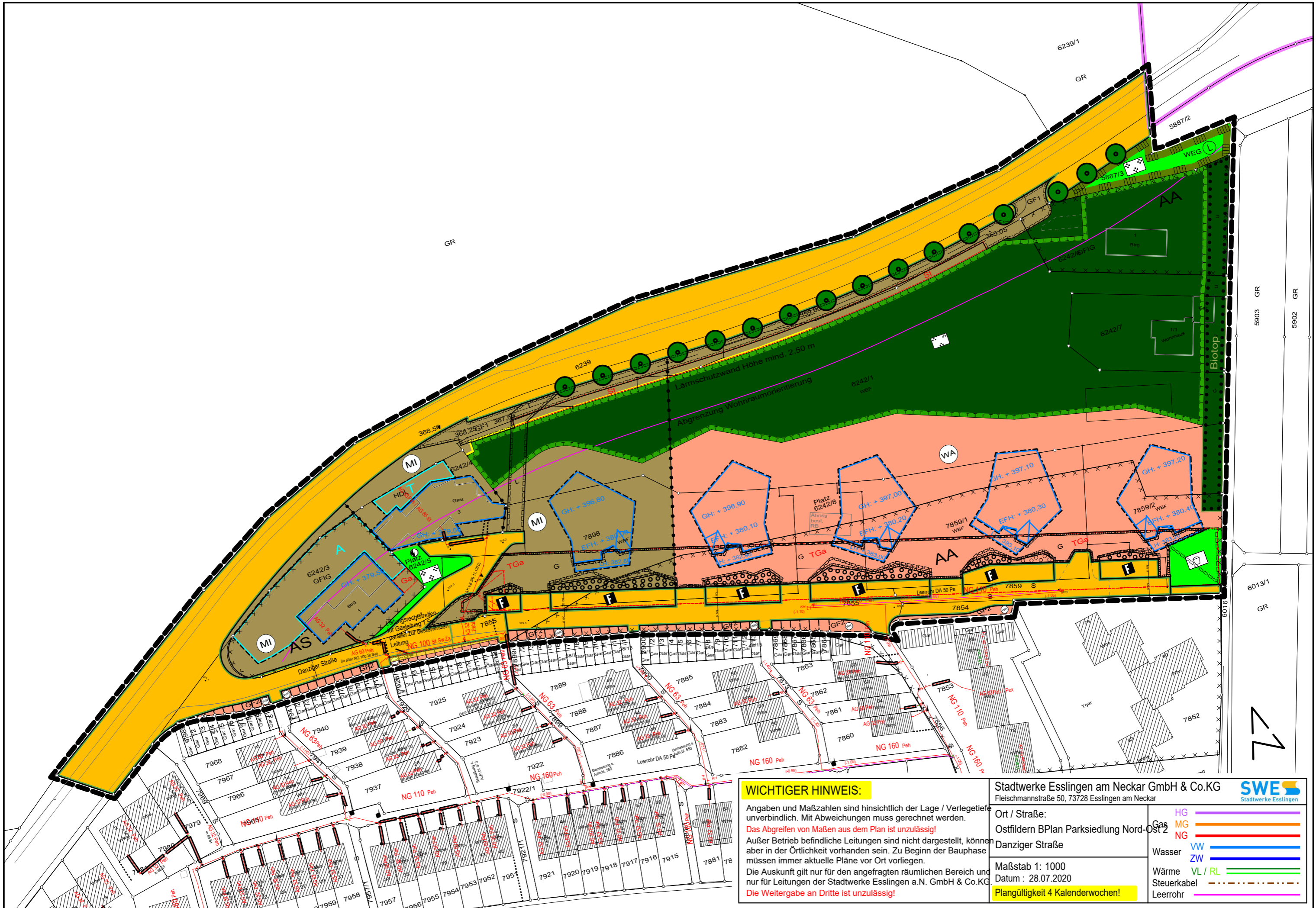


Jörg Zou
Geschäftsführer



ppa. Jörg Eckert
Technischer Leiter

Anlagen



WICHTIGER HINWEIS:

Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage / Verlegetiefe unverbindlich. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.
Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist unzulässig!
 Außer Betrieb befindliche Leitungen sind nicht dargestellt, können aber in der Örtlichkeit vorhanden sein. Zu Beginn der Bauphase müssen immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.
 Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für Leitungen der Stadtwerke Esslingen a.N. GmbH & Co.KG.
Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig!

Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co.KG
 Fleischmannstraße 50, 73728 Esslingen am Neckar



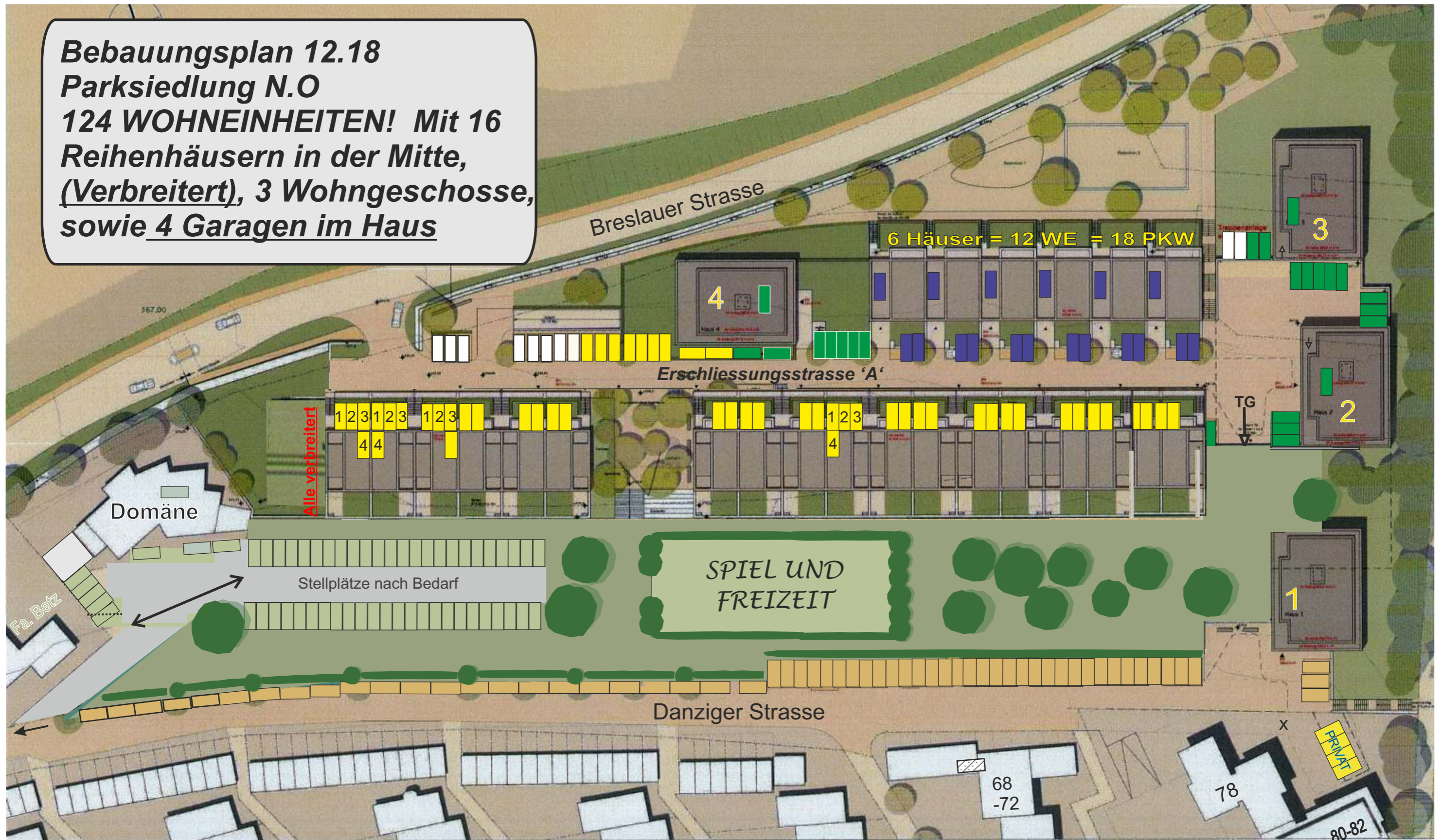
Ort / Straße:
 Ostfildern BPlan Parksiedlung Nord-Ost 2
 Danziger Straße

Maßstab 1: 1000
 Datum : 28.07.2020

Plangültigkeit 4 Kalenderwochen!

Gas	HG	—
MG	—	—
NG	—	—
Wasser	VW	—
ZW	—	—
Wärme	VL / RL	—
Steuerkabel	—	—
Leerrohr	—	—

**Bebauungsplan 12.18
Parksiedlung N.O
124 WOHN EINHEITEN! Mit 16
Reihenhäusern in der Mitte,
(Verbreitert), 3 Wohngeschosse,
sowie 4 Garagen im Haus**



Dieser Bebauungsvorschlag ist der Stadt Ostfildern und dem Bauherrn lange bekannt! Er basiert auf dem siegreichen Entwurf, der ca. 9 Jahre lang mit Nachdruck als beste Lösung verfolgt wurde!
Er ist geeignet, die Geamtproblematik am besten zu lösen!

Der Gemeinderat und die betroffenen Bürger haben das Recht auf eine Beantwortung!



Bebauungsplan Parksiedlung Nord-Ost 2

M=1:500

Stadt Ostfildern, 14.05.2020

