

Stadt Ostfildern · FB 3 · Postfach 1120 · 73747 Ostfildern

**Bürgerinformationsveranstaltung
Parksiedlung Nord Ost II
06.06.2019**

Baurecht und Planung

Otto-Vatter-Straße 12 · Ruit
73760 Ostfildern

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

Geschäftszeichen: FB 3 Ja/Rau

18. Juli 2019

Örtlichkeit: Großer Saal, Dietrich-Bonhoeffer-Gemeindehaus, Robert-Koch-Str. 150, Parksiedlung

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Teilnehmer der Stadt: Herr Oberbürgermeister Bolay, Frau Bürgermeisterin Bader, Herr Jansen,
Herr Rothe, Herr Scharbau

- 1. Eröffnung der Veranstaltung durch Herrn Oberbürgermeister Bolay**

- 2. Präsentation des Bebauungsplans durch Herrn Jansen**

- 3. Anregungen und Fragen der Bürger unterteilt in Themen**
 - a) Allg. Bebauungsplan**
 - b) Neubauten**
 - c) Verkehr**
 - d) Shisha-Bar**
 - e) Parken**
 - f) Sonstige Fragen**

a) Allg. Bebauungsplan

Frage: Sind die Festsetzungen im Bebauungsplan ein „kann“ oder ein „muss“?

→ Ein Bebauungsplan ist ein Angebotsplan. Wenn ich baue, sind die Festsetzungen bindend, aber ich bin nicht verpflichtet zu bauen.

Öffnungszeiten:

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

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

Konten der Stadtkasse

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

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO.

Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Internetseite www.ostfildern.de/datenschutz

Frage: Muss der Investor genauso bauen, wie es in dem Bebauungsplan dargestellt?
Sind die Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans?

→ Baugrenzen sind begrenzt flexibel. Während ein Überschreiten nicht zulässig ist, kann aber zurückgeblieben werden. Die Stellplatzflächen und öffentliche Parkplätze sind über das Planungsrecht genau definiert. Diese müssen so gebaut werden.

→ Sämtliche Gutachten (Lärm, Artenschutz, Verkehr, ...) sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Frage: Wo sieht die Verwaltung die Vorteile des neuen Bebauungsplans? Die Stellplätze werden nur als Vorteil für die Shisha-Bar gesehen.

→ Die Entspannung der Stellplatzsituation ist auch zum Vorteil der Anwohner

→ Der ökologische Eingriff ist kleiner, es wird weniger Fläche versiegelt.

→ Es entstehen Aussichsmöglichkeiten für die Allgemeinheit.

→ Die Stellplätze für die Neubebauung befinden sich alle in einer Tiefgarage.

b) Neubauten

Frage: Die Punkthäuser sollen am Ortseingang stehen. Warum werden hier an der Kante solche Häuser geplant? Man könnte auch schönere Häuser bauen.

→ Was schön oder nicht schön ist, liegt im Auge des Betrachters. Mit Rücksicht auf die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen muss man bei entsprechendem Wohnungsbedarf in die Höhe bauen.

Frage: Von Seiten der Stadt wurde beim letzten Bebauungsplan versucht, den Betreiber der Shisha-Bar abzuwürgen.

Die Neuplanung wird im Vergleich zum ersten Entwurf als Verschlechterung gesehen. Es gibt zwar kein Recht auf Aussicht aber die Interessen der Anwohner müssen berücksichtigt werden.

Warum werden die Neubauten nicht einfach 10 Meter weiter unten gebaut. Somit wäre die Höhe der Gebäude für den Bestand auch nicht mehr so belastend (Aussicht) und man hätte mehr Platz für Parkplätze.

→ Die Verwaltung handelt neutral, die Planungen liefen lange bevor es die Nutzung als Shisha-Bar gab.

→ Die Anordnung der Gebäude hat mit Stadtgestaltung und Erschließungsfunktion zu tun. Es ist ein Abwägungsprozess zwischen Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Ökonomie, Erschließungsmöglichkeiten, usw. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat man sich für diese Anordnung entschieden. Die Zahl der Parkplätze wurde bereits optimiert, einige Flächen müssen frei bleiben, z.B. für Feuerwehrezufahrten.

→ Es gibt 4 breite Aussichtsterrassen mit Blick ins Neckartal, die Neubebauung ermöglicht durch die Anordnung der Baukörper Blickbeziehungen. Die Bestandsbebauung aus den 70er Jahren ist nicht mit Blick ins Neckartal ausgerichtet.

Frage: Ist im Mischgebiet das Gewerbe vorrangig? Ist es denkbar, dass aus dem ersten Neubau später z. B. ein Fitness-Center oder Büroräume werden?

→ Mischgebiet bedeutet, dass dort Wohnen, Dienstleistung und nichtstörendes Gewerbe gemischt sind. In der Regel ist das Verhältnis ca. 50 : 50, es wird demnach ein Anteil Wohnen benötigt. Wohnen ist davon abgesehen die profitablere Nutzung.

→ Was aus dem Autohandel dauerhaft wird, kann momentan nicht gesagt werden.

Frage: Wie hoch sind die Neubauten? Und wie breit sind die Abstände?

→ Die Erdgeschosshöhe beträgt ca. 3,50 m, die weiteren Stockwerke sind ca. 3 m hoch.

→ Der Abstand vom Bestand zu den Neubauten beträgt ca. 30 m. Das sind in etwa die Abstände wie in der Bonhoefferstraße im Scharnhäuser Park. Der Abstand zwischen den Neubauten beträgt mehr als 15 m.

Frage: Warum muss das Erdgeschoss 3,60 m hoch sein und nicht 3 m?

→ Diese Überhöhung ist im Eingangsbereich atmosphärisch bedeutsam, zusätzlich werden so im Bereich der Auskrugung dunkle Räume vermieden.

Frage: Gewünscht ist ein Schnitt der Bebauung von Nord nach Süd, damit man die Höhen besser erkennen kann.

→ Ein Schnitt ist Inhalt der Präsentation und wird auch Bestandteil der nächsten Sitzungsvorlage

Frage: Könnte ein Architekt in den Neubauten auch 150 Wohneinheiten unterbringen? Wenn 150 Wohneinheiten gebaut würden, fehlen 105 Stellplätze.

→ Dies hängt vom Investor ab, wäre aber theoretisch möglich, wenn gleichzeitig mindestens 150 Stellplätze geschaffen werden.

Frage: Warum werden keine Reihenhäuser gebaut?

→ Das ursprüngliche Konzept sah dies vor.

Frage: Wurde an Einkaufsmöglichkeiten gedacht? Gehört zu so einer Anzahl von Einwohnern nicht auch ein Einkaufszentrum?

Die Verkehrsflächen sind bereits jetzt schon zu eng, die LKWs brauchen Platz. Wer vor seiner Garage geparkt hat, z.B. um Einkäufe auszuladen musste in der Vergangenheit mit Bußgeldern rechnen.

→ Der Einzugsbereich und das Kundenpotenzial sind nicht groß genug und für Einzelhandel nicht attraktiv. Es gab bereits ein Kiosk / Laden, der allerdings nicht mehr existent ist, da dort nicht genug eingekauft wurde. Die Situation vor den Garagen wird mit dem Plan verbessert.

c) Verkehr

Frage: Wird die Breslauer Straße an sich nicht geändert, wird nur in den Hang eingegriffen?

→ Die Breslauer Straße bleibt im Wesentlichen wie heute. In den Hang wird nur wegen möglicher neuer privater Stellplätze eingegriffen.

Frage: Wie soll der Knoten Breslauer Straße / Danziger Straße funktionieren, wenn 200 Autos mehr darüber fahren? Es sollten die Gutachten nochmals genau geprüft werden. Hier stimmt einiges nicht überein.

→ Die Kreuzung funktioniert rechnerisch auch in Zukunft, dies wurde geprüft.

→ Bei den Gutachten handelt es sich noch um Vorentwürfe, wenn Fehler enthalten sein sollten, werden diese im weiteren Verfahren beseitigt.

Frage: Warum wird an der Kreuzung nicht eine Signalanlage gebaut?

→ Rechnerisch ist eine Signalanlage nicht notwendig. Beim Umbau werden jedoch vorsichtshalber Leerrohre verlegt.

Frage: Was ist mit Fußgängern und Radfahrern?

→ Die Breslauer Straße hat künftig in Bergaufrichtung einen separaten Radweg, bergab versucht die Stadt über ein Modellprojekt einen Schutzstreifen für Radfahrer zu installieren. Die Danziger Straße ist im westlichen Teil mit begleitendem Gehweg geplant. Im weiteren Verlauf dann eine Mischverkehrsfläche. Eine Treppenanlage führt auf den östlichen Feldweg.

→ Das Thema Radverkehr wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts und des Radwegekonzepts weiter bearbeitet.

Frage: Kann man nicht anstelle einer Ampel, einen Kreisverkehr bauen?

→ Diesen Gedanken hat die Stadt auch gehabt. Allerdings haben die Verkehrsplaner Wegen der Hangneigung und der ungleichen Verkehrsverteilung davon abgeraten.

Frage: Man könnte bei der Breslauer Straße das Tempolimit von 60 auf 50 oder 40 reduzieren. Dadurch würde die Lärmproblematik verbessert werden.

→ Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 wird keinen großen Effekt ergeben. Eine Begrenzung auf 40 wird vom Autofahrer in dieser Situation nicht akzeptiert werden.

d) Shisha-Bar

Frage: Gibt es für die neuen Stellplätze der Shisha-Bar schon eine Zusage?

→ Die Verwaltung befindet sich in Gesprächen mit dem Betreiber der Gastronomie.

→ Der Betreiber der Shisha-Bar bestätigt, dass man sich in konstruktiven Gesprächen mit der Stadt und der Hofkammer befindet. Die Stellplätze sind teuer in der Herstellung, daher kann es keine schnelle Lösung geben.

Es müssen zuerst Gespräche stattfinden.

Er möchte Ärger mit den Nachbarn vermeiden, man kann auf ihn zukommen, wenn es Probleme gibt.

Frage: Es parken an Wochenenden bereits 35 Autos vor der Gastronomie (Bereich um die Glascontainer), zuzüglich 10 in der Breslauer Straße und 10 in der Danziger Straße. Wie wurde hier gerechnet? Wenn man nur 27 Stellplätze für die Shisha-Bar plant, reicht dies nicht aus.

→ Zum damaligen Zeitpunkt wurde die Gastronomie vom Landratsamt ohne Stellplätze genehmigt. Die neuen Stellplätze werden bei Umbauten / Erweiterungen benötigt.

Frage: Wenn der Betreiber der Shisha-Bar dem Bau der Stellplätze nicht nachkommt, stirbt dann der ganze Bebauungsplan?

→ Nein. Es wird davon ausgegangen, dass eine Einigung zu Stande kommt. Immerhin ist der Betreiber auf den Parkraum angewiesen, wenn er umbauen möchte.

Frage: Die Shisha-Bar-Besucher fahren schnell durch die Straße, so dass keine Möglichkeit besteht sicher über die Straße zu kommen. Keiner achtet auf die Bestandsbewohner. Man fühlt sich, als ob man auf der Autobahn wohnt.

→ Fehlverhalten von Autofahrern kann ein Bebauungsplan nicht korrigieren.

Frage: Derzeit sollen die Parkplätze rechtlich nicht zur Shisha-Bar gehören. Tatsächlich ist es aber eindeutig, dass diese zur Shisha-Bar gehören (durch die permanente Nutzung).

→ Die Shisha-Bar verfügt derzeit nicht über eigene Stellplätze. Vom Gemeinderat wurde die Verwaltung aufgefordert, nach einer Lösung für das Parken bei der Shisha-Bar zu finden. Mit dem vorliegenden Entwurf liegt ein Lösungsansatz vor.

Frage: Wenn die Haustüre der Shisha-Bar verlegt wird, haben die Besucher dann noch einen sicheren Zugang zur Bar?

→ Es wird einen direkten Zugang von den neuen Stellplätzen geben.

Frage: Es wurden zwei Verkehrsüberwachungen / Verkehrsprüfungen an Tagen gemacht, an denen die Shisha-Bar nicht gut besucht war (Ramadan, Zuckerfest, ...) Darauf muss man achten.

→ Der Verkehrserhebung an der Abfahrt „Shisha-Bar“ fand außerhalb der genannten Festtage statt.

Frage: Was ist mit dem durch die Shisha-Bar verursachten Park-Suchverkehr?

→ Der heutige Park-Suchverkehr wird durch die geplanten neuen Stellplätze der Shisha-Bar künftig nicht mehr stattfinden. Wenn die Barbesucher eine Stellplatzanlage haben, müssen sie nicht suchen.

Frage: Eine Schranke an den Stellplätzen verursacht Stau.

→ Die Schranke wird soweit zurückgesetzt sein, dass ausreichend Stauraum entsteht.

Frage: Warum wird bei den Stellplätzen der Shisha-Bar nicht beidseitig geparkt.

→ Die topografischen und räumlichen Verhältnisse lassen dies im Süden nicht zu.

e) Parken

Frage: Gibt es nun eine Aussichtsterrasse oder Stellplätze? Das ist ihr nicht klar.

→ Beides: Direkt an der Danziger Straße befindet sich öffentliches Parken. Im Norden dieser Parkierung befinden sich vier Aussichtsterrassen.

Frage: Es wird befürchtet, dass auf der Terrasse abends gefeiert wird. Ein ruhiges Wohnen ist dann nicht mehr möglich. Es wird auf die vielen Polizeieinsätze im Sommer hingewiesen (Aussichtsplattform Panoramaweg).

→ Die Situation zwischen den Neubauten ist anders zu werten als am Panoramaweg. Hier findet soziale Kontrolle statt.

Frage: Wie ist die Parkierung in der Tiefgarage geplant? Besteht ein Anspruch auf öffentliche Stellplätze?

→ Es sind ca. 125 Wohneinheiten und ca. 150 Stellplätze geplant. Die Parkplätze in der Danziger Straße sind öffentlich.

→ Es besteht kein Anspruch auf öffentliche Stellplätze.

Frage: An der Feuerwehrezufahrtsfläche könnten Besucher-Parkplätze entstehen, als nicht befestigte Parkplätze.

→ Hierbei handelt es sich ausschließlich um Verfügungsflächen für die Feuerwehr.

f) Sonstige Fragen

Frage: Ist die Fläche des Autohandels erworben worden?

→ über Erbpacht geregelt

Frage: Es ist auch wichtig, die Schulplanung zu beachten. Wenn dort Familien einziehen, gibt es wieder mehr Kinder. Die Schulen sind jetzt schon überlastet. Es sollte nicht so laufen, wie beim Campus in Nellingen.

→ Das Thema ist bei der Schulentwicklungsplanung bereits berücksichtigt.

Frage: In wie vielen Jahren wird dann die Grünfläche verbaut werden? Es wird immer enger.

→ Herr Bolay schließt für sich aus, dass die Grünfläche bebaut wird. Er kann dies aber nicht für die Nachfolger garantieren, in jedem Fall würde dafür eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Frage: Vor 50 Jahren wurde eine Aufschüttung im Hangbereich gemacht um öffentliches Parken zu ermöglichen. Es gibt einen Gemeinderatsbeschluss (1968). Mit der Zeit hat das Parken immer mehr zugenommen.

→ Es gab im gesamten Planbereich umfangreiche Aufschüttungen

Frage: Die Anordnung der Baugrenzen wird kritisiert, man hat damals wegen den Baugrenzen vor Gericht verloren.

→ Hier besteht offensichtlich eine unterschiedliche Interpretation des Gerichtsurteils.

Frage: Man muss den Feinstaub und die Geruchsproblematik (Shisha-Bar) beachten.

→ Diese Themen werden nicht in der Bauleitplanung geregelt. Es handelt sich um Immissionsschutz. Ansprechpartner ist das LRA Esslingen.

Frage: Wenn der Autohandel und die Gastronomie irgendwann den Standort aufgeben, wird dann an dieser Stelle Wohnungsbau entstehen?

→ Dies wäre eine Situation, über die neu nachgedacht werden müsste. Hier würde es dann wieder ein öffentliches Verfahren geben.

Frage: Warum werden hier Neubauten realisiert, aber andernorts in der Parksiedlung wird der Bau von Dachgauben abgelehnt?

→ Dies betrifft die Parksiedlung Mitte. Gauben sind nicht zulässig, da man den ursprünglichen Charakter dieser Siedlung erhalten möchte. Es gibt nur wenige Zeitzeugen dieser Art in einem so guten Erhaltungszustand.

Gez. Karl-Josef Jansen

Ostfildern, den 18. Juli 2019