

Vorlage

Fachbereich 3

005/2017

Geschäftszeichen: FB3/Sch/Hae
09.01.2017

Ältestenrat	09.01.2017	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.01.2017	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	01.02.2017	öffentlich	Beschluss

Thema

Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1. Änderung", Gemarkung Nellingen

- Ergebnisse und Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 i.V.m. §4Abs.2 BauGB

-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussantrag

- I. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden zur Kenntnis genommen.

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

- II. Die während der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

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

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

- IV. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung", Gemarkung Nellingen wird aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom

23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016, folgende

SATZUNG

beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung", Gemarkung Nellingen wird entsprechend dem Lageplan vom 31.08.2016 mit Textteil vom 31.08.2016 des Fachbereiches 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem vom Fachbereich 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern am 31.08.2016 gefertigten Lageplan.

§ 3

Als planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes gelten die in dem vom Fachbereich 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern am 31.08.2016 gefertigten Plan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

§ 4

Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung vom 12.01.2017 zu dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung vom 29.12.2016 gemäß § 10 Abs. 4 BauGB liegen als Anlage bei.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an dem Tage in Kraft, an dem der Beschluss und die Auslegung ortsüblich bekannt gemacht werden.

- V. Die dem Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung", Gemarkung Nellingen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügte Begründung vom 12.01.2017 des Fachbereiches 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern wird beschlossen.
- VI. Die dem Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung", Gemarkung Nellingen gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügte zusammenfassende Erklärung des Fachbereiches 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern vom 29.12.2016 wird beschlossen.
- VII. Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung" kein Anzeigeverfahren oder

Genehmigungsverfahren notwendig. Es erfolgt lediglich eine Anzeige als Satzung nach § 4 Abs. 3 GemO.

- VIII. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in öffentlicher Sitzung am 27.01.2016 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1. Änderung" gefasst.

Der Gemeinderat hat dem Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern am 04.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung beim Fachbereich 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

In öffentlicher Sitzung am 08.06.2016 hat der Gemeinderat die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in die Abwägung miteinbezogen.

Der Gemeinderat hat dem Bebauungsplanentwurf "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 27.06.2016 bis 27.07.2016 beim Fachbereich 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2016 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

In öffentlicher Sitzung am 05.10.2016 hat der Gemeinderat die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in die Abwägung miteinbezogen.

Der Gemeinderat hat dem Bebauungsplanentwurf "Scharnhäuser Park - Teil 13, 1.Änderung" mit Begründung zugestimmt und die erneuten öffentlichen Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB beschlossen

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24.10.2016 bis 24.11.2016 beim Fachbereich 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2016 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Sie wurden um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.10.2016 bis 24.11.2016 beim Fachbereich 3, Baurecht und Planung, der Stadt Ostfildern öffentlich ausgelegen.

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen von Bürgern sind im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangen.

Stellungnahme 1

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“. Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll. Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.
Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.
Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.
Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.
Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.
Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.
Die geplante Anordnung der Gebäude kann der nachfolgenden Fotomontage entnommen werden.

Abbildung 1: Fotomontage westliches Gebäude, Ansicht von Süden (*s. Anhang*)

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Hecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von

Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde ein Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist. Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Dass im Scharnhäuser Park ein Standort ausgewählt wurde, der nun die genannten Einschränkungen mit sich bringt, liegt in der alleinigen Verantwortung der Stadtverwaltung, die dem Landkreis mögliche Grundstücke vorschlagen muss.

Eine gewissenhafte und eingehende Prüfung des Standorts fand offensichtlich nicht statt, auch nicht nach dessen Bekanntmachung und den anschließenden aus der Bevölkerung vorgebrachten Bedenken aufgrund der Nähe zum Holzheizkraftwerk.

Anders ist nicht zu erklären, weshalb von der Stadtverwaltung übersehen wurde, dass sich auf dem Gelände des Holzheizkraftwerkes ein Flüssiggastanklager befindet, zu welchem ohne Detailkenntnisse (d.h. ohne Gutachten) ein Achtungsabstand von 126 m eingehalten werden muss.

So versicherte Oberbürgermeister Bolay noch in einem Brief vom 04.11.2015 an die „Interessengemeinschaft Holzwiesenanwohner“, die Stadt habe sich „mit dem Betreiber des Holzheizkraftwerkes - den Stadtwerken Esslingen - in Verbindung gesetzt und die Möglichkeit einer Flüchtlingsunterkunft an diesem Standort abgestimmt. Für den vorgesehenen Standort [...] besteht kein anderes Risiko bei einer technischen Störung wie für die angrenzende Reihenhaus- und Doppelhausbebauung.“

Mit dem Gutachten konnte der Achtungsabstand auf 60 m reduziert werden, ansonsten wäre die Fläche gar nicht mehr für eine Bebauung in Frage gekommen.

Alternative Standorte, die mit weniger Einschränkungen versehen wären als das Plangebiet und für die zudem keine Spiel- und Erholungsflächen zum Opfer fallen würden, wären im Übrigen auch im Stadtteil Scharnhäuser Park vorhanden.

Als Beispiel genannt sei hier die Fläche östlich des städtischen Bauhofes.

In der Stadtrundschau vom 07.10.2015 wurde berichtet, dass die Planer der Kreisverwaltung u.a. diese Fläche im Scharnhäuser Park ausschließlich wegen der jeweils relativ hohen Erschließungskosten verworfen hätten, ohne allerdings die genauen Kosten zu nennen. Bei einem Vorhaben dieser Größenordnung spielen jedoch meines Erachtens die Erschließungskosten eher eine untergeordnete Rolle.

2. Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

Die Zugänge von Flüchtlingen sind in Baden-Württemberg und folglich auch im Landkreis Esslingen seit Anfang 2016 stark rückläufig. Seit März 2016 sind die monatlichen Zugangszahlen in Baden-Württemberg konstant niedrig geblieben mit leicht rückläufiger Tendenz.

(<http://im.baden-wuerttemberg.de/de/migration/auslaender-und-fluechtlingspolitik/zahlen-und-daten/>)

Die Prognosen Anfang 2016 gingen von 10.000 benötigten Plätzen für die vorläufige Unterbringung im Landkreis Esslingen bis zum Jahresende 2016 aus. Aufgrund des Einwohneranteils von 7,4% müsste die Stadt Ostfildern demnach 736 Plätze bis Ende 2016 bereitstellen.

Auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 wurde vom Leiter des Amtes für Flüchtlingshilfe des Landkreises Esslingen, Christian Sigler, vorgetragen (Unterlagen unter <http://www.ostfildern.de/multimedia/201609InfoVeranstaltungAsylAllgemein.pdf>), dass am 31.08.2016 im Landkreis Esslingen nur ca. 5300 Asylbegehrende untergebracht waren, ca. 1200 davon in Notunterkünften. Die Gesamtkapazität im Landkreis Esslingen betrug Ende Sept. 16 ca. 6300 Plätze, d.h. ca. 1000 Plätze sind frei.

Für die in Notunterkünften untergebrachten Personen müssten im gesamten Landkreis aufgrund der 1000 freien Plätze folglich insgesamt nur ca. 200 neue Plätze geschaffen werden.

Bei den aktuellen Zugangszahlen von ca. 50-100 Personen pro Monat im gesamten Landkreis Esslingen ist bis Jahresende 2016 mit einer Zahl an Asylbegehrenden von max. ca. 6.000 anstatt 10.000 auszugehen, die vom Landkreis untergebracht werden müssen.

Somit entfallen rechnerisch auf die Stadt Ostfildern nur noch ca. 440 Plätze anstatt der bisher prognostizierten 736 Plätze, welche die Stadt Ostfildern Ende 2016 bereitstellen muss.

Bis zum 31.12.2016 werden in der Stadt Ostfildern mindestens 395 Plätze für die vorläufige Unterbringung zu Verfügung stehen, davon keine in Notunterkünften wie Sporthallen oder Zelten.

Im Jahr 2017 sind weitere 24 Plätze beim Krankenhaus Ruit sowie 80 Plätze in Kemnat in Planung. Dies ergäbe eine Gesamtzahl von 479 Plätzen ohne die geplante Unterkunft im Plangebiet.

Zudem ist auch noch ein Objekt in der Liebigstr. in Scharnhausen mit ca. 150 Plätzen beim Landkreis in Prüfung, welches Mitte 2017 die derzeitige Unterkunft in der Jahnstr. mit 80 Plätzen ablösen könnte.

Da die Zugänge an Flüchtlingen stagnieren und sich wie von der Kreisverwaltung gezeigt bei 50-100 Personen/Monat im Landkreis eingependelt haben, ist im Jahr 2017 nur mit einem Zugang von ca. 1200 Asylsuchenden im Landkreis Esslingen zu rechnen. Somit müsste der Landkreis bis Jahresende 2017 ca. 7200 Plätze bereitstellen, davon entfielen ca. 530 auf die Stadt Ostfildern.

Mit den o.g. 479 Plätzen und ca. 60 Plätzen anstatt 104 Plätzen in einer Unterkunft im Plangebiet mit reduziertem Umfang aufgrund der Einschränkungen könnte die Stadt Ostfildern ihr Soll von 530 Plätzen bis Ende 2017 - wie oben bereits erwähnt- auf jeden Fall erfüllen.

Hierbei bleibt unberücksichtigt, dass in 2017 immer mehr Asylanträge anerkannt werden, so dass immer mehr anerkannte Flüchtlinge in die Anschlussunterbringung wechseln werden. Dementsprechend wird der Bedarf an Plätzen für die vorläufige Unterbringung im Landkreis Esslingen in 2017 vermutlich bei weniger als 7200 Plätzen liegen.

3. Im Gutachten „Achtungsabstandsempfehlungen für die Bauleitplanung um einen Betriebsbereich nach StörfallV unter Berücksichtigung des § 50 BImSchG in Verbindung mit Leitfaden KAS-18“ (Vorlage 124 Anlage 6), welches sich auf die Flüssiggasanlage auf dem Betriebsgelände des Holzheizkraftwerkes bezieht, wird auf S.53 ein Achtungsabstand von 60 m empfohlen.

Wie dieser Wert ermittelt wurde, ist im Gutachten nicht nachvollziehbar. Anhand der Berechnungen im Gutachten müsste der Achtungsabstand meines Erachtens bei über 70 m liegen.

Im Gutachten werden die Störfallszenarien Schwergasausbreitung, Brand- und Wärmeauswirkungen sowie Druckauswirkungen betrachtet.

Für die Schwergasausbreitung ergibt sich aufgrund der Berechnungen ein Mindestabstand von ca. 57 m (S.40), aufgrund von Brand- und Wärmeauswirkungen auf S.43 ein Abstand ein Abstand von 44 m.

Aufgrund der Berechnung der Druckauswirkungen wird auf S. 46 eine Entfernung bei 10 mbar von ca. 60 m angegeben.

Dieser Wert passt allerdings nicht zu den Berechnungsergebnissen auf S.48. Hier werden für den Fall einer explosionsfähigen Masse von 73,90 kg folgende Explosionsdrücke angegeben:

- Abstand 30 m: 28,50 mbar
- Abstand 50 m: 17,34 mbar
- Abstand 70 m: 12,38 mbar

Bei dem empfohlenen Achtungsabstand von 60 m liegt rechnerisch folglich ein Explosionsdruck von ca. 15 mbar vor und nicht, wie auf S.46 angegeben, von ca. 10 mbar.

Anhand dieser Berechnung und der Tabelle „Kritische Explosionsdrücke bei Auswirkung auf Gebäude“ auf S.34 stelle ich fest:

- Abstand 30 m (Explosionsdruck 29 mbar): Zerstörung von ca. 75% der Fensterscheiben
- Abstand 50 m (Explosionsdruck 17 mbar): Zerstörung von ca. 50% der Fensterscheiben
- Abstand 60 m (Explosionsdruck 15 mbar): Zerstörung von ca. 50% der Fensterscheiben
- Abstand 70 m (Explosionsdruck 12 mbar): Zerstörung einiger Fensterscheiben (ca. 10%)

Bei dem empfohlenen Achtungsabstand von 60 m ist folglich die Zerstörung von ca. 50% der Fensterscheiben möglich.

Des Weiteren wird in der Tabelle „humankritische Explosionsdrücke bzw. die entsprechenden Auswirkungen auf den Menschen“ auf S.33 angegeben, dass in einem Druckbereich von 14-32 mbar eine Verletzung durch Glassplitter möglich sei.

Dazu ergänzend wird ebenfalls auf S.33 ausgeführt: „Im Zusammenhang mit Personenschäden ist zu beachten, dass auch Glassplitter [...] schwere Verletzungen verursachen können“

Das geplante östliche Gebäude grenzt direkt an den Schutzstreifen, folglich hat dessen östliche Front exakt einen Abstand von 60 m zum Flüssiggastanklager.

Anhand der o.g. Ausführungen sind damit aufgrund des bei diesem Abstand vorliegenden Explosionsdruckes von 15 mbar bei einem Störfall folgende Auswirkungen auf dieses Gebäude möglich:

- Zerstörung von ca. 50% der Fensterscheiben
- (schwere) Verletzungen durch Glassplitter möglich

Zwar sind auf der östlichen Seite dieses Gebäudes in den Wohn- und Büroräumen keine Fenster vorgesehen, wohl aber in den Schulungs- bzw. Aufenthaltsräumen.

Bei einem Störfall wäre es also meines Erachtens durchaus möglich, dass Personen, die sich zu diesem Zeitpunkt in den Aufenthalts- oder in den Schulungsräumen aufhalten, durch Glassplitter ernsthaft verletzt werden könnten.

Daher ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb ein Achtungsabstand von 60 m im Gutachten empfohlen wird.

Ich weise nochmals ausdrücklich darauf hin, dass anhand der Ausführungen in diesem Gutachten bei einem Störfall bei diesem Abstand Beschädigungen am Gebäude möglich sind und vor allem ernsthafte Folgen für die Bewohner der Unterkunft bis hin zu schweren Verletzungen durch Glassplitter zu befürchten sind.

Daher müsste meines Erachtens ein Abstand von über 70 m eingehalten werden, so dass der Explosionsdruck bei unter 10 mbar liegen würde und somit Verletzungen durch Glassplitter und größere Schäden an Fensterscheiben nahezu ausgeschlossen wären.

Ich rege daher an, von dem Ersteller des Gutachtens, Herrn Junginger, umgehend eine Stellungnahme zu dem vorgetragenen Sachverhalt einzuholen, um Zweifel an seiner Achtungsabstandsempfehlung auszuräumen.

Sofern diese Zweifel nicht ausgeräumt werden können, rege ich die Erstellung eines zweiten Gutachtens von einem anderen Sachverständigen an.

4. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts stagnierender Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

5. Im Holzheizkraftwerk wird nicht nur Wärme sondern auch Strom erzeugt. Das dafür verwendete ORC-Modul hat eine elektrische Leistung von ca. 1 MW. Diese Stromerzeugung bringt auch elektromagnetische Strahlung mit sich, welche Auswirkungen auf die geplante benachbarte Unterkunft und deren Bewohner haben könnte.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) enthält „Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder“, beschreibt die Ermittlung der Feldstärke- und Flussdichtwerte, und legt entsprechende Grenzwerte fest.

Damit sicher gewährleistet ist, dass die Grenzwerte im Bereich der geplanten Bebauung unterschritten werden und somit keine Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner zu befürchten sind, rege ich an, entsprechende Messungen durchzuführen und zu dokumentieren.

6. Bereits heute stehen in unserem Wohngebiet zu wenige Parkplätze zur Verfügung, insbesondere an Wochenenden führt die Parkplatznot zu vielen Falschparkern.

Für mich ist daher nicht nachvollziehbar, wie die Stadtverwaltung in einer Stellungnahme zu einer Einwendung zu der Einschätzung kommt, die Zahl der öffentlichen Parkplätze sei in diesem Wohngebiet im östlichen Teil des Scharnhäuser Parks ausreichend, zumal die Begründung dafür fehlt.

Durch die Errichtung einer Asylbewerberunterkunft wird sich die Parksituation weiter verschärfen, da Helfer, Betreuer, Ehrenamtliche und Besucher nicht nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad oder zu Fuß sondern auch mit Pkws anreisen und somit Parkplätze benötigen würden.

Die geplante Anzahl von 5 Parkplätzen im Plangebiet halte ich nicht für ausreichend. Würden die baulichen Anlagen, wie von mir vorgeschlagen, um ein Gebäude reduziert werden, könnte weitere Parkplätze im Plangebiet geschaffen werden.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bebauungsplanverfahren ist vom Baugenehmigungsverfahren zu unterscheiden. Ein Bebauungsplan setzt lediglich den städtebaulichen Rahmen für eine Bebauung fest. Die konkrete bauliche Ausgestaltung, die Anzahl der Bewohner oder die genaue Anordnung der Baukörper innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden hingegen nicht festgesetzt und erst im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert. Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch, nicht die Landesbauordnung. Eine angebliche bauliche Verunstaltung nach §11 Landesbauordnung ist deshalb grundsätzlich nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Prüfung von Grenzabständen und Brandschutzanforderungen findet ebenfalls erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens statt.

Ein Pflanzgebot für eine Hecke wird nicht festgesetzt. Die Hecke müsste um wie vorgeschlagen als Sichtschutz zu funktionieren, von Beginn an eine Höhe von ca. 2 m haben und auch im Winter blickdicht sein. Derartig hohe, immergrüne Hecken sind einerseits nicht typisch für den Scharnhäuser Park, eine derartige Abschirmung der Unterkunft mit einer ca. zwei Meter hohen, undurchsichtigen Einfriedigung ist aber auch städtebaulich nicht gewünscht. Ein Sichtschutz für die Bewohner ist bei Bedarf wesentlich flexibler und einfacher durch Jalousien oder Vorhänge zu erreichen.

Städtebauliches Ziel der Folgenutzung ist darüber hinaus eine Obstbaumwiese, d.h. eine offene Grünfläche. Eine geschlossene Hecke widerspricht dem und müsste deshalb nach aufwändiger Herstellung mit Aufgabe der Erstnutzung nach relativ kurzer Zeit wieder beseitigt werden.

Bei der notwendigen Höhe der Hecken wäre, zumal auf der Westseite, außerdem mit einer erheblichen Verschattungswirkung zu rechnen, was die Wohnqualität im angrenzenden Erdgeschoss beeinträchtigen würde.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den rechtlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist in seiner Größe und Anordnung städtebaulich angemessen. Die Anordnung des Bauftens ermöglicht die Ausrichtung der notwendigen Freibereiche nach Süden und nimmt Rücksicht auf die Zufahrtssituation und das Leitungsrecht.

Neben der Notwendigkeit die Anschlussunterbringung zu gewährleisten, besteht in Ostfildern auch weiterhin Bedarf zur vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen.

Der Landkreis hat seine Bedarfsprognose der Unterkunftsplätze zwischenzeitlich angepasst. Bis Ende 2017 sollen aktuell noch 7.500 Plätze bei 4,5 m² bereitstehen. Ostfildern muss knapp 7,4% von 7.500 Plätzen zur Verfügung stellen, das wären demnach rund 550 Plätze.

Demgegenüber stehen einschließlich der konkret für 2017 geplanten Sammelunterkünfte im Scharnhäuser Park (In den Holzwiesen) und in Kemnat (Parkplatz Sporthalle) 513 Plätze bis Ende 2017 zur Verfügung. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit erforderlich, die geforderte Beschränkung der Baumöglichkeiten ist bei nach wie vor bestehendem Bedarf an Plätzen nicht vertretbar.

Die aktuelle Planungsgröße basiert jedoch auf 4,5 m² Wohn-/Schlaffläche je Flüchtling. Nach den rechtlichen Vorgaben müssen sukzessiv, spätestens zum 01.01.2018, 7 m² Wohn-/Schlaffläche je Flüchtling bereitgestellt werden. Dadurch reduziert sich die Belegung rechnerisch um rund 1/3 der Plätze, auch in der Unterkunft im Scharnhäuser Park.

Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass bei Aufgabe der Nutzung, d.h. nicht mehr vorhandenem Bedarf, die Erstnutzung unzulässig wird. In diesem Fall tritt die Folgenutzung (Obstwiese) bereits vor Ablauf der 10-Jahresfrist ein. Eine Verlängerungsoption ist damit nicht notwendig.

Es wurden zahlreiche Standortalternativen in der Gesamtstadt und im Stadtteil Scharnhäuser Park untersucht. In der Betrachtung einzelner Standorte wurden unterschiedliche Kriterien wie Verkehrsanbindung, Verfügbarkeit, städtebauliche Eignung, Anbindung an Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen, ökologische Eingriffsintensität, Erschließungsaufwand usw. geprüft und abgewogen.

Die vorgebrachten Anregungen zum Achtungsabstand wurden vom Gutachter geprüft, der Gutachter hat den im Bebauungsplan bereits berücksichtigten Achtungsabstand von 60 m bestätigt.

Zwar kann das Risiko eines Glasbruchs bei diesem Abstand nicht mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden, dies ist jedoch keine Richtgröße den Achtungsabstand zu vergrößern.

Nach Einschätzung der Verwaltung und bei Berücksichtigung der absehbar in den nächsten Jahren zur Verfügung stehenden Standorte in Ostfildern ist der Zeitraum von 10 Jahren richtig gewählt. Die Möglichkeiten der Stadt Ostfildern zur Einflussnahme auf Familienstand oder Geschlecht der zugewiesenen Asylsuchenden ist gering.

Durch das bestehende Heizwerk ist das unmittelbare Umfeld einer Belastung durch elektromagnetische Felder ausgesetzt, die im Plangebiet jedoch weit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) liegt. Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen eine Wohnnutzung im Plangebiet, entsprechende Messungen haben dies bestätigt.

Die geplante Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende wird voraussichtlich nicht zu einer nennenswerten Zunahme der Verkehrsbelastung und des Stellplatzbedarfs führen. Der Stellplatzbedarf ist durch die zulässige Art der Nutzung einerseits absehbar gering, andererseits ist die Unterbringung mehrerer Stellplätze direkt auf dem betroffenen Grundstück möglich und nach heutigem Kenntnisstand auch vorgesehen.

Davon abgesehen wird die Zahl öffentlicher Parkplätze im Scharnhäuser Park für ausreichend gehalten, zumal mit der Stadtbahn ein leistungsfähiger öffentlicher Nahverkehr vorhanden ist.

Eine Eingangsbestätigung erfolgt grundsätzlich bei allen Bebauungsplanverfahren, die Ergebnismitteilung ist unabhängig von einer Beantragung ohnehin nach §3 BauGB vorgesehen.

Stellungnahme 2

Bebauungsplan „Scharnhäuser Park - Teil 13,1. Änderung, Gemarkung Nellingen
Beteiligung der Öffentlichkeit: Einwendungen (11 Seiten)

Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) in 73760 Ostfildern, Stadtteil Scharnhäuser Park. Die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“. Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgendes:

Schon der Umstand, dass die Stadtverwaltung und der Gemeinderat die Planungen mehrfach korrigieren mussten, obwohl von Beginn an - insbesondere von OB Bolay - mehrfach behauptet wurde, man habe die Eignung des Grundstücks eingehend geprüft und bauplanungsrechtliche Belange stünden nicht entgegen, zeigt, dass den Verantwortlichen des Bauamts die fachliche Kompetenz fehlt und der gesamte Gemeinderat nicht in der Lage ist, untaugliche Vorlagen einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

I. Keine Notwendigkeit für Bebauungsplanänderung

In der in der „Stadtrundschau“ vom 13. Oktober 2016, S. 22, abgedruckten „Kurzfassung der Begründung“ wird zur Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung Folgendes ausgeführt:

„Die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Deutschland führt dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweisen Unterbringung nicht ausreichen. Zusätzliche Standorte sind im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich und müssen erschlossen werden. Mit dem Ziel einer möglichst verträglichen Verteilung der Unterkünfte auf die Gesamtstadt ist auch im Stadtteil Scharnhäuser Park eine Unterbringung geplant. In dieser besonderen städtebaulichen Situation ist im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Scharnhäuser Park - Teil 13, 1. Änderung“ deshalb zeitlich befristet ein Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende geplant.“ Diese Behauptungen entbehren zum gegenwärtigen Zeitpunkt jeder Tatsachengrundlage. Nachdem der Zustrom von Flüchtlingen nach Baden- Württemberg Ende 2015 seinen Höhepunkt erreicht hat, kommen seit der Schließung der Balkanroute inzwischen wesentlich weniger Menschen an. Zahlreiche Einrichtungen im Land stehen daher leer.

Auch die Zugänge im Landkreis Esslingen sind stark rückläufig. Die Prognosen von Anfang 2016 gingen von 10.000 benötigten Plätzen für die vorläufige Unterbringung im Landkreis bis zum Jahresende 2016 aus. Aufgrund des Einwohneranteils von 7,4% müsste die Stadt Ostfildern demnach 736 Plätze bis Ende 2016 bereitstellen.

Auf der Bürgerinformationsveranstaltung wurde gezeigt, dass am 31.08.2016 im Landkreis Esslingen jedoch nur ca. 5.300 Asylbegehrende untergebracht waren, ca. 1200 davon in Notunterkünften. Die Gesamtkapazität im Landkreis Esslingen beträgt momentan ca. 6.300 Plätze, d.h. ca. 1000 Plätze sind frei.

Bei den aktuellen Zugangszahlen ist bis Jahresende 2016 mit einer maximalen Zahl von Asylbegehrenden von max. 6.000 anstatt 10.000 auszugehen, die vom Landkreis untergebracht werden müssen.

Somit entfallen rechnerisch auf die Stadt Ostfildern voraussichtlich nur noch ca. 440 Plätze anstatt der bisher prognostizierten 736 Plätze.

Bis zum 31.12.2016 werden in der Stadt Ostfildern mindestens 395 Plätze für die vorläufige Unterbringung zu Verfügung stehen, davon keine in Notunterkünften wie Sporthallen oder Zelten.

Im Jahr 2017 sind weitere 24 Plätze beim Krankenhaus Ruit sowie 80 Plätze in Kemnat in Planung. Dies ergäbe eine Gesamtzahl von 479 Plätzen.

Zudem ist auch noch ein Objekt in der Liebigstraße in Scharnhausen mit ca. 150 Plätzen in Planung, welches Mitte 2017 die derzeitige Unterkunft in der Jahnstr. mit 80 Plätzen ablösen könnte.

Außerdem werden in 2017 immer mehr Asylanträge anerkannt werden, so dass immer mehr anerkannte Flüchtlinge in die Anschlussunterbringung wechseln werden. Dementsprechend wird der Bedarf an Plätzen für die vorläufige Unterbringung in 2017 nur geringfügig oder gar nicht mehr ansteigen.

Aus diesen Gründen ist nicht nachvollziehbar, warum unbedingt zusätzliche Plätze durch Errichtung einer Unterkunft am Holzheizkraftwerk gebraucht werden.

In den Landkreisen Reutlingen (in Pfullingen) und Ludwigsburg (in Affalterbach) hat man beispielweise bereits auf die rückläufigen Zugangszahlen reagiert. Dort wurden geplante Unterkünfte in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten vorerst sogar komplett gestoppt.

II. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Die geplante Änderung ist ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für Ostfildern und ist dort als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dass die Festsetzung eines „Sondergebiets für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ damit nicht in Einklang zu bringen ist, zeigt bereits die Begründung des Änderungsentwurfs. Diese klammert nämlich aus, dass eine für diese Nutzung erforderliche Ausweisung - etwa gern. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fehlt - und stellt vielmehr ausschließlich auf die (zehn Jahre später vorgesehene) Folgenutzung als Grünfläche ab („02. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung“).

2. Entsprechend der gesetzgeberischen Vorstellung einer stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, „dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“ (BVerwGE 48, 70 ff.; 56, 283 (285 f.)). Dies ist bei der vorgelegten Planung - auch bei Würdigung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans - nicht der Fall.

Nach der Begründung zum Flächennutzungsplan (Allgemeiner Teil, 2.5 Städtebauliches Leitbild Ostfildern 2020) soll der „städtische Lebensraum gezielt mit Grün-, Frei- und Erholungsflächen ausgestattet und durch diese mit den unbebauten Grünräumen vernetzt werden“. Weiter wird ausgeführt, dass „der Landschaftsraum (...) einen wesentlichen „weichen“ Standortfaktor darstellt“ und „als gemeinsamer und verbindender Bezugsraum dient“.

Außerdem wird festgehalten: „Wesentliches Merkmal der Siedlungsstruktur Ostfilderns sind die zwischen den Stadtteilen liegenden, differenzierten Landschaftsräume, die gleichzeitig trennen und verbinden. Diese stellen ein erhebliches Potential für Naturschutz aber auch Naherholung dar.“

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird darüber hinaus dargestellt, dass das Leitbild der Stadt folgendes „kommunales Umweltziel“ beschreibe:

„Wir beachten in unserem Handeln das Prinzip der Nachhaltigkeit. Das Landschaftsband zwischen den Stadtteilen ist uns besonders wichtig. Hier spielen die Landwirtschaft und der Naturschutz eine wesentliche Rolle. Wir können uns direkt vor der Haustür erholen. Wir gehen schonend mit unseren Freiflächen um.“ Als weitere Ziele werden außerdem „die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen, z.B. zur Naherholung“ genannt.

Daraus folgt, dass die der Naherholung dienende, klar vollzogene Trennung zwischen der Wohnbebauung an der Straße „In den Holzwiesen“ und den jenseits der Straße liegenden Grünflächen, die wiederum zu den landwirtschaftlichen Flächen und dem Bereich des Landschaftsschutzgebiets überleiten, integraler Bestandteil der planerischen Gesamtkonzeption ist. Ein Sondergebiet innerhalb des „grünen Übergangs“ ist ein mit der städtebaulichen Grundidee des geltenden Flächennutzungsplans nicht vereinbarer Fremdkörper.

III. Verletzung abwägungsrelevanter Belange

1. Verstoß gegen technische und rechtlichen Anforderungen des Brandschutzes

Der ausreichende Abstand der Wohnbebauung vom Holzheizkraftwerk war wichtiges Kriterium bei der städtebaulichen Konzeption der Randbebauung und ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes unabdingbar. Die Planungsänderung verstößt gegen maßgebliche technische und rechtliche Vor-

gaben des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes und führt zu einer Gefährdung von Leib, Leben und Eigentum der Anwohner sowie der Umwelt. Diese Belange sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB geschützt.

Am 13. November 2008 kam es zu einem schweren Brand im Holzheizkraftwerk. Für die Freiwillige Feuerwehr Ostfildern wurde Alarm auf der Stufe 4 (von 5) ausgelöst. Nur mit größter Mühe und massiven Kräfteinsatz konnte ein Übergreifen der Flammen, die vom zweiten Untergeschoß bis zum ersten Stock des Kraftwerks reichten, verhindert werden. Da durch das in der Heizanlage befindliche Thermoöl Explosionsgefahr bestand, wurden Teile des angrenzenden Wohngebiets durch ein Großaufgebot der Polizei geräumt. Alle Anwohner im Umkreis von 300 Metern mussten für mehrere Stunden ihre Häuser verlassen. Wie die Fotodokumentation der FFW Ostfildern vom Einsatz belegt, waren die Einsatzkräfte gezwungen, mit ihren Einsatzfahrzeugen das gesamte Obstwiesengrundstück vor dem Kraftwerk zu nutzen.

Im Fall eines Brandes im Holzheizkraftwerk wäre die Flüchtlingsunterkunft (und die in ihr lebenden Bewohner) nicht berechenbaren erheblichen Gefahren ausgesetzt. Für die angrenzende Wohnbebauung bestünde durch ein zwischen ihr und dem Heizkraftwerk liegendes Gebäude die Gefahr eines Brandüberschlages. Wie die Vorgänge im November 2008 belegen und sich aus der vorhandenen Topographie mit Muldenrigolen sowie der Zuwegung zwingend ergibt, wird das Grundstück vor dem Kraftwerk als Bewegungs- und Aufstellfläche für Lösch- und Einsatzfahrzeuge benötigt. Dieser Umstand führt dazu, dass eine schnelle Gefahrenbeseitigung im Brandfall ausgeschlossen ist; die zur effektiven Brandabwehr erforderliche „Infrastruktur“ ist vor Ort nicht vorhanden. Die Häuser der Anwohner sind damit bei der angestrebten Nutzung schwerwiegenden Brandgefahren ausgesetzt.

Darüber hinaus drohen im Brandfall irreversible ökologische Schäden: Die mit Saugwagen durchzuführende Aufnahme von kontaminiertem Löschwasser ist bei fehlender Nutzbarkeit des Grundstücks als Auffahrfläche nicht möglich. Es droht die Kontamination des Grundwassers mit gravierenden Folgen für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen - Klebwald - Kühhalde - Letten“.

2. Zu geringer Achtungsabstand

Auf dem Gelände des Holzheizkraftwerks befindet sich ein Flüssiggastanklager. Gemäß Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und eines daraus abgeleiteten Leitfadens ist als Richtwert ein Achtungsabstand von 126 m zu jeder Bebauung einzuhalten. Der bisherige Bebauungsplan hält sich an diese Vorgaben, denn die Reihenhäuser- und Doppelhausbebauung befindet sich außerhalb dieses Sicherheitsabstandes von 126 m. Im Rahmen seines von der Stadt Ostfildern in Auftrag gegebenen Gutachtens kommt der Sachverständige zur Einschätzung, dass die Einhaltung eines Sicherheitsabstands von 60 m zum Flüssiggastanklager ausreichend sei. Die Empfehlung des Gutachters ist ersichtlich von der Motivation getragen, die gemeindliche Planung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Gefahren durch Dominoeffekte und Wechselwirkungen mit anderen Anlagenteilen werden nicht bzw. nicht ausreichend betrachtet. Der vorgesehene Achtungsabstand ist daher willkürlich festgesetzt.

3. Unvereinbarkeit der Planung mit der städtebaulichen Konzeption

Die Planung erkennt, dass das Plangebiet nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern - wie die Begründung zum noch geltenden Bebauungsplans belegt - in eine städtebauliche Konzeption eingebunden ist, die den Interessen der derzeitigen Bewohner des Viertels zu dienen bestimmt ist. Damit werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 4 und 11 BauGB genannten Belange beeinträchtigt. Außerdem wird gegen die Verpflichtung verstoßen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Nach dem geltenden Bebauungsplan befindet sich das Grundstück, das als „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll, im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“ und ist derzeit als „öffentliche Grünfläche: Parkanlage (Obstwiese)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet gehört zu dem im geltenden Bebauungsplan als Freiflächen ausgewiesenen Bereich „In den Holzwiesen“. Dahinter liegen das Landschaftsschutzgebiet „Butzenwiesen - Klebwald - Kühhalde - Letten“ sowie das Naturdenkmal „Feuchtigkeit in den Holzwiesen“.

Nach der Begründung des geltenden Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“ unter Ziffer 05.1 („Städtebauliche Grundzüge“) werden die Freiflächen „im Interesse der Bewohner zur Verfügung gestellt und

erfüllen „die Funktion (...) der Versorgung mit Freiflächen“. Die öffentlichen und privaten Grünflächen des Bereichs sind „Teil einer zusammenhängenden Freiraumplanung“, die als „Obstwiesen, Spielwiesen, Spielplätze und Kleingärten zur Versorgung des Scharnhäuser Parks beitragen“. Sie bilden „den östlichen Abschluss der Siedlung und sind gemäß der städtebaulichen Grundidee (...) klar formulierte Grenzlinie zwischen Stadt und Landschaft“.

Um diese klare Grenze zum Grünen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass „die das Plangebiet (...) abschließenden Grundstücksgrenzen durch 2,50 Meter hohe, geschlossene Mauern (...) einzufrieden [sind]“.

Die vorgelegte Planänderung steht in offenkundigem Widerspruch zu dem städtebaulichen Konzept des größeren Planbereichs und damit zur städtebaulichen Gesamtkonzeption des Scharnhäuser Parks, weil sie eine der Freiflächen zur Wohnnutzung umwidmet und die intendierte „Grenzlinie“ beseitigt.

Die Gemeinde hat - trotz anderslautender Behauptung, sie habe das Vorhaben eingehend geprüft - die Problematik des Achtungsabstands zum Flüssiggastanklager verkannt. Infolge dieses schwerwiegenden Planungsfehlers musste der Entwurf zwischenzeitlich mehrfach geändert werden.

Diese Änderungen haben gravierende Auswirkungen auf die geplante Bebauung. Aufgrund des 8,30 breiten Sicherheitsstreifens, der nicht bebaut werden darf und in welchem der längere Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist, verringert sich die nutzbare Fläche um ca. 20%. Trotzdem sollen nun sogar 104 statt der ursprünglich geplanten 99 Personen auf dieser Fläche untergebracht werden.

Die Anordnungsmöglichkeiten der beiden geplanten Gebäude sind nun sehr stark eingeschränkt. Das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Eine andere Anordnung der Gebäude ist nicht möglich, da zwischen den beiden Gebäuden aus Brand- und Schutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden muss, der bereits voll ausgeschöpft wird. Denn das kurze östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, kann nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand der Sicherheitsstreifen freigehalten werden muss.

Die Gebäude können auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aus Lärmschutzgründen in Wohnräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster zur Seite. Im Interesse der städtebaulichen Konzeption, zum Schutz vor verunstaltender Bebauung, zur Wahrung des Ortsbilds und zur harmonischen Einfügung der geplanten Unterakunftsgebäude muss die Baulinie so geändert werden, dass ein angemessener, mindestens zwei Meter betragender Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und dem westlich am Grundstück entlangführenden Weg eingehalten wird.

4. Verstoß gegen das Gebot der Erhaltung sozial ausgewogener Strukturen

Die Planänderung verletzt die im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde zu beachtende Zielvorgabe, sozial ausgewogene Strukturen zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die bezweckte Errichtung einer Asylbewerberunterkunft wird die vorhandene Struktur nachhaltig beeinträchtigt, die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden ignoriert.

Das Plangebiet befindet sich neben einem Wohngebiet, in dem junge Familien leben, und liegt in der Nähe zweier Spielplätze an einem in zwei Richtungen verlaufenden Schulweg und an der Grenze zu einem Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Nutzung als „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber“ droht - ungeachtet der vorgesehenen zeitlichen Beschränkung von zehn Jahren - das Wesen des gesamten Stadtviertels und die vorhandenen Strukturen irreversibel zu zerstören.

Die Stadt Ostfildern wirbt damit, dass es sich beim Scharnhäuser Park um einen besonders familienfreundlichen Stadtteil handelt und berüht sich, eine „Modellsiedlung“ für junge Familien geschaffen zu haben. So heißt es in der Selbstdarstellung der Stadt auf ihrer Homepage (www.ostfildern.de; Stand: 15. Februar 2016) u.a. wie folgt;

„(...) ist die Stadt mit der Parksiedlung und dem Scharnhäuser Park eine Kommune im Aufbruch. Während andere Städte entsprechend ihrer Altersentwicklung schon Schulräume schließen, verjüngt sich unsere Stadt durch den familienfreundlichen Stadtteil Scharnhäuser Park.“

In einem Interview des Ersten Bürgermeisters Reiner Lechner in den Stuttgarter Nachrichten vom 15. März 2013 („Scharnhäuser Park: Ein junger Stadtteil wird erwachsen“) wird zitiert, beim Scharnhäuser Park seien „stadtplanerisch und städtebaulich höchste Qualitätskriterien angelegt [worden]“, der Stadtteil sei eine „Vorzeigestadt“. In dem Interview heißt es weiter:

„Herr Lechner, der Scharnhäuser Park wurde als kinder- und familienfreundlicher Stadtteil konzipiert. Ist das Ziel erreicht worden, sind tatsächlich vor allem junge Familien hergezogen?“

Das Ziel wurde voll erreicht. Die Zugezogenen und alle, die hier in die Familienphase gingen, entsprechen zu einem großen Teil dieser Zielgruppe. Baulich wurde sie besonders berücksichtigt mit dem frühzeitigen Bau von Schule, Sporthalle und Kindergärten, Spielplätzen, Trendsportfeld, ausreichend Grünflächen, der Landschaftstreppe, Kleingartenanlagen und Bürgergärten aus der Landesgartenschau. “ (...)

Ist mit der Versiegelung des letzten Baufelds tatsächlich Schluss, oder ist noch eine Erweiterung des Parks geplant?

Nein, es wird keine weiteren Bauabschnitte geben. Die Menschen brauchen auch Freiraum und Freiflächen. Der Scharnhäuser Park hat seine Form gefunden. “

Die von der Stadt und vom Ersten Bürgermeister geäußerten Einschätzungen treffen in besonderem Maße für den Bereich des östlichen Scharnhäuser Parks zu, in dem das Plangebiet liegt. Durch die Nutzung des Plangebiets als Asylbewerberunterkunft wird diese Struktur gefährdet, wenn nicht sogar nachhaltig zerstört.

5. Hindernisse für eine effektive Gefahrenabwehr

Durch die geplante Nutzung wird die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) auch dadurch beeinträchtigt, dass ein sozialer Brennpunkt geschaffen wird, auf den mit der vorhandenen „Sicherheitsinfrastruktur“ nicht adäquat reagiert werden kann.

Da in Asylbewerberunterkünften Menschen unterschiedlichster Herkunft und mit gegenläufigen Interessen und Prägungen zwangsweise auf engem Raum untergebracht werden, sind dort - wie die Erfahrungen andernorts, aber gerade auch in den schon bestehenden Unterkünften in Ostfildern eindrücklich belegen - zwangsläufig mehr als an anderen Orten Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu erwarten. Dieser abstrakten Gefahr kann im östlichen Scharnhäuser Park nicht adäquat begegnet werden. In der Stadt Ostfildern befindet sich lediglich ein an Werktagen tagsüber besetzter Polizeiposten mit wenigen Beamten. Nachts und an Wochenenden müssen Kräfte der Polizei aus Filderstadt-Bernhausen zum Einsatz kommen, die lange Anfahrtswege haben. Bei den massiven Übergriffen in der Unterkunft in der Blumenhalle im Dezember 2015 und Januar 2016, bei denen ein Großaufgebot von Beamten (mit Hundeführerstaffel und 19 Fahrzeugen) zum Einsatz kam, dauerte die Anfahrt der Polizeikräfte mehr als 30 Minuten.

Bei vergleichbaren Auseinandersetzungen innerhalb der Unterkunft im Planbereich oder Gefahrenlagen für die Wohnbevölkerung, die im Zusammenhang mit der Unterkunft stehen - insbesondere nachts - wäre daher ein schnelles Eingreifen durch Polizeikräfte nicht sichergestellt. Eine Zufahrt zu dem Grundstück ist nur eingeschränkt, nämlich lediglich über die Straßen In den Holzwiesen und Otto- Reiniger-Weg möglich, die das Wohnviertel mit der jenseits der Bahnlinie führenden Niemöllerstraße verbinden. Durch die labyrinthartige Quartierstruktur des Reihenhauses mit zahlreichen Querstraßen und nicht befahrbaren Wegen werden die polizeilichen Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten erheblich erschwert. Bei polizeilich relevanten Gefahrensituationen für die öffentliche Sicherheit (etwa wegen der Austragung von Konflikten außerhalb der Unterkunft) wären die Anwohner - Erwachsene, vor allem aber Kinder - ohne Aussicht auf schnelle und effektive Hilfe.

Im Rahmen der Beteiligung am Aufstellungsverfahren hatte sich das Polizeipräsidium Reutlingen mit Schreiben vom 17. Februar 2016 wie folgt geäußert:

„In der BBP-Änderung mit dem Ziel eines Baurechts auf Zeit (höchstens 10 Jahre) und der Planung einer Gemeinschaftsunterkunft in Holzbauweise erkennen wir zumindest keine verkehrspolizeilichen Bedenken. An der Erschließung soll sich nichts ändern. Wir bitten jedoch bei konkreten baulichen Maßnahmen kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen und die Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Reutlingen zu beteiligen. “

Die Verwaltung nahm dazu wie folgt Stellung:

„Wird zur Kenntnis genommen, die Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Reutlingen kann im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden. “

Soweit in der Stellungnahme der Verwaltung in Gemeinderatsvorlage 124/16 zu der inhaltlich gleichen Einwendung behauptet wird, „die genannten Bedenken zu eingeschränkter Erreichbarkeit, fehlenden Eingriffsmöglichkeiten etc. werden in der Stellungnahme der Polizei nicht geteilt“, ist dies schlicht unzutreffend, da die Stellungnahme der Polizei sich zu dieser Frage gar nicht verhält.

In der Gemeinderatsvorlage 124/16 findet sich unter dem Punkt 2. („Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB“) unter A. der Hinweis, dass vom Polizeipräsidium Reutlingen keine Stellungnahme eingegangen sei. Damit ist auch im neuen Anlauf zur Aufstellung des Bebauungsplans keine fachliche Stellungnahme zu den genannten Punkten erfolgt.

Damit zu festzustellen, dass die oben genannten Aspekte der polizeilichen Gefahrenabwehr vom Polizeipräsidium Reutlingen und der Verwaltung vollständig ausgeblendet und bislang gar nicht geprüft wurden.

6. Verschärfung der Parkplatzsituation

Bereits heute stehen durch die Fehlplanungen der Stadt Ostfildern bei der Parkraumbewirtschaftung für Anwohner und Gäste im gesamten Wohngebiet keine ausreichenden Parkplätze zur Verfügung. Da in den Querstraßen des Wohnviertels (In den Holzwiesen, Oskar-Schlemmer-Weg, Willi-Baumeister-Weg, Max-Ackermann-Weg, Gustav-Schönleber-Weg, Hermann-Pleuer-Weg, HAP-Grieshaber-Weg und Otto-Reiniger-Weg) überhaupt keine freien Parkplätze vorhanden sind, können Anwohner, die über keinen eigenen Parkraum verfügen, und Nichtanwohner lediglich die wenigen freien Plätze im Bereich der die Querstraßen verbindenden Nord-Süd-Achse (In den Holzwiesen) verwenden. Da der Betrieb der Asylbewerberunterkunft zwangsläufig mit zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr zur Versorgung und Betreuung der Untergebrachten verbunden wäre, würde sich die schwierige Parkplatzsituation durch den Bau einer Unterkunft für Asylbewerber erheblich verschärfen. Besucher der Anwohner und bei den Anwohnern tätige Handwerker würden künftig keine Parkplätze in fußläufiger Entfernung finden.

Zusammenfassend rege ich an, von der geplanten Änderung abzusehen und darauf zu verzichten, die Pläne zur Errichtung einer Asylbewerberunterkunft an diesem Standort weiterzuverfolgen.

Hilfsweise rege ich an, im Hinblick auf den besonderen Charakter des angrenzenden Wohnviertels die Planungen dahingehend zu ändern, dass das überbaubare Plangebiet nochmals verkleinert wird, damit keine Großeinheit entstehen kann. Im Zuge der weiteren Planungen sollte die Stadt Ostfildern ihren kommunalpolitischen Gestaltungsspielraum dafür einsetzen, um eine Unterbringung von Familien mit Kindern sicherzustellen. Außerdem sollte angesichts des schon jetzt absehbar fehlenden Bedarfs die Nutzung auf maximal 3 Jahre begrenzt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Der vorgelegte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die mit dem Bebauungsplan dauerhaft angestrebte Folgenutzung als öffentliche Grünfläche entspricht der Darstellung als Grünfläche nach §5 Abs.2 Nr.5 BauGB im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Bei dem geplanten Sondergebiet handelt es sich um eine relativ kleine Fläche in der Nähe bestehender Wohnbauflächen. Die Zwischennutzung ist zeitlich klar begrenzt, danach wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Darüber hinaus ist durch das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die in einem Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen sind grundsätzlich nicht parzellenscharf zu verstehen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung ist stattdessen lediglich in den Grundzügen darzustellen. Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind unverbindlich für den einzelnen Bürger, Ansprüche auf eine bestimmte Nutzungsart lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht ableiten.

Der geplante Bebauungsplan ist weder durch seinen Flächenumfang, noch durch seine konkreten Festsetzungen geeignet, die Planungsziele der vorbereitenden Bauleitplanung sowie die planerische Gesamtkonzeption für den Stadtteil Scharnhäuser Park erheblich zu beeinflussen.

Bei Beachtung der gutachterlich festgelegten Achtungsabstände ist im Plangebiet auch bei einem angenommenen Störfall nicht von ernststen Gefahren für die künftigen Bewohner auszugehen. Die bestehende Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste über die öffentliche Verkehrsfläche „In den Holzweiden“ zum Plangebiet wird durch die geplante Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende nicht beeinträchtigt. Für das Heizwerk existiert ein Sicherheitskonzept, in dem u.a. mögliche Brandgefahren betrachtet werden, sowie Feuerwehrpläne. Erhebliche Ökologische Schäden durch Löscharbeiten sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Für die geplante Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften ein Brandschutzkonzept im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen, dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die öffentlichen Grünflächen im Scharnhäuser Park sind von Bedeutung für Landschaftsbild, Wohnumfeld etc. Allerdings sind die vorhandenen Grünanlagen so umfangreich, dass eine im Umfang begrenzte und darüber hinaus auch zeitlich befristete Verkleinerung der Flächen im vorliegenden Fall vertretbar ist. Landschaftstreppe, Baumhain usw. stehen der Bevölkerung im Scharnhäuser Park nach wie vor als Grünanlagen zur Verfügung.

Der Befürchtung, die geplante Unterkunft für Flüchtlinge könnte die vorhandenen Strukturen oder gar das gesamte Stadtviertel irreversibel zerstören, wird nicht gefolgt. Der Scharnhäuser Park ist mit über 8200 Einwohnern mittlerweile fast vollständig aufgesiedelt, die sozialen Strukturen sind etabliert und stabil. Von einer Gefährdung der Strukturen durch die geplante Nutzung ist deshalb nicht auszugehen.

Für geplante Flüchtlingsunterkünfte ist dagegen ein integrierter Standort mit Zugang zu öffentlichen Einrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr wichtiges Kriterium. Mit entsprechender ehrenamtlicher Begleitung, fachlicher Betreuung und polizeilicher Kontrolle der Unterkunft ist von den befürchteten Zuständen und von einem sozialen Brennpunkt ebenfalls nicht auszugehen.

Das zuständige Polizeipräsidium kann für präventive Maßnahmen im Vorfeld beteiligt werden, die genannten Bedenken zu eingeschränkter Erreichbarkeit, fehlenden Eingriffsmöglichkeiten etc. wurden in der Stellungnahme der Polizei nicht geteilt. Das Polizeipräsidium wurde an allen Verfahrensschritten beteiligt, so dass ausreichend Gelegenheit bestand um eventuell vorhandene Bedenken zu äußern.

Stellungnahme 3

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“. Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll. Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 4

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park – Teil 13“. Als von der Bauleitplanung Betroffene erheben wir dagegen folgende Einwendungen:

1. Die Schutzfläche zum Flüssiggaslager des Kraftwerks, die nicht überbaubaren Nahwärmeleitungen sowie die notwendigen lärmreduzierenden Maßnahmen stellen in der Summe eine so schwerwiegende Einschränkung dar, dass die Realisierung des Projektes an diesem Standort nicht mehr sinnvoll erscheint. Dabei sind andere Nachteile des Standortes wie der Verkehr zum Kraftwerk oder Elektrosmog noch nicht berücksichtigt (auch wenn der Grenzwert vermutlich eingehalten wird, gibt es Berechnungen/Messungen bezüglich 26. BImSchV?).

Basierend auf den Zahlen die während der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 genannt wurden ist nicht ersichtlich warum an der Zielgröße von über 700 Plätzen für Ostfildern festgehalten wird. Nach diesen Zahlen und unter Annahme einer ungefähr gleichbleibenden Anzahl in 2017 von neuen Flüchtlingen sowie Flüchtlingen welche in die Anschlussunterbringung wechseln ist es mehr als fraglich ob weitere Plätze in Ostfildern notwendig sind – auch unter Einbeziehung einer Wohn-/Schlaffläche je Flüchtling von 7 qm ab 2018.

Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich warum an der geplanten Unterkunft festgehalten wird.

2. Die vorgesehene Baugrenze reicht direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg heran. Wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde soll das westliche, lange Gebäude auch bis direkt an diesen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg. Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt unserer Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollten Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus unserer Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht. Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Aus den genannten Gründen fordern wir eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus unserer Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

3. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist es mehr als fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

4. Die geplante Bebauung sieht sinnvollerweise eine größere Anzahl von Fahrradabstellplätzen vor. Ein wichtiger Zugang zu diesen, sowie zu den Gebäuden auf dem Grundstück ist die Zufahrtsstraße zum Kraftwerk.

Diese wird primär für den Verkehr genutzt, der durch den Betrieb des Kraftwerks entsteht (hier speziell auch LKW Anlieferungsverkehr).

Diese gemeinsame Nutzung führt potentiell zu Gefahren zwischen dem Kraftwerksverkehr und dem Verkehr, der das Grundstück verlässt. Speziell auch, weil die Befahrung der Straße unregelmäßig erfolgt. Es sollten Maßnahmen getroffen werden, um daraus resultierende Unfälle zu vermeiden.

5. Zum Thema „öffentliche Sicherheit“ haben wir noch einen weiteren Kritikpunkt: Die Stadt Ostfildern wirbt auf ihrer Homepage damit ein „familienfreundlicher Standort“ zu sein. Im Vertrauen darauf, haben wir uns (und viele weitere Familien ging es ebenso) hier ein Haus gekauft. Bisher leben wir und unsere Kinder hier auch sehr glücklich. Laut den Informationen während der Bürgerinformationsveranstaltung muss davon aufgegangen werden, dass dort bis über 100 überwiegend junge, häufig traumatisierte Flüchtlinge aus Kriegsgebieten zwischen Heizkraftwerk und einem reinen Wohngebiet mit Familien untergebracht werden. Bei dem bisher vorgestellten Konzept fehlen mir gesicherte Aussagen über die Behandlung traumatisierte Flüchtlinge durch Psychologen. Ansonsten werden sich die nicht behandelten traumatischen Erlebnisse in den meisten Fällen zu einer dauerhaften psychischen Erkrankung entwickeln, da leider nur wenige Menschen resilient sind. Psychisch kranke Menschen können allerdings zu einer ernsthaften Gefahr für sich und ihre Umgebung werden.

Aufgrund der insgesamt ungewissen Entwicklung bei wechselnder Belegung von bis zu 100 Personen unterschiedlichster Kulturen über einen Zeitraum von 10 Jahren, entsteht dauerhaft ein hohes Gefahrenpotential. Daher fordern wir die Stadt auf zusammen mit dem Landkreis ein entsprechendes Konzept der psychologischen Betreuung/Therapie zu erarbeiten.

Die von anderen Anwohnern bereits in der ersten Auslegung vorgebrachten Einwände bezüglich des Verstoßes gegen das Gebot der Erhaltung sozial ausgewogener Strukturen, wollen wir hier nicht wiederholen, halten diese jedoch für relevant und die Stellungnahme der Verwaltung diesbezüglich als bestenfalls ungenügend. Es ist definitiv mit mehr als „gegebenenfalls auftretenden geringfügigen Beeinträchtigungen der Lebensverhältnisse“ zu rechnen. Insgesamt berücksichtigt die Stadt Ostfildern mit diesem Vorhaben ihre Fürsorgepflicht gegenüber den hier lebenden Familien nicht ausreichend. Die Ignoranz dieser Gefahren seitens der Stadt führt sicher auch nicht zu einer besseren Akzeptanz der Flüchtlingsheime in der Bevölkerung.

Daher fordern wir von der Stadt Ostfildern Maßnahmen, die diese Gefahren im Vorfeld reduzieren. Eine Möglichkeit wäre eine weitere Reduzierung der Plätze und eine Vereinbarung mit dem Landkreis über die Belegung des geplanten Flüchtlingsheims mit Familien. Falls es der Stadt Ostfildern nicht möglich ist, dies zur Sicherheit ihrer Bürger durchzusetzen, beantragen wir die Ablehnung der geplanten Änderung des Bebauungsplans.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Wir regen an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass unsere vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Wir beantragen, uns das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Um eine mögliche Gefährdung durch LKW-Anlieferverkehr zu verringern, können bei Bedarf verkehrsrechtliche Anordnungen getroffen werden, diese sind jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzliche Bedenken bezüglich der Verkehrserschließung bestehen nicht, das Verkehrsaufkommen ist sehr gering und es gibt keinen Durchgangsverkehr.

Ein Konzept zur psychologischen Betreuung bzw. Behandlung traumatisierte Flüchtlinge kann ebenso wie ein Integrations- oder Sicherheitskonzept mit den zuständigen Stellen vereinbart werden, soweit derartige Konzepte nicht bereits existieren. Dies ist jedoch ebenfalls nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme 5

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“. Wir sind Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffene erheben wir dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen." Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2 m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordern wir eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist es fraglich, ob die Unterkunft im Rahmen einer übergangsweisen Unterbringung über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung als übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden tatsächlich notwendig, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Wir regen an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass unsere vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Wir beantragen, uns das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park – Teil 13“.

Ich bin Eigentümer eines Grundstück im Max-Ackermann-Weg mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in der Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

Aktuell reduziert die Landesregierung die Aufnahmekapazitäten für Flüchtlinge von 34.000 Plätzen auf 800 Plätze wegen einer aktuell stark rückläufiger Zahl von Flüchtlingen in Baden Württemberg (Oktober 2016: 1.500 Flüchtlinge, Oktober 2015: 17.000 Flüchtlinge) (<http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.zugangszahlen-sinken-land-schmilzt-kapazitaet-fuer-fluechtlinge-ab.d328fd75-5066-4419-9ba0-a3fa0afe0499.html>).

In diesem Konzept von Landesinnenminister Strobl wird ferner ausgeführt, dass nur anerkannte Flüchtlinge nach dem Abschluss des Asylverfahrens an die Kommunen überstellt werden. (<http://www.badische-zeitung.de/suedwest-1/bald-nur-noch-8000-plaetze-landesweit-800-in-freiburg--129936321.html>).

Das geplante Bauvorhaben für ein Flüchtlingswohnheim am Standort „In den Holzwiesen“ ist für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen konzipiert, die bis zum Abschluss des Asylverfahrens untergebracht werden müssen. Nach meinem Verständnis schließt das nicht die Anschlussunterbringung nach Abschluss des Asylverfahrens ein.

Es ist erforderlich, dass der Gemeinderat zusammen mit dem Landkreis Esslingen und dem Landesinnenministerium die sich aus dem neuen Konzept zur Aufnahme von Flüchtlingen ergebende Situation neu zu bewerten.

Aus meiner Sicht ist zu vermeiden, dass Ausgaben für den Bau einer Flüchtlingsunterkunft für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen ausgegeben wird, die –folgend dem von Landesinnenminister Strobl vorgestellten Flüchtlingskonzept- potenziell leer stehen wird.

Mindestens ergibt sich aus dieser Sachlage, dass die Bebauungsänderung maximal bis 2020 befristet sein sollte.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 7

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park – Teil 13“.

Wir sind Eigentümer des Grundstück (...) mit dazugehöriger Bebauung in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffene erheben wir dagegen folgende Einwendungen:

1. Keine Notwendigkeit für die Errichtung einer Unterkunft für 100 Personen

Da der Zustrom von Flüchtlingen nach Baden-Württemberg Ende 2015 seinen Höhepunkt erreicht hat, kommen aufgrund der Schließung der Balkanroute inzwischen deutlich weniger Menschen nach Deutschland. Bereits im März 2016 standen die Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge zur Hälfte leer. Viele Städte haben daraufhin mit der Schließung von Einrichtungen begonnen.

Es besteht somit die Gefahr, dass hier Steuermittel für den Bau von Unterkünften aufgewendet werden, die in absehbarer Zeit nicht mehr gebraucht werden.

2. Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauGB

Nach dieser Vorschrift sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Es verstößt unseres Erachtens gegen das Gebot der Nachhaltigkeit, Steuergelder in Höhe von 3-4 Mio. € in ein Projekt zu investieren, das nur für einen begrenzten Zeitraum genutzt werden kann. Gebäude werden üblicherweise über lange Zeiträume (durchschnittlich 50 - 100 Jahre) genutzt. Die zeitlichen Maßstäbe, die im Rahmen ökologischer und ökonomischer Bewertungen anzulegen sind, sollten sich daran orientieren. Ein Bauprojekt, das von vornherein darauf ausgelegt ist, lediglich 1/5 bis 1/10 der wünschenswerten Nutzungsdauer zu erreichen, ist nicht nachhaltig und damit auch nicht wirtschaftlich. Wir weisen insoweit auf den Leitfaden für nachhaltiges Bauen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung. Die dort niedergelegten Grundsätze und Überlegungen für öffentliches Bauen gelten sicher auch für die Bauprojekte von Landesbehörden und Gemeinden.

http://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/PDF_Leitfaden_Nachhaltiges_Bauen/Leitfaden.pdf

Die Stadt Tübingen beispielsweise, welche bekanntermaßen eine vorausschauende Baupolitik pflegt, lehnt den Bau von Häusern „auf Abbruch“ oder die Planung von Provisorien aus volkswirtschaftlichen Gründen explizit ab („Integration fängt beim Bauen an“ Stuttgarter Zeitung vom 22.11.2016, S. 24).

Sinnvoller und wirtschaftlicher wäre es daher, Wohnraum auf Dauer zu errichten, der auch bzw. später – wenn er nicht mehr für Flüchtlinge gebraucht wird - für andere Bevölkerungsgruppen (Studenten, Obdachlose, Geringverdiener) zur Verfügung stehen könnte.

Ferner sollen Bauleitpläne die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Das geplante Bauvorhaben verstößt gegen den Vorrang der Innenentwicklung, da es in einer Randlage, noch dazu umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet mit einem Biotope, angesiedelt ist. Es liegen keine Informationen vor, welche weiteren Flächen die Stadt auf ihre Geeignetheit für das Bauvorhaben geprüft hat und aus welchen Gründen diese ggfs. verneint wurde. Lediglich ein ebenfalls in den Holzwiesen gelegenes deutlich größeres Grundstück war ursprünglich für den Bau eines Flüchtlingsheims vorgesehen, das jedoch wieder verworfen wurde, weil die Erschließungskosten angeblich zu hoch seien. Welche Beträge hier eingespart werden konnten, hat die Stadt nicht öffentlich mitgeteilt. Insoweit vermisste ich ein transparentes Verwaltungshandeln.

3. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr.3 BauGB

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

Das geplante Flüchtlingsheim befindet sich in einem Umfeld, in welchem fast ausschließlich junge Familien mit Kindern wohnen. Für viele dieser Familien war bei der Ortswahl die Lage der Wohnbe-

bauung an einem nicht bebaubaren Grüngürtel, wo sich Kinder auch ohne elterliche Begleitung und ständige Aufsicht frei bewegen und sich spielerisch erproben können, entscheidend. Dies deckt sich mit der bisherigen Intention der Verwaltung, den Scharnhauser Park durch große Grün- und Freiflächen familien- und kinderfreundlich zu gestalten.

Die vorläufige und somit vorübergehende Unterbringung von – statistisch zu erwartenden - männlichen Asylbewerbern für die Dauer bis zum Erhalt ihrer Aufenthaltsgenehmigung, d. h. in der Praxis für einen Zeitraum von 1-2 Jahren, verträgt sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu jungen Familien kaum. Die zeitliche Begrenzung hat zwangsläufig eine hohe Fluktuation zur Folge mit den zu erwartenden negativen Begleiterscheinungen, welche eine Integration zusätzlich erschweren.

Auch ist aufgrund von zahlreichen Medienberichten inzwischen allgemein bekannt, dass es in Asylbewerberheimen mit ausschließlich männlichen Bewohnern häufiger zu gewalttätigen Auseinandersetzungen kommt. Auch die Stadt Ostfildern hat in dieser Hinsicht bereits Erfahrungen gemacht. Wir selbst waren einmal unfreiwillige Zeugen einer solchen Auseinandersetzung vor der Blumenhalle und obwohl wir ca. 50 m entfernt vom Geschehen waren, hat uns die plötzlich aufflammende Aggression unter den Bewohnern einen großen Schrecken eingejagt. Eltern können daher ihre Kinder nicht mehr guten Gewissens draußen spielen lassen, wenn sich in unmittelbarer Nähe ein Männerwohnheim befindet, von dem solche Risiken ausgehen können. Selbst wenn hier nur eine entfernte Gefahr gegeben sein sollte, werden Eltern mit Sicherheit den Freiraum ihrer Kinder aus berechtigter Sorge einschränken.

Zudem nutzen viele Spaziergänger, Radfahrer und Jogger die Wege in den Holzwiesen. Aufgrund der Bebauung bis zur Grundstücksgrenze unmittelbar an den Fußgänger- und Radweg werden diese zwangsläufig in die Räumlichkeiten der Unterkunft hineinschauen können, was für die Bewohner eine Verletzung der Privatsphäre darstellt, aber auch für die Nutzer der Wege unangenehm ist.

Schließlich ist auch mit nicht unerheblichen Lärmemissionen zu rechnen, wenn auf so kleiner Fläche 100 vornehmlich junge Männer zusammengepfercht werden. In der warmen Jahreshälfte werden sich diese auch außerhalb der Wohnräume aufhalten, weshalb verstärkt mit Lärmbelästigung gerechnet werden muss. Die Schlafräume der nachbarlichen Reihen- und Doppelhäuser sind überwiegend nach Osten und Süden ausgerichtet, weshalb die Gefahr besteht, dass die Lärmbelästigungen zu einer Störung der Nachtruhe der häufig berufstätigen Familien führen wird. Dies gilt um so mehr, als die nicht berufstätigen Bewohner des Heims aller Voraussicht nach einen anderen Tages- und Nachtrhythmus pflegen werden.

Da das ganze Projekt aufgrund der freizuhaltenden Flächen bis an die Grundstücksgrenze im Westen und dadurch näher an die Reihenhausbebauung gerückt werden muss, verschärft sich nach unserer Überzeugung auch das Lärmproblem.

4. Gefährdung des Gebietscharakters

Bei Asylbewerberunterkünften handelt es sich regelmäßig um Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO (VGH BW, B.v. 25.06.1993 – 3 S 1227/93), der Aufenthalt der Bewohner ist weder freiwillig, noch ist er auf Dauer angelegt. Eine solche Anlage verträgt sich nicht mit einer reinen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, wie sie in den Holzwiesen vorhanden ist. Zwar kann u. U. durch eine Befristung der Nutzung den Gebietscharakter erhalten werden. Allerdings ist die vorgesehene Dauer der Nutzung von 10 Jahren deutlich zu lang, um noch von einer „vorübergehenden“ Nutzung sprechen zu können.

5. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere,

Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Das Gutachten der Fa. Detzel und Matthäus kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten i. S. von § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Diese Auffassung geht unseres Erachtens von einer zu engen Regelung in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauBG aus. Diese Vorschrift beschränkt sich nämlich nicht auf die besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des § 44 BNatSchG. Nach unserer Beobachtung leben auf den Grünflächen In den Holzwiesen Feldmäuse, Kröten, Frösche, Igel und Fledermäuse. Insbesondere für die Amphibien ist die Fläche ein Durchzugsgebiet zu dem hinter dem Heizkraftwerk gelegenen Krähenbach. Jedes Jahr wandern uns von den umgebenden Wiesen eine Vielzahl von Amphibien zu, die in unserem Teich ablaichen, um dann zurückzuwandern. Da lediglich östlich von der Straße In den Holzwiesen noch Grünflächen vorhanden sind, scheidet eine Wanderung in andere Richtungen zwangsläufig aus. Eine Bebauung würde diese Tierarten nach unserer Einschätzung empfindlich stören.

Auch Igel konnten wir immer wieder auf den Wegen und Wiesen östlich von der Straße In den Holzwiesen beobachten. Die bisherige Obstwiese, die nur selten gemäht wurde, kam diesen Tieren in der Vergangenheit zugute. Die Rigolen und Spielflächen sind dagegen weniger geeignet, da sie regelmäßig gemäht werden und keine Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Die Fledermäuse konnten wir nachts unmittelbar vor dem Holzheizkraftwerk beobachten, wo sie um die wenigen verbliebenen Bäume herumflogen. Es ist anzunehmen, dass sie tagsüber auch dort ihren Unterschlupf finden.

Leider geht das von der Stadt eingeholte Gutachten mit keinem Wort auf diese Tierarten ein, obwohl diese auch unter den Artenschutz fallen.

Nachdem die Stadt sämtliche Bäume auf dem Areal wegen angeblichen Krankheitsbefalls längst fällen ließ, ist natürlich das Vogelhabitat bereits zerstört.

6. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll unmittelbar an den stark frequentierten öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt nach unserer Ansicht klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Danach sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude angemessenen Abstand zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann wäre die Einfriedung des Sondergebiets mit einer Hecke möglich, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet mit der Umgebung in Einklang gebracht. Unklar ist zudem, wie die geplante Einfriedung mit einem Zaun möglich sein soll, wenn ein Abstand nicht vorgesehen ist.

Eine Hecke würde die Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft wahren. Andernfalls ließen sich neugierige Blicke von Radfahrern und Fußgängern in die Wohnräume kaum vermeiden. Da unmittelbar vor den geplanten Gebäuden Parkplätze für PKW liegen, muss das weitere mit Belästigung der Bewohner durch Scheinwerferlicht und Fahrzeuglärm gerechnet werden.

Eine Verschiebung und die Pflanzung einer Hecke sind jedoch ausgeschlossen, wenn die bisherige Planung von zwei Gebäuden umgesetzt wird. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden wegen der geforderten Abstandsflächen nicht weiter nach Osten verschoben werden. Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten. Offenbar verkennt das Gewerbeaufsichtsamt aber, dass vor allem von der Zufahrt zum Heizkraftwerk, welche täglich zigfach von Schwerlastverkehr genutzt wird, Lärmimmissionen ausgehen, welche zwangsläufig zu einer Störung der Bewohner führen werden. Falls wider Erwarten doch Familien einzögen, wäre darüber hinaus auch eine Gefährdung der Kinder durch den vorbeiführenden Schwerlastverkehr gegeben.

Aus den genannten Gründen fordern wir eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein angemessener Abstand eingehalten wird. Die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe hätte zwar zur Folge, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Gleichwohl könnten in dem verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus unserer Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans und regen an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass unsere Einwendungen berücksichtigt werden.

Wir beantragen, uns das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1 und 4

Als Ergebnis der Abwägung, der Notwendigkeit zum Bau der Unterkunft einerseits und den Interessen der Anwohner andererseits, wurde eine zeitliche Befristung beschlossen. Nachhaltigkeitserwägungen wurden in diesem Abwägungsprozess geringer gewichtet. Mit der Bauweise kann jedoch auf die geringere Nutzungsdauer reagiert werden. Bei der ebenfalls notwendigen Anschlussunterbringung, die in der Zuständigkeit der Stadt liegt, ist dagegen eine längere Nutzung der Gebäude möglich und vorgesehen.

Von einer Gefährdung des Gebietscharakters bzw. einer Gebietsunverträglichkeit, d.h. von für die Nachbarschaft unzumutbaren Belästigungen oder Störungen, ist im konkreten Fall nicht auszugehen. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets, die betreffenden rechtskräftigen Bebauungspläne sind von der Änderung gar nicht betroffen. Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht baugebietsübergreifend. Nach geltendem Planungsrecht besteht die Möglichkeit, Sondergebiete im Sinne von §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Sondergebiet für Asylunterkünfte festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die Artenschutzproblematik wurde fachgerecht untersucht, einschließlich potenziellem Fledermausvorkommen. Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 (1) BNatSchG bei Durchführung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde auch der naturschutzrechtliche Ausgleich und der Umweltbelang Pflanzen/Biotop und Tiere in der Planung berücksichtigt (s. Umweltbericht).

Stellungnahme 8

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“.

Wir sind gemeinschaftlich Eigentümer des Grundstücks Willi-Baumeister-Weg 9 mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffene erheben wir dagegen folgende Einwendungen:

Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt unserer Ansicht nach gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus unserer Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht. Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordern wir eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern und so zu einer Reduktion des Konfliktpotentials unter den Bewohnern führen.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus unserer Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Durch die dadurch deutlich reduzierte Zahl an in nur einem Gebäude unterzubringenden Personen ist unserer Ansicht nach aber die Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit des Standortes in Frage gestellt, da ein nicht unbeträchtlicher Teil der Kosten für die Erschließung des Plangebietes in jedem Fall anfällt, unter dem Strich die mögliche Kapazität aber deutlich reduziert ist. Angesichts der wirtschaftlichen Situation von Ostfildern sollte der Wirtschaftlichkeitsaspekt sorgfältig geprüft werden.

Des Weiteren fragen wir uns, ob angesichts deutlich rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, die nach spätestens 2 Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln, für die der anvisierte Standort explizit nicht vorgesehen ist, ein neuer, bisher nicht erschlossener Standort überhaupt zwingend notwendig ist, solange nicht alle anderen zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten in Ostfildern belegt bzw. aufgestockt worden sind. In anderen Landkreisen hat man auf die sinkende Zahl an Flüchtlingen bereits reagiert und geplante Bauvorhaben zurückgestellt. Ferner erscheint uns im Falle der Bebauung die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren als zu lang gefasst. Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden. Eine kürzere Befristung stellt allerdings die Wirtschaftlichkeit des neuen Standortes wieder deutlich in Frage.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Wir regen an, die Notwendigkeit des Bauprojektes nochmals sorgfältig wirtschaftlich zu prüfen und ggf. den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass unsere vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Wir beantragen, uns das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Ein Vorteil des Standorts in den Holzwiesen ist die Tatsache, dass die Erschließung bereits vorhanden bzw. mit geringem Aufwand herzustellen ist. Die wirtschaftliche Situation der Stadt Ostfildern ist für das Vorhaben nicht von Bedeutung, zumal es sich um ein Bauvorhaben des Landkreises handelt.

Stellungnahme 9

mit diesem Schreiben legen wir Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“ ein. Wir sind Eigentümer des Grundstücks (...) in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf, welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Konkret haben wir folgende Einwendungen:

1. Das oben genannte Vorhaben widerspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung, da gemäß §1a BauGB die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht entsprechend berücksichtigt wurde. Ein Gutachten das die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Natur und das Entwässerungskonzept untersucht liegt nicht vor (Stichwort Boden-versiegelung). Bitte untersuchen Sie die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die umliegenden Wiesen und Wasserückhaltebereiche, bevor der geänderte Bebauungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt wird.

2. Das geplante Vorhaben mit der Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen ist viel zu groß dimensioniert. In Anbetracht rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist es fraglich, ob in Ostfildern eine Unterkunft in dieser Größe überhaupt erforderlich ist. Außerdem stellt sich die Frage ob die Unterkunft über einen derartig langen Zeitraum von 10 Jahren überhaupt benötigt wird.

Die Befristung sollte deshalb zunächst auf 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich erforderlich, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. Eine Unterbringung von 104 Personen widerspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 1.7.2015 zur dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen in Ostfildern. Wie sich in verschiedenen anderen Gemeinden gezeigt hat,- ist eine dezentrale Unterbringung in Kleingruppen, die Voraussetzung für eine funktionierende Integration. Standorte mit >100 Personen im Stadtgebiet sind keine dezentrale Unterbringung. Wir können nicht erkennen, dass die Stadt Ostfildern ernsthaft Alternativen im Scharnhäuser Park geprüft hat, um dadurch eine bessere Verteilung der Flüchtlinge im Stadtteil Scharnhäuser Park zu erzielen. Bitte verkleinern Sie die Unterkunft am Holzkraftwerk auf max. 50 Personen und prüfen Sie nochmals weitere Standorte im Scharnhäuser Park.

4. Das geplante Vorhaben, wie in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 vorgestellt, verstößt gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Gemäß § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen." Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg mit 0 cm und der Dachüberstand von 60 cm in den öffentlichen Weg hinein, stellt für uns eine erhebliche Verunstaltung dar.

Damit die baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude einen Abstand von mindestens 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden. Außerdem sollte das Gebiet durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet mit der Umgebung in Einklang gebracht.

5. Bezug nehmend auf den Bebauungsplan „Scharnhäuser Park, Teil 5, Bereich Doppelhäuser, 2.Änderung“, Planbereich N 85, Gemarkung Nellingen aus dem Jahr 2014/15, möchte ich Sie nochmal daran erinnern, dass Sie das unmittelbar angrenzende Wohngebiet (Quartier 4) damals mit „ ... Zusammenspiel als Ensemble ...“ beschrieben hatten, Außerdem hatten Sie seinerzeit die Besonderheit und Eindeutigkeit dieses Wohnkonzepts herausgestellt. 30m entfernt soll nun bis an den Gehweg heran das westliche Gebäude gebaut werden. Das ist für uns nicht nachvollziehbar. Bei unserem Bau-

gesucht hatten Sie damals besonderen Wert darauf gelegt, dass der Dachaufbau vom Fußweg das Gesamtbild nicht beeinträchtigt. Dieser Grundsatz scheint bei dem Bebauungsplan „Schamhauser Park - Teil 13, 1. Änderung“ komplett unberücksichtigt. Sollte die Änderung des Bebauungsplans in unveränderter Form beschlossen und realisiert werden, ziehen wir in Erwägung die Glaubwürdigkeit Ihrer damaligen Argumentation, Im Zusammenhang mit unserem Bauantrag vom 7.6.2013 und Ihre Ablehnung vom 17.7.2014, noch einmal durch unsere Rechtsanwältin Frau Fischer überprüfen zu lassen.

Aus den genannten Gründen fordern wir Sie auf, eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorzunehmen. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten dabei in jedem Fall so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Außerdem sollte das westliche Gebäude mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, um ein Mindestmaß an Privatsphäre zu gewährleisten. Des Weiteren ist die Grundflächenzahl entsprechend zu reduzieren.

Bitte prüfen Sie unserer Einwendungen und senden Sie uns das Ergebnis schriftlich zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt und insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird auf den vorgelegten Umweltbericht verwiesen.

Die geplante Unterkunft ist zeitlich befristet, in ihren Auswirkungen sind die beiden genannten Bauvorhaben deshalb nicht vergleichbar. Dies gilt auch für die Bauvorhaben an sich, für die städtebauliche Erforderlichkeit der geplanten Flüchtlingsunterkunft im Vergleich zu den gewünschten Dachaufbauten. Die unterschiedliche städtebauliche Bedeutung beider Vorhaben wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Stellungnahme 10

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“.
Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.
Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.
Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.
Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.
Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten. Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. Ich kann nicht nachvollziehen, wie gewissenslos die Stadtverwaltung mit Steuergeldern umgeht. Gebühren für die Kinderbetreuung werden erhöht und gleichzeitig wird eine Flüchtlingsunterkunft gebaut, die nicht notwendig ist. Ich möchte gerne wissen, was es schon die Stadt gekostet hat, all die ganzen Änderungen des Bebauungsplans und Gutachten!

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1, 8

Stellungnahme 11

als einer der direkt angrenzenden Eigentümer (...) erhebe ich folgende Einwendungen gegen die von Ihnen geplante Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park – Teil 13“.

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Auch wir Grundstückseigentümer mußten ein Baufenster einhalten und dürfen keine Grenzbebauung realisieren.

Auch wir Grundstückseigentümer mußten unsere Grundstücke mit einer Hecke oder Zaun einfrieden. Sicher ein Vorteil für alle Beteiligten. So auch bei dem geplanten Grundstück.

Dies alles kann mit der jetzigen geplanten Bebauung NICHT realisiert werden. Warum gilt hier „unterschiedliches Recht“?

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich, ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. Nach wie vor ist mir unklar, wie die Feuerwehr zu Löschzwecken rund um das Blockheizkraftwerk ihre Fahrzeuge stellen soll. Wenn man das Bild des letzten Brandes noch vor Augen hat, ... Ist also jetzt alles, was die Sicherheit und die Sicherheitsvorschriften seitens des Blockheizkraftwerks berücksichtigt worden? Gibt es ein Konzept der Feuerwehr? Ich kann mir nicht vorstellen, daß es ausreichend Platz dafür gibt.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich daher dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans.

Bitte teilen Sie mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mit. Vielen Dank

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1 und 2

Die geplante Unterkunft ist zeitlich befristet, in ihren Auswirkungen und Anforderungen sind die genannten Bauvorhaben nicht miteinander vergleichbar. Je nach städtebaulicher Situation und Zielvorstellung enthalten unterschiedliche Bebauungspläne unterschiedliche Festsetzungen. Grenzbebauungen sind z.B. bei den Reihenhäusern im Scharnhäuser Park die Regel.

Stellungnahme 12

Die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park-Teil 13“.

Wir sind Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffener erheben wir dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkung, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben hat, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Diese Einschränkung hat zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun stark eingeschränkt sind. Laut Plänen soll das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar noch über den Weg. Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt unserer Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Aus den genannten Gründen fordern wir eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2 m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus unserer Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

2. Bitte nehmen Sie als Vorgabe in den Bebauungsplan auf, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist. Die bisherigen Pläne so eng an der Straße werden als von uns als unschön, störend und unangenehm für die Privatsphäre sowohl der Fußgänger/Anwohner als auch der Bewohner der Unterkunft empfunden. Das Baurechtsamt ist in unseren Wohnreihen sehr streng. Immer wieder gibt es Beanstandungen an Hecken, Einfriedungen, Mülltonnenvorrichtungen etc. Gleichzeitig sorgen diese strengen Vorgaben jedoch auch dafür, dass sich in dem Wohngebiet bisher viele sehr wohl fühlen. Bitte legen Sie daher auch ähnlich strenge und ästhetische Maßstäbe an die Bebauung der Flüchtlingsunterkunft - für ein gelungenes Miteinander für den doch sehr lange angesetzten Zeitraum.

3. Die jetzigen Wohnungsgrundrisse wurden aus unserer Sicht vor allem für männliche Personen konzipiert. Bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse appellieren wir jedoch daran, sich an einer gemischten Bewohnerstruktur zu orientieren: An Familien, Alleinerziehende, Frauen und Männer. Das bedeutet, dass es auch kleinere Wohneinheiten geben sollte, die auf die Bedürfnisse von Familien oder alleinerziehenden Frauen mit Kindern zugeschnitten sind (Wohneinheit für 4-7 Personen), auch wenn das bedeutet, dass dann insgesamt weniger Bewohner untergebracht werden können. Hier wurde bisher aus unserer Sicht nicht ausreichend beachtet, dass das Gebäude auf einer häufig bespielten Grünanlage zwischen 2 Spielplätzen liegt, auf der auch unsere Kinder unbeaufsichtigt spielen - und dies auch in den kommenden 10 Jahren noch tun sollen und wollen. Gerade das angrenzende Wohngebiet wurde auf Familien mit Kindern zugeschnitten. Um ein gutes, angstfreies Miteinander zu gewährleisten appellieren wir dringend daran, die Grundrisse vor allem auf Familien zuzuschneiden und sich beim Landkreis eine Form von Mitsprache zu erbitten, die die Bedürfnisse aller Beteiligten im Blick behält. Ich (...) selbst bin auch in der Flüchtlingsarbeit in Ostfildern tätig. Gerne bringe ich mich auch zukünftig bei den Aufgaben in der Unterkunft ein. Jedoch sehe ich große Schwierigkeiten auf das Wohngebiet zukommen, wenn die Flüchtlingsunterkunft an diesem speziellen Standort ausschließlich mit Männern belegt werden sollte. Die Integration und ehrenamtliche Betreuung ist hier gerade für Familien, Alleinerziehende sowie alleinstehende Frauen sicherlich besser als an den meisten anderen Standorten möglich! Diese besonderen Gegebenheiten gilt es zu nutzen!

4. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, werden Kapazitäten vor allem für die Anschlussunterbringung benötigt. Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum mit einem Einverständnis der Bürger stufenweise verlängert werden - bis maximal 10 Jahre.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Wir regen an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass unsere vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Wir beantragen, uns das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 13

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“.

Ich bin Bewohner des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen." Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den

Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. „Architektur kann zur Integration beitragen“. Davon kann im Falle der geplanten Unterkünfte, in dem die Flüchtlinge nur vorübergehend untergebracht sein werden, ja wohl kaum die Rede sein. Insbesondere dann, wenn diese Unterkünfte direkt ohne Abstand an einen Spazierweg gebaut werden, der täglich von Familien mit Kindern oder auch Hundehaltern frequentiert wird. Dies ist für alle Beteiligten äußerst unangenehm. Positive Gefühle können hier kaum aufkommen. Die wohl vorgesehene Belegung der Gebäude mit jungen Männern in einem Familienwohngebiet trägt hierzu ebenfalls nicht bei.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Stellungnahme 14

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“. Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll. Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen." Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht. Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. Meine Frage an Sie: Sie wissen auch ganz genau, dass es viele anderen Bauplätze im Scharnhausen Park gibt, welche sich weit weg von dem Blockheizkraftwerk befinden und für den Bau eines Wohnheimes besser geeignet sind, wieso wollen Sie die armen Migranten ausgerechnet auf der gefährlichen Fläche ansiedeln? Ist es für Sie einfacher?

4. Jeden Tag bin ich mindestens 12 Stunden im Geschäft, wie kann ich mit gutem Gewissen arbeiten, wenn ich weiß, dass meine Familie allein in der Nähe von einer Menge junger, frauenloser Männer ist? Hintergrund: mein Sohn wurde schon mal von einem Migrant aus der Blumenhalle angespuckt. Meine Frau wurde im Lidl von 2 anderen Migranten aus der Blumenhalle belästigt.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1, 2

Stellungnahme 15

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“. Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll. Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen." Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft übereinen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. Der Brandschutz ist nicht ausreichend gewährleistet. Das Jahr 2008 zeigte, dass die Fläche, die bebaut werden soll, bei dem Brand im Holzheizkraftwerk benötigt wurde. Gibt es konkrete Pläne wie die Feuerwehr bei einem erneuten Brand Vorgehen kann ohne diese Fläche nutzen zu können?

4. Gefährdung von Bewohnern, vor allem Kinder. Wie die Erfahrung zeigt (Migrantenunterkunft Blumenhalle) tragen sich Auseinandersetzungen zwischen Flüchtlinge außerhalb der Unterkunft gewalttätig mit Waffen wie Messern auf der Straße aus. Gerade in dem Ort wo die Unterkunft geplant wird, halten sich viele Kinder auf, die den Weg ganztägig nutzen. Was wurde im Rahmen der Sicherheit für die Vielzahl von Kindern vorgesehen?

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1, 2

Stellungnahme 16

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“.

Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den Weg.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt meiner Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus meiner Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht. Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plangebiet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird.

Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus den genannten Gründen fordere ich eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist.

Mit diesen Änderungen wären dann aus meiner Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3. Die Rahmenbedingungen für eine gelungene Integration sind nicht gegeben. Laut einer Studie des KVJS (Kommunalverband für Jugend- und Soziales Baden-Württemberg) aus dem Jahr 2016 sind grundlegende Schlüssel für eine gelungene Integration nicht ausreichend gegeben.

Aufgrund fehlender Bildungsabschlüsse, bei den meisten Flüchtlingen, ist vor der Integration in ein bestehendes Bildungs- oder Erwerbssystem der Erwerb eines Schulabschluss notwendig.

Eine schnelle Integration in Schulsysteme ist aufgrund zu weniger Schulplätze nicht möglich. Außerdem fehlen Angebote an internationalen Klassen und schulformdifferenzierten Sprachangeboten. Somit ist eine Integration in Bildungs- oder Erwerbsmöglichkeiten nur über Praktikumsplätze möglich, von denen zu wenige vorhanden sind.

Ein schneller Spracherwerb durch geeignete Angebote ist nicht gewährleistet. Eine Bleibeperspektive kann bei einer zeitlich befristeten Unterbringung nicht gegeben werden. Des Weiteren fehlt für eine Anschlussunterbringung im gewohnten Lebensumfeld Wohnraum, bzw. kann dieser nur in einem sehr

hohen Preissegment angemietet werden, was wiederum dazu führt, dass, sollten Bildungs- oder Erwerbsmöglichkeiten für Einzelne vorhanden sein, diese nicht auf Dauer angelegt werden können. Zusammen mit dem bereits in Punkt 1. genannten beengten Wohnraummöglichkeiten, der fehlenden Privatsphäre und der dadurch gestörten Sozialentwicklung können sich bei den Bewohnern weitreichende psychosoziale Entwicklungsstörungen ausbilden, die eine Verstärkung der bereits auf ihrer Flucht entwickelten Störungen bewirken.

Aufgrund aller genannten Punkte kann in der Unterbringung am Scharnhäuser Park keine erfolgreiche Integration erfolgen.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1

Die Frage nach ausreichenden sozialen Rahmendbedingungen für eine gelungene Integration ist keine planungsrechtliche Fragestellung und kann damit auch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens beantwortet werden.

Stellungnahme 17

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“.

Ich bin Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.

Als von der Bauleitplanung Betroffener erhebe ich dagegen folgende Einwendungen:

1. Unvereinbarkeit der Planung mit der im Interesse der derzeitigen Bewohner entwickelten städtebaulichen Konzeption

Die Planung verkennt, dass das Plangebiet nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern - wie die Begründung zum noch geltenden Bebauungsplans belegt - in eine städtebauliche Konzeption eingebunden ist, die den Interessen der derzeitigen Bewohner des Viertels zu dienen bestimmt ist. Damit werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 1, 4 und 11 BauGB genannten Belange beeinträchtigt. Außerdem wird gegen die Verpflichtung verstoßen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Nach dem geltenden Bebauungsplan befindet sich das Grundstück, das als „Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll, im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Scharnhäuser Park - Teil 13“ und ist derzeit als öffentliche Grünfläche: Parkanlage (Obstwiese) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet gehört zu dem im geltenden Bebauungsplan als Freiflächen ausgewiesenen Bereich In den Holzwiesen. Dahinter liegen das Landschaftsschutzgebiet Butzenwiesen - Klebwald - Kühhalde - Letten sowie das Naturdenkmal Feuchtigkeit in den Holzwiesen.

Nach der Begründung des geltenden Bebauungsplans Scharnhäuser Park - Teil 13 unter Ziffer 05.1 (Städtebauliche Grundzüge) werden die Freiflächen im Interesse der Bewohner zur Verfügung gestellt und erfüllen die Funktion (...) der Versorgung mit Freiflächen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen des Bereichs sind Teil einer zusammenhängenden Freiraumplanung, die als Obstwiesen, Spielwiesen, Spielplätze und Kleingärten zur Versorgung des Scharnhäuser Parks beitragen. Sie bilden den östlichen Abschluss der Siedlung und sind gemäß der städtebaulichen Grundidee (...) klar formulierte Grenzlinie zwischen Stadt und Landschaft.

Um diese klare Grenze zum Grünen zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan fest, dass die das Plangebiet (...) abschließenden Grundstücksgrenzen durch 2,50 Meter hohe, geschlossene Mauern (...) einzufrieden [sind]. Die vorgelegte Planänderung steht in offenkundigem Widerspruch zu dem städtebaulichen Konzept des größeren Planbereichs und damit zur städtebaulichen Gesamtkonzeption des Scharnhäuser Parks, weil sie eine der Freiflächen zur Wohnnutzung umwidmet und die intendierte Grenzlinie beseitigt.

2. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Die geplante Änderung ist ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für Ostfildern und ist dort als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dass die Festsetzung eines Sondergebiets für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende damit nicht in Einklang zu bringen ist, zeigt bereits die Begründung des Änderungsentwurfs. Diese klammert nämlich aus, dass eine für diese Nutzung erforderliche Ausweisung - etwa gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fehlt - und stellt vielmehr ausschließlich auf die (zehn Jahre später vorgesehene) Folgenutzung als Grünfläche ab (02. Einfügung in die überörtliche und gemeindliche Planung).

Entsprechend der gesetzgeberischen Vorstellung einer stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden (BVerwGE 48, 70 ff.; 56, 283 (285 f.)). Dies ist bei der vorgelegten Planung - auch bei Würdigung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans - nicht der Fall.

Nach der Begründung zum Flächennutzungsplan (Allgemeiner Teil, 2.5 Städtebauliches Leitbild Ostfildern 2020) soll der städtische Lebensraum gezielt mit Grün-, Frei- und Erholungsflächen ausgestattet und durch diese mit den unbebauten Grünräumen vernetzt werden. Weiter wird ausgeführt, dass der Landschaftsraum einen wesentlichen weichen Standortfaktor darstellt und als gemeinsamer und verbindender Bezugsraum dient.

Außerdem wird festgehalten: Wesentliches Merkmal der Siedlungsstruktur Ostfilderns sind die zwischen den Stadtteilen liegenden, differenzierten Landschaftsräume, die gleichzeitig trennen und verbinden. Diese stellen ein erhebliches Potential für Naturschutz aber auch Naherholung dar. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird darüber hinaus dargestellt, dass das Leitbild der Stadt folgendes kommunales Umweltziel beschreibe:

Wir beachten in unserem Handeln das Prinzip der Nachhaltigkeit. Das Landschaftsband zwischen den Stadtteilen ist uns besonders wichtig. Hier spielen die Landwirtschaft und der Naturschutz eine wesentliche Rolle. Wir können uns direkt vor der Haustür erholen. Wir gehen schonend mit unseren Freiflächen um. Als weitere Ziele werden außerdem die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen, z. B. zur Naherholung genannt.

Daraus folgt, dass die der Naherholung dienende, klar vollzogene Trennung zwischen der Wohnbebauung an der Straße In den Holzwiesen und den jenseits der Straße liegenden Grünflächen, die wiederum zu den landwirtschaftlichen Flächen und dem Bereich des Landschaftsschutzgebiets überleiten, integraler Bestandteil der planerischen Gesamtkonzeption ist. Ein Sondergebiet innerhalb des grünen Übergangs ist ein mit der städtebaulichen Grundidee des geltenden Flächennutzungsplans nicht vereinbarer Fremdkörper.

3. Verstoß gegen das Gebot der Erhaltung sozial ausgewogener Strukturen

Die Planänderung verletzt die im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde zu beachtende Zielvorgabe, sozial ausgewogene Strukturen zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die bezweckte Errichtung einer Asylbewerberunterkunft wird die vorhandene Struktur nachhaltig beeinträchtigt, die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden ignoriert.

Das Plangebiet befindet sich neben einem Wohngebiet, in dem junge Familien leben, und liegt in der Nähe zweier Spielplätze an einem in zwei Richtungen verlaufenden Schulweg und an der Grenze zu ei-

nem Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Nutzung als Sondergebiet für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende droht - ungeachtet der vorgesehenen zeitlichen Beschränkung von zehn Jahren - das Wesen des gesamten Stadtviertels und die vorhandenen Strukturen irreversibel zu zerstören. Die Stadt Ostfildern wirbt damit, dass es sich beim Scharnhäuser Park um einen besonders familienfreundlichen Stadtteil handelt und berüht sich, eine Mellsiedlung für junge Familien geschaffen zu haben.

So heißt es in der Selbstdarstellung der Stadt auf ihrer Homepage (www.ostfildern.de Stand: 15. Februar 2016) u. a. wie folgt: (...) ist die Stadt mit der Parksiedlung und dem Scharnhäuser Park eine Kommune im Aufbruch. Während andere Städte entsprechend ihrer Altersentwicklung schon Schulräume schließen, verjüngt sich unsere Stadt durch den familienfreundlichen Stadtteil Scharnhäuser Park. “

In einem Interview des Ersten Bürgermeisters Reiner Lechner in den Stuttgarter Nachrichten vom 15. März 2013 (Scharnhäuser Park: Ein junger Stadtteil wird erwachsen) wird zitiert, beim Scharnhäuser Park seien stadtplanerisch und städtebaulich höchste Qualitätskriterien angelegt [worden], der Stadtteil sei eine Vorzeigestadt. In dem Interview heißt es weiter.

Herr Lechner, der Scharnhäuser Park wurde als kinder- und familienfreundlicher Stadtteil konzipiert. Ist das Ziel erreicht worden, sind tatsächlich vor allem junge Familien hergezogen? Das Ziel wurde voll erreicht. Die Zugezogenen und alle, die hier in die Familienphase gingen, entsprechen zu einem großen Teil dieser Zielgruppe. Baulich wurde sie besonders berücksichtigt mit dem frühzeitigen Bau von Schule, Sporthalle und Kindergärten, Spielplätzen, Trendsportfeld, ausreichend Grünflächen, der Landschaftstreppe, Kleingartenanlagen und Bürgergärten aus der Landesgartenschau.

Ist mit der Versiegelung des letzten Baufelds tatsächlich Schluss, oder ist noch eine Erweiterung des Parks geplant?

Nein, es wird keine weiteren Bauabschnitte geben. Die Menschen brauchen auch Freiraum und Freiflächen. Der Scharnhäuser Park hat seine Form gefunden.

Die von der Stadt und vom Ersten Bürgermeister geäußerten Einschätzungen treffen in besonderem Maße für den Bereich des östlichen Scharnhäuser Parks zu, in dem das Plangebiet liegt. Durch die Nutzung des Plangebiets als Asylbewerberunterkunft wird diese Struktur gefährdet, wenn nicht sogar nachhaltig zerstört.

Nach der Statistik des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge waren im Januar 2016 71,6 Prozent der Erstasylbewerber jünger als 30 Jahre; zwei Drittel aller Erstanträge wurden von Männern gestellt (BAMF, Aktuelle Zahlen zum Asyl, Ausgabe Januar 2016, S. 7). Es ist also davon auszugehen, dass eine Asylbewerberunterkunft bei Belegung mit durchschnittlichen Asylbewerbern fast ausschließlich von jungen Männern bewohnt werden wird. Die Stadt Ostfildern selbst behauptet, sie habe keinen Einfluss auf die Belegung der Unterkünfte (Stuttgarter Nachrichten vom 9. März 2016: Umstrittenes Asylheim auf prominentem Sendeplatz).

Diese zu erwartende Nutzungssituation wirkt sich erheblich auf die Lebensverhältnisse der im Wohngebiet lebenden Familien aus. Angesichts der regelmäßig begrenzten räumlichen Verhältnisse in Asylbewerberunterkünften werden sich die Bewohner der Einrichtung zwangsläufig im Umkreis des Gebäudes, d. h. in den umgebenden Grünanlagen oder auf den Wegen und Straßen des Viertels aufhalten. Selbst wenn dies nicht mit dem Konsum von Alkohol und Drogen verbunden wäre, würde dies die bisherigen Möglichkeiten von Familien und Kindern, die Grünflächen und Spielplätze ungehindert zu nutzen, erheblich einschränken, wenn nicht sogar dauerhaft ausschließen. Bei einer Dauerpräsenz fremder Männer wäre der bisher möglich und lebhaft genutzte (weitgehend unbeaufsichtigte) Aufenthalt von Kindern auf den Spielstraßen und Wegen, der den besonderen Charme des Viertels ausmacht, für Eltern nicht mehr zu verantworten. Von den vielfältigen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, mit denen die Stadt Ostfildern in ihrem Internetauftritt wirbt, bliebe nicht mehr übrig. Darüber hinaus wäre die Sicherheit auf ausgewiesenen Laufstrecke in nächster Nähe sowie der ebenfalls als Laufstrecke genutzte Weg, der direkt an der geplanten Unterkunft vorbeiführt, erheblich gefährdet. An Männern vorbeizulaufe, die sich direkt oder in der Nähe der Unterkunft aufhalten würde insbesondere das Sicherheitsgefühl der im Viertel lebenden Frauen ganz erheblich beeinträchtigen. Bei der Bewertung der Gefah-

renlage müssen die vielfältigen negativen Erfahrungen in allen Teilen des Landes, die jüngsten gravierenden Vorfällen in der Blumenhalle und in der Unterkunft in Scharnhausen, wo es zu massiven Übergriffen mit polizeilichen Großeinsätzen gekommen ist (Artikel in StZ vom 18. Dezember 2015 Störer sollen gesondert untergebracht werden; StZ vom 21. Dezember 2015 Heime für aggressive Flüchtlinge; Teckbote vom 5.1.2016 Schlägerei in Flüchtlingsunterkunft“; EZ vom 19. Januar 2016 „Aufnahme auffälliger Asylbewerber weckt Ängste) und die massenhaften kriminellen Übergriffe von Asylbewerbern in der Silvesternacht 2015 in Köln und Stuttgart berücksichtigt werden.

Angesichts der Tatsache, dass es in Flüchtlingsunterkünften sehr häufig zu sexuellen Übergriffen gegen Frauen und Kinder kommt (Die Welt vom 7. Juli 2016: So profitieren Pädophile vom Versagen der Politik; Der Tagesspiegel vom 7. Juli 2016: Kinderschutzbeauftragte: Flüchtlingsunterkünfte sind ein Mekka für Pädophile), muss auch dieses Gefahrenpotential für die Anwohner in den Blick genommen werden.

Realitätsferne Behauptungen über angeblich problemlose Verhältnisse (wie der plakative Titel des Berichts im Amtsblatt vom 3. Dezember 2015 - Mir ist nur Gutes begegnet) müssen bei der Risikobewertung ebenso außer Betracht bleiben wie ideologisch motivierte Beschönigungen der Situation. Dazu gehören insbesondere die naiven Äußerungen von Oberbürgermeister Bolay, der im Schreiben an die Familie Snurawa vom 4. November 2015 die Einschätzung äußerte, eine Gefährdung der Anwohner sei nicht zu befürchten, da viele der Flüchtlinge selbst verheiratet sind und Kinder haben sowie seine Äußerungen im Rahmen der Informationsveranstaltung am 28. November 2015, es bestehe durch die Unterkunft kein erhöhtes Sicherheitsrisiko, es gebe lediglich eine gefühlte Unsicherheit und Befürchtungen von Bürgern seien irrational.

Das auch bei Übergriffen innerhalb einer Unterkunft Gefahren für die Anwohner drohen, haben die Stadt Ostfildern und der AK Asyl im Übrigen selbst eingeräumt. In einem Schreiben an den Esslinger Landrat vom 15. Dezember 2015 forderte der Erste Bürgermeister Lechner nach den Vorfällen in den Unterkünften in Ostfildern sofortige Maßnahmen, um den Schutz der übrigen Bewohner der Unterkünfte, der ehrenamtlichen Helfer und auch der Bevölkerung zu gewährleisten. Laut Bericht der StZ vom 18. Dezember 2015 (Störer sollen gesondert untergebracht werden) hat die Vorsitzende des AK Asyl Andrea Koch-Widmann geäußert, eine Verlegung von Störern aus Unterkünften sei notwendig, um die Sicherheit für die anderen Flüchtlinge, für die ehrenamtlichen Helfer und nicht zuletzt für die Nachbarn der Unterkünfte zu gewährleisten.

Zur Äußerung der Stadtverwaltung, dass sie der Befürchtung, die geplante Unterkunft könnte die vorhandenen sozialen Strukturen im Scharnhauser Park oder gar das gesamte Stadtviertel irreversibel zerstören, nicht folgt ist Folgendes festzuhalten: Die sozialen Strukturen sind gerade deshalb gefährdet, weil sie - wie in der Stellungnahme der Verwaltung zutreffend festgestellt wird - etabliert und stabil sind. Die Behauptung, dass mit entsprechender ehrenamtlicher Begleitung, fachlicher Betreuung und polizeilicher Kontrolle der Unterkunft von den befürchteten Zuständen und vom Entstehen eines sozialen Brennpunkts nicht auszugehen, widerspricht den Erfahrungen aus Ostfildern selbst und ist angesichts des von der Stadt im Rahmen der Informationsveranstaltung vom November 2015 genannten Betreuungsschlüssels (ein Sozialarbeiter der AWO für 100 Personen) nicht nachvollziehbar.

Aus den genannten Gründen widerspreche ich dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Ich rege an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass meine vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Ich beantrage, mir das Ergebnis der Prüfung meiner Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1 und 2

Stellungnahme 18

die Stadt Ostfildern plant die Änderung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park - Teil 13“.
Wir sind Eigentümer des Grundstücks (...) mit dazugehöriger Bebauung im Scharnhäuser Park in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches, auf welchen die o.g. Änderung angewendet werden soll.
Als von der Bauleitplanung Betroffene erheben wir dagegen folgende Einwendungen:

1. Das Plangebiet ist aufgrund der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, die sich im Laufe des Bebauungsplanänderungsverfahrens ergeben haben, nicht mehr für die Errichtung von 2 Gebäuden zur Unterbringung von bis zu 104 Personen geeignet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde zwischen dem Sondergebiet und dem bestehenden Heizkraftwerk eine Schutzfläche mit einer Größe von ca. 270 qm bei einer Breite von 8,30 m festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und innerhalb welcher der Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Dies entspricht einer Reduzierung der nutzbaren Fläche um ca. 20%.

Im südlichen Teil wird eine Fläche von ca. 120 qm zur Sicherung der dort bestehenden Nahwärmeleitungen mit einem Leitungsrecht belastet und darf nicht überbaut werden.

Aufgrund der Lärmsituation wird vom Gewerbeaufsichtsamt aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, speziell am östlichen Gebäude

lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu treffen. So sollten, soweit möglich, Schlaf- und Arbeitsräume nicht zum Holzheizkraftwerk hin eingerichtet werden.

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass die Anordnungsmöglichkeiten der 2 geplanten Gebäude nun sehr stark eingeschränkt sind und gravierende Auswirkungen auf die Umgebung haben, wie auf der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 gezeigt wurde.

Denn das westliche, lange Gebäude, welches ausschließlich Wohnräume für 78 Personen beinhaltet, soll bis direkt an den sehr belebten, öffentlichen Rad- und Fußweg gebaut werden. Der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Weg beträgt genau 0 cm, das Dach steht sogar um 60 cm über den öffentlichen Weg. Hier ist getrennt zu prüfen, ob dies überhaupt zulässig ist. Eine entsprechende Bestätigung diesbezüglich erwarten wir von Ihnen.

Die geplante Bebauung unmittelbar am Weg verstößt unserer Ansicht nach klar gegen § 11 der Landesbauordnung, dem Verunstaltungsverbot. Denn nach § 11 Abs. 1 sind "bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen."

Damit diese baulichen Anlagen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden können, sollte das westliche Gebäude mindestens einen Abstand von mindestens 2m zum Weg haben und entsprechend nach Osten verschoben werden.

Dann könnte das Sondergebiet auch durchgängig mit einer Buchenhecke eingefriedet werden, wie dies bei den benachbarten Kleingartenanlagen im selben Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Eine Einfriedung mit Hecken ist übrigens in diesem gesamten Teil des Scharnhäuser Parks vorgesehen. Nur dann wären die baulichen Anlagen im Plangebiet aus unserer Sicht mit der Umgebung in Einklang gebracht.

Eine solche Hecke und die Vergrößerung des Abstandes zum Weg würde auch zu einer Verbesserung der Privatsphäre der Bewohner im Erdgeschoss der geplanten Unterkunft führen, ein Punkt, der vielleicht auch einmal in betracht gezogen werden sollte. Denn neugierige Blicke von Passanten und Radfahrern in die auf Augenhöhe im EG befindlichen Wohnräume lassen sich ansonsten nur schwer vermeiden. Außerdem würde eine Hecke verhindern, dass Bewohner in den Zimmern im EG abends von Autoscheinwerfern geblendet werden, wenn Autos in die öffentlichen und privaten Stellplätze unmittelbar am Fuß- und Radweg einparken.

Diese Verschiebung des westlichen Gebäudes ist jedoch nicht möglich, solange zwei Gebäude im Plange-

biet errichtet werden. Denn zwischen den beiden Gebäuden muss aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 5m eingehalten werden, der in den aktuellen Bauplänen bereits voll ausgeschöpft wird. Darüber hinaus kann das kürzere östliche Gebäude, in welchem sich im EG Büroräume und im OG Wohnräume für 26 Personen befinden, nicht weiter nach Osten verschoben werden, da am östlichen Rand die o.g. Schutzfläche freigehalten werden muss.

Die Gebäude könnten auch nicht getauscht werden. Denn im östlichen, kurzen Gebäude sind aufgrund der vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlenen lärmreduzierenden Maßnahmen in Wohn- und Arbeitsräumen zum Holzheizkraftwerk hin keine Fenster erlaubt. Daher sind dort überwiegend Büro- und Aufenthaltsräume untergebracht, die Wohnräume im OG haben nur Fenster an den Stirnseiten.

Aus unserer Sicht ist die gesamte derzeit geplante Bebauung „am Limit“, und zeigt wieder einmal, dass nur wenig Rücksicht auf die Anwohner des Scharnhäuser Park genommen wird. Trotz der neuen Einschränkungen durch den Schutzstreifen und das Leitungsrecht wird eine Anpassung des Bebauungsplans bisher anscheinend nicht ernsthaft in Betracht gezogen. Hier ist geplant eine Entscheidung durchzusetzen, ohne die Anmerkungen und Wünsche der Bewohner ernsthaft in Betracht zu ziehen. 12 Jahre lang lag keine Notwendigkeit vor, dass am Heizkraftwerk eine Schutzfläche eingerichtet wird - entweder aus Unwissenheit der Verwaltung, was aus unserer Sicht ein weiteres Armutszeugnis wäre, oder da keine Notwendigkeit vorlag. Heute wird auf einmal ein 3 m hoher Zaun auf der Westseite des Heizkraftwerks errichtet, und eine weitere Einschränkung der Fläche ist schon geplant, so dass die Schutzfläche errichtet werden kann.

Aus den genannten Gründen fordern wir eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Baugrenze bzw. die überbaubaren Flächen sollten so geändert werden, dass zum Fuß- und Radweg im westlichen Teil ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Auch die Grundflächenzahl ist entsprechend zu reduzieren.

Diese Vorgabe würde zwar bedeuten, dass das östliche Gebäude nicht realisiert werden kann. Trotzdem könnten in dem einen verbleibenden Gebäude immer noch zwischen 52 und 78 Personen untergebracht werden, je nachdem wieviel Wohnräume durch Büro- oder Schulungsräume ersetzt werden. Das Angebot von Aufenthaltsflächen im Freien für die Bewohner der geplanten Unterkunft im Plangebiet würde sich durch den Entfall eines Gebäudes deutlich verbessern. Zurzeit überplant die Stadt Ostfildern stark die zukünftig zur Verfügung stehenden Unterkunftsplätze, obwohl die letzten Schätzungen dem entgegenprechen. Auf der

Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2016 wurde gezeigt, dass am 31.08.2016 im Landkreis Esslingen nur ca. 5300 Asylbegehrende untergebracht waren, ca.1200 davon in Notunterkünften. Die Gesamtkapazität im Landkreis Esslingen beträgt momentan ca. 6300 Plätze, d.h. ca. 1000 Plätze sind frei. Bei den aktuellen Zugangszahlen ist bis Jahresende 2016 mit einer maximalen Zahl von Asylbegehrenden von max. 6.000 anstatt 10.000 auszugehen, die vom Landkreis untergebracht werden müssen. Somit entfallen rechnerisch auf die Stadt Ostfildern voraussichtlich nur noch ca. 440 Plätze anstatt der bisher prognostizierten 736 Plätze.

Bis zum 31.12.2016 werden in der Stadt Ostfildern mindestens 395 Plätze für die vorläufige Unterbringung zu Verfügung stehen, davon keine in Notunterkünften wie Sporthallen oder Zelten. Im Jahr 2017 sind weitere 24 Plätze beim Krankenhaus Ruit sowie 80 Plätze in Kemnat in Planung. Zudem ist auch noch ein Objekt in der Liebigstrasse in Scharnhäuser mit ca. 150 Plätzen in Planung, welches Mitte 2017 die derzeitige Unterkunft in der Jahnstrasse mit 80 Plätzen ablösen könnte. Alles in allem übersteigt die Zahl der existierenden bzw. bereits fest geplanten Plätze stark die voraussichtliche Zahl der benötigten Plätze, basierend auf neusten Prognosezahlen.

Außerdem werden in 2017 immer mehr Asylanträge anerkannt werden, so dass immer mehr anerkannte Flüchtlinge in die Anschlussunterbringung wechseln werden. Dementsprechend wird der Bedarf an Plätzen für die vorläufige Unterbringung in 2017 nur geringfügig oder gar nicht mehr ansteigen.

Des Weiteren sollte die Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das Sondergebiet mit einer Hecke einzufrieden ist, wie dies auch bei den benachbarten Kleingartenanlagen im Bebauungsplan heute schon festgesetzt ist. Eine Ungleichbehandlung für Bebauungsvorhaben der Stadt Ostfildern

im Gegensatz zu privaten Maßnahmen ist aus unserer Sicht eine nicht hinzunehmende Bevorteilung der Stadt bzw. eine Benachteiligung der bisherigen privaten Bauparteien.

Mit diesen Änderungen wären dann aus unserer Sicht die baurechtlichen Vorgaben nach § 11 der Landesbauordnung erfüllt.

Aufgrund der rückläufigen Zugangszahlen an Asylbegehrenden wäre auch ein reduzierter Umfang mit nur einem Gebäude mit ca. 60 Personen im Plangebiet ausreichend, damit die Stadt Ostfildern ihr Soll an Plätzen in der vorläufigen Unterbringung bis Jahresende 2017 erfüllen kann. Die rückläufigen Zahlen waren schon mehrfach in der Presse, auch wenn die Stadt Ostfildern diesbezüglich bisher immer keine Diskussion zugelassen hat bzw. eine Reduzierung in Betracht gezogen hat. Ein positiver Nebeneffekt wäre auch, dass der ohnehin sehr stark belastete Haushalt der Stadt Ostfildern etwas entlastet werden könnte - immerhin schafft man es seit Jahren nicht trotz guter Konjunktur zumindest einen ausgeglichenen Haushalt zu erreichen.

2. Die geplante Befristung der baulichen Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren ist zu lang gefasst. Angesichts der rückläufiger Flüchtlingszahlen und der wachsenden Zahl von anerkannten Flüchtlingen, welche in den kommenden Jahren in die Anschlussunterbringung wechseln werden, ist fraglich ob die Unterkunft über einen so langen Zeitraum von 10 Jahren benötigt wird.

Daher sollte die Befristung auf zunächst 5 Jahre mit Option reduziert werden. Wäre eine weitere Nutzung tatsächlich notwendig, könnte der Nutzungszeitraum nach einer entsprechende Analyse und Dialog mit den Bürgern, für welchen sich die Stadt ja immer wieder ausspricht, um weitere maximal 5 Jahre verlängert werden.

3. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde von der Polizeidirektion Reutlingen noch keine Stellungnahme zu den bisher vorgebrachten Punkten in Bezug auf sehr eingeschränkte Polizeipräsenz und bereits heute angestregte Parkplatzsituation abgegeben. Im Sinne aller Anwohner, die von diesen Punkten betroffen sind, ist einer solchen Bebauung nur zuzustimmen, wenn die Polizeidirektion hierzu eindeutig, klar und detailliert Stellung genommen hat. Ansonsten ist es aus unserer Sicht unverantwortlich den Bürgern gegenüber, das Projekt voranzutreiben. Die Stadt Ostfildern sollte hier in Vertretung der Bürger in Kontakt mit der Polizeidirektion treten und die erforderlichen Informationen anfordern, so dass diese auch ihrer Wichtigkeit entsprechend berücksichtigt werden können.

Aus den genannten Gründen widersprechen wir dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Wir regen an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass unsere vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt werden.

Wir beantragen, uns das Ergebnis der Prüfung unserer Einwendungen schriftlich mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme 1, 2 und 8

III. Ergebnisse und Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2016 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt. Sie wurden um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

A. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:

Regierungspräsidium Freiburg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Polizeipräsidium Reutlingen
Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
GR Omnibus GmbH
Netze BW GmbH
Deutsche Telekom AG
Bodenseewasserversorgung
Handwerkskammer Stuttgart
Stadt Esslingen am Neckar

B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:

- Vermögen und Bau Baden-Württemberg mit Schreiben vom 17.10.2016
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart mit Schreiben vom 25.10.2016

C. Weiter gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen ein:

Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Stellungnahme vom 12.10.2016

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und der damit verbundenen Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen.

Wir haben die Unterlagen an unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort weitergeschickt. Wir gehen davon aus das die Frist zur Abgabe erst der 24.11.2016 ist und nicht wie angegeben innerhalb von einem Monat (09.11.2016).

Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmungen zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Flughafen Stuttgart GmbH

Stellungnahme vom 11.11.2016

mit o.g. E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH erneut über das Bebauungsplanverfahren „Scharnhäuser Park - Teil 13, 1. Änderung“, Gemarkung Nellingen in Ostfildern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Flughafen Stuttgart GmbH bereits am 24. Februar 2016 sowie am 29. Juni 2016 ihre Stellungnahme zum Bauschutzbereich und zum Lärmschutz abgegeben.

Ein entsprechender Hinweis zum Bauschutzbereich ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Zum Thema Lärmschutz regen wir weiterhin an, einen Hinweis zu Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bebauungsplangebiet liegt deutlich außerhalb des Lärmschutzbereiches, ein pauschaler Hinweis auf Fluglärm ist deshalb weiterhin entbehrlich.

Ministerium für Verkehr

Stellungnahme vom 09.11.2016

das Ministerium für Verkehr verweist bezüglich der als oberste Luftfahrtbehörde des Landes zu vertretenden Belange auf die Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, Az.: 3-3847.3-s-S-Nellingen/21 vom 01.03.2016. Diese hat weiterhin Gültigkeit und wurde als Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ergibt sich durch die Stellungnahme nicht.

Regierungspräsidium Stuttgart

Stellungnahme vom 10.11.2016

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde, aus Sicht der Abteilung 5 – Umwelt - sowie der Abteilung 8 – Denkmalpflege - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Umwelt

Industrie:

Im Nachgang zur hiesigen Stellungnahme vom 21.07.2016 wurde in der geänderten Planung jetzt der im Gutachten von Herrn Junginger bestimmte Achtungsabstand von 60 m offensichtlich berücksichtigt, indem eine Schutzfläche für Erst- und Folgenutzung im vorgesehenen Areal geschaffen wird, innerhalb dieser der Aufenthalt von Personen nicht gestattet ist. Insoweit bestehen von hier aus keine Bedenken mehr.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Esslingen

Stellungnahme vom 19.10.2016

die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG (SWE) bedanken sich für die Benachrichtigung hinsichtlich der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Scharnhäuser Park -Teil 13, 1. Änderung“, Gemarkung Nellingen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Die SWE haben keinen Einwand zum vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter der oben genannten Rufnummer jederzeit zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Verband Region Stuttgart

Stellungnahme vom 28.10.2016

vielen Dank für die erneute Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Zur vorliegenden Planung gilt weiterhin unsere zustimmende Stellungnahme vom 2. März 2016. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen zu überlassen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden dem VRS nach Inkrafttreten überlassen.

Landratsamt Esslingen

Stellungnahme vom 18.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben wurde das Landratsamt Esslingen erneut im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park-Teil 13, 1. Änderung“ beteiligt und um Stellungnahme zu der Planung entsprechend dem Bebauungsplanentwurf vom 31.08.2016 gebeten. Das Landratsamt hatte sich zuletzt am 25.07.2016 zu der Planung geäußert. Das mitgeteilte Ergebnis der Abwägung vom 05.10.2016 durch den Gemeinderat der Stadt Ostfildern wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das Landratsamt Esslingen zu dem vorgelegten Planentwurf wie folgt Stellung:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Frau Dr. Baier, Tel.: 071113902-2490

und die

Naturschutzbehörde bzw. der Naturschutzbeauftragte

Herr Durst, Tel.: 07111 3902-2472

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und die untere Naturschutzbehörde bringen zu dem Bebauungsplan keine weiteren Anregungen vor.

II. Vermessungsamt

Frau Blocher, Tel.: 0711 13902-1367

Die vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird festgestellt.

Dem westlich angrenzenden Flurstück fehlt die Lagebezeichnung, In den Holzwiesen' und dem östlich angrenzenden Gebäude 50 die Flurstücksnummer 1469/65.

Analog zu der Stellungnahme vom Frühjahr und Sommer diesen Jahres bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird nochmals auf die Anlage 1 Nr.4 der

Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung bzw. Nachtrag gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen, die Plangrundlage wurde entsprechend den Hinweisen ergänzt, der Copyrightvermerk wird bei der Ausfertigung des Bebauungsplans aufgenommen.

IV. Überarbeitung der Planinhalte

1. Aktualisierung der Plangrundlage
2. Begründung: Redaktionelle Änderungen

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan vom 31.08.2016

Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 31.08.2016

Anlage 3: Begründung vom 12.01.2017

Anlage 4: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 31.08.2016

Anlage 5: Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung vom 29.04.2016/06.09.2016

Anlage 6: Gutachten zu Achtungsabständen vom 06.04.2016

Anlage 7: Ergänzungen des Gutachtens zu Achtungsabständen vom 23.08.2016, 31.08.2016, 28.11.2017

Anlage 8: Sicherheitstechnisches Gutachten Heizwerk Nellingen vom 10.01.2003, Feuerwehrpläne vom 19.08.2004

Anlage 9: Anhang zu Stellungnahme 1

Anlage 10: Bericht über die Messung und Bewertung niederfrequenter elektromagnetischer Felder vom 20.12.2016

Anlage 11: Zusammenfassende Erklärung

Anlage 12: Anschriftenliste der Verfasser eingegangener Stellungnahmen (nicht-öffentlich)

Finanzielle Auswirkungen