



## Protokollauszug zum AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG, HOCHBAU UND LIEGENSCHAFTEN

am Donnerstag, 21.11.2019, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

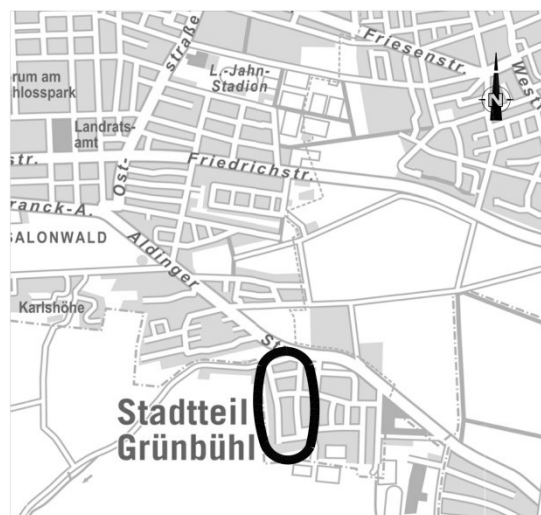
TOP 1

**Bebauungsplan "Grünbühl West" Nr. 100/02 -  
Satzungsbeschluss  
(Vorberatung)**

**Vorl.Nr. 380/19**

### Beschlussempfehlung:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Gebiets „Grünbühl West“
- III. zur Realisierung von Wohnraum, sozialer und technischer Infrastruktur sowie von Grün- und Aufenthaltsflächen.
- IV. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grünbühl West“ Nr. 100/02 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1a und 1b) vom 25.10.2019 mit Begrünungsplan (Anlage 1c) vom 25.10.2019, die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) vom 25.10.2019 und die Begründung (Anlage 3) vom 25.10.2019.



### Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

---

**Beratungsverlauf:**

Herr **Burkhardt** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) erläutert die Planung anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist.

Nach der Präsentation eröffnet BMin **Nießen** die Aussprache.

Stadtrat **Bauer** äußert die Zustimmung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Satzungsbeschluss. Nach Ansicht der Fraktion sollten bei der Grünplanung klimaresistente, einheimische Bäume bevorzugt werden. Zudem sollte jede verfügbare und geeignete Fläche für die Installation von Fotovoltaik-Anlagen genutzt werden.

Die Fraktion könnte sich auch eine Dachbegrünung des geplanten Parkdecks vorstellen.

Stadtrat Braumann sagt, dass der gesamte Planungsprozess sowie die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sehr gut verlaufen seien. Er äußert sich froh darüber, dass es eine Einigung beim Stellplatzschlüssel gegeben habe. Dass nachverdichtet wurde, begrüßt Stadtrat Braumann angesichts des großen Wohnraumbedarfs in der Stadt. Er hoffe auf eine zügige und reibungslose Realisierung dieses Bauvorhabens.

Stadtrat **Rothacker** begrüßt den Kompromiss, der für das Parken getroffen wurde und hofft, dass bald mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen wird. Die Planung bezeichnet er als zukunftsorientiert und äußert die Zustimmung der Freien Wähler-Fraktion zum Satzungsbeschluss.

Stadträtin **Liepins** teilt mit, dass die SPD-Fraktion dem Satzungsbeschluss zustimmen werde, allerdings nicht mit großer Begeisterung. Die Fraktion hatte beantragt, die Gebäude an der Oderstraße um ein Stockwerk niedriger zu bauen. Nach dem Wettbewerb habe jedoch eine massive Nachverdichtung stattgefunden. Bei der vorliegenden Planung vermisse die Fraktion Reihenhäuser und ausreichend öffentliche Parkplätze im Quartier. Stadträtin Liepins möchte wissen, wann und wie das Gremium erfahren wird, ob die Elbestraße eine Einbahnstraße oder ein verkehrsberuhigter Bereich werden soll. Zudem sollte das Gremium erfahren, ob dort weitere Stellplätze untergebracht werden.

Stadtrat **Eisele** stimmt der Vorl.Nr. 380/19 zu.

Stadträtin **Burkhardt** fragt, wer die Umsetzung der vielen planerischen Feststellungen überwacht. Sie geht davon aus, dass die Bestandsbäume auf ihre Vitalität geprüft wurden und möchte wissen, ob es im Untergrund eine Trennung zwischen den Kabel- und den Baumwurzelflächen gibt. Sie merkt an, dass es in dieser Gegend mehrere kleinere Bäche gibt und fragt, ob die Möglichkeit besteht, ein kleines Fließgewässer anzulegen. Das wäre auch im Sinne des Klimaschutzes. Darüber hinaus erkundigt sich Stadträtin Burkhardt, ob für den Bereich Grabeland Pächterverträge mit Festsetzungen zum Thema Pflanzenschutz existieren.

Herr **Burkhardt** sagt, dass nach seinem Kenntnisstand aktuell eine Gartenordnung für den Bereich Grabeland ausgearbeitet werde. Diese sei im Vorfeld auch mit den Pächtern abgestimmt worden. Nach der Gartenordnung sollen die Verträge vorbereitet werden. Es habe eine Einigung mit allen Pächtern, die noch bleiben möchten, gegeben. Die Anregung für ein kleines Fließgewässer werde die Verwaltung an das Landschaftsarchitekturbüro faktorgruen, welches mit den Planungen im Außenbereich beauftragt wurde, weiterleiten.

---

Herr Burkhardt versichert, dass Regelungen getroffen wurden, damit bei Tiefbauarbeiten keine Bäume beschädigt werden. Beim Baugesuch erfolge die Kontrolle der Festsetzungen durch ihn persönlich. Zudem werde bei der Bauüberwachung darauf geachtet, dass die planerischen Festsetzungen eingehalten werden. Letztlich kontrollieren auch die Nachbarn in den Baugebieten als letzte Instanz. Auf die öffentlichen Stellplätze eingehend erklärt Herr Burkhardt, dass diese noch nicht auf dem Plan eingezeichnet wurden, da es noch keine Detailplanung darüber gibt, wo genau wie viele Stellplätze entstehen sollen. Er versichert jedoch, dass es genügend öffentliche Stellplätze auf der Straße geben wird – auch an der Oderstraße sowie weiter nördlich an der Weichselstraße.

Stadträtin **Liepins** bittet, die Zusicherung, dass es 60 öffentliche Stellplätze auf der Straßenverkehrsfläche geben werde, ins Protokoll aufzunehmen.

BMin **Nießen** verspricht, dass die Entwurfsplanung für die Straßengestaltung nach ihrer Ausarbeitung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften vorgestellt werde.

Laut Aussage von Herrn **Burkhardt** werde das Parkdeck, sofern es ein Dach bekommt, mit einer Fotovoltaik-Anlage ausgestattet. Zudem sei bereits festgesetzt worden, dass das Dach begrünt werden soll.

Stadtrat **Link** möchte erfahren, ob die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) oder die Stadt das Parkdeck bauen wird. Zudem fragt er, wann der Bau erfolgen soll.

Herr **Burkhardt** entgegnet, dass noch nicht fest stehe, wer das Parkdeck bauen, finanzieren und betreiben soll.

Nach der Aussprache stellt BMin **Nießen** die Vorl.Nr. 380/19 zur Abstimmung.

**Beschlussvorschläge:****I. Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept (Anlage 1) für den Fuchshof wird mit seinen freiraumplanerischen Zielaussagen und beschriebenen Schwerpunkten als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen.

**II. Mobilitätskonzept**

Das im Mobilitätskonzept entwickelte dezentrale Parkierungskonzept wie in Anlage 2, Kapitel 4 dargestellt wird beschlossen. Die Fuchshofstraße wird wie in der Anlage 5 dargestellt als parkierungsfreie Straße realisiert. Die Stadtverwaltung wird beauftragt für die Fuchshofstraße, die Erschließungsstraßen der Baucluster sowie für die Radinfrastruktur eine Entwurfsplanung zu erarbeiten.

**III. Städtebaulicher Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf wie in Variante B (Zukunft) dargestellt (Anlage 5) wird als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Die Baucluster 1 und 2 werden wie in der Variante B (Anlage 5) dargestellt als verkehrsreduzierte Wohnquartiere realisiert.

**IV. Vergabe von Planungsleistungen**

Die bisher vom Fachbereich Stadtplanung und Vermessung zur Verfügung gestellten Mittel i. H. v. 49.800 Euro werden um 35.200 Euro auf insgesamt 85.000 Euro brutto aufgestockt.

Das Planungsbüro Wick + Partner wird für die weiteren Planungsleistungen auf Basis des Ergänzungsangebots vom 15.04.2019 sowie für die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

Eine Abstimmung findet nicht statt.

**Beratungsverlauf:**

Der Rahmenplan Fuchshof und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fuchshof“ 045/02 basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs (2012/13) und den darauffolgenden Untersuchungen wurde im September 2017 durch den Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Rahmenplans wurden die Weichen für die konkreten Planungen gestellt und damit wichtige Zielaussagen zu den Themenfeldern Sport, Grün, Wohnen und Mobilität definiert. Nach erfolgreicher Beendigung der Beteiligungsphase im Januar 2018 wurde im nächsten Planungsschritt eine Konkretisierung der Planungen durchgeführt. Hierzu wurden ein Freiraumkonzept, ein Mobilitätskonzept und ein städtebaulicher Entwurf (Baucluster 1 und 2) erarbeitet und als Basis für den Bebauungsplan in einer integrierten Betrachtungsweise sinnvoll miteinander verknüpft.

---

Herr **Veselaj** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung), Frau **Hufnagl** (Fachbereich Bürgerbüro Bauen) und Herr **Purschke** (Karajan Ingenieure, Ingenieurgesellschaft für Verkehrstechnik, Verkehrsinfrastruktur und Umwelt mbH, Stuttgart) präsentieren dem Gremium die erarbeiteten Planungskonzepte.

Stadträtin **Dr. Knoß** lobt die Gesamtplanung inklusive Verkehrs- und Freiraumkonzeption als gut durchdacht und schlüssig. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen spreche sich für die Planungsvariante B aus und sei überzeugt, dass diese die Lebensqualität im Quartier fördern werde. Stadträtin Dr. Knoß äußert sich allerdings skeptisch was den geplanten Zweirichtungs-radweg betrifft. Sie habe bereits an der Friedrich-Ebert-Straße beobachten können, dass ein solcher Radweg nicht gut funktioniere. Deshalb bittet sie die Verwaltung um eine alternative Planung – eventuell um einen Radweg auf jede Straßenseite. Stadträtin Dr. Knoß ist überzeugt, dass viele Menschen mit großer Begeisterung in das neue Quartier einziehen werden.

Auch Stadtrat **Braumann** lobt das Konzept. Insgesamt handle es sich um eine gute Lösung. Die CDU-Fraktion sei allerdings mit dem Mobilitätskonzept nicht ganz einverstanden. Sie fordere für das Gebiet Fuchshof einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Somit plädiere sie für den Stellplatzschlüssel der Planungsvariante A, allerdings weitgehend. Stadtrat Braumann erinnert daran, dass es in diesem Gebiet nicht nur Wohnbebauung gibt, sondern auch mehrere Sportanlagen. Viele Sportler kämen mit dem Auto. Auch die Behörden, die sich in der Oststadt befinden (Landkreisverwaltung, Finanzamt, Bundesagentur für Arbeit) hätten nicht ausreichend Stellplätze. Das könnte sich ebenfalls auf die Parksituation im Quartier auswirken. Wohnen ohne Tiefgarage komme zudem nicht für alle Wohnungssuchenden in Frage – auch wenn sie nicht täglich mit ihrem Auto fahren. Es stelle sich letztlich die Frage, ob und wie preisgünstig die Wohnungen ohne Tiefgarage sein würden. Stadtrat Braumann fragt, ob es bereits Untersuchungen zum Umfang des anfallenden Aushubs gibt und ob die Erde womöglich mit Altlasten belastet sei. Die CDU-Fraktion erachte die Anzahl der Stellplätze in der Planungsvariante B als zu gering und stimme daher im Grundsatz Planungsvariante A zu – allerdings mit Modifizierungen z. B. bei der Kindertagesstätte, die in der Variante B besser geplant sei. Die grüne Fuge auf der südlichen Seite sollte frei bleiben für einen eventuellen späteren Sportplatz. Zusätzlich fordere die Fraktion, dass die vorgeschlagene Quartiersgarage parallel zur Fuchshofstraße errichtet werden soll. Eine Unterbrechung der Fuchshofstraße für den motorisierten Individualverkehr komme für die CDU-Fraktion nicht in Frage. In Anbetracht der Bedeutung, welche die Planungen für die Oststadt haben, sollte die Vorl.Nr. 352/19 in einer Sitzung des Gemeinderats abschließend entschieden werden.

Stadtrat **Rothacker** findet es schade, dass das gesamte Quartier nur auf das Auto reduziert wird. Er äußert sich jedoch erfreut, dass bei der Planungsvariante B der Bau einer Quartiersgarage vorgesehen sei. Stadtrat Rothacker stellt mündlich den Antrag, den Stellplatzschlüssel im Baucluster 2 auf 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit, wie in der Planungsvariante B vorgeschlagen, festzulegen und im Baucluster 1 auf 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen. Unter dieser Bedingung wäre die Freie Wähler-Fraktion bereit, der Planungsvariante B zuzustimmen.

Stadtrat **Juranek** erachtet das Freiraumkonzept als schlüssig. Seiner Ansicht nach sei der entscheidende Knackpunkt die städtebauliche Konzeption, welche auch in das Mobilitätskonzept hineinwirke und zudem Sportflächen verbaue. Die präsentierte Planungsvariante B sei eine interessante Idee, die ihm gut gefalle. In diesem Quartier, das sich in direkter Innenstadtnähe befinde, könne man eine solche Planung durchaus umsetzen. Denn die Chance, sich zu Fuß oder mit dem Rad zu bewegen, sei sehr gut.

---

Allerdings äußert Stadtrat Juranek auch Bedenken. Die Trennung der Fuchshofstraße mache für ihn beispielsweise keinen Sinn mehr, wenn man den gesamten Parkierungsverkehr an der Fuchshofstraße hinausnimmt. Stadtrat Juranek schlägt vor, zusätzlich zur Quartiersgarage an der Fuchshofstraße die Option zur Herstellung weiterer 120 Stellplätze für den Sport an der nord-süd verlaufenden Straße entlang der Sportanlagen offen zu halten, um einen eventuellen späteren Bedarf hierfür decken zu können. Die SPD-Fraktion werde laut Aussage von Stadtrat Juranek mehrheitlich der Planungsvariante B zustimmen.

Für Stadtrat **Eisele** sind die Bebauung des Fuchshofes und die Entwicklung des Sportparks Ost zwei wichtige Aufgaben für die Stadtentwicklung. Die Planungsvariante A werde von ihm nicht bevorzugt, da hier mit Tiefgaragen zwar Parkraum für die Bewohner geschaffen werde, die Situation um das Hockeygelände jedoch unverändert bleibe. Bezug auf die durchgeführte Verkehrserhebung nehmend sagt er, dass er diese nicht als aussagefähig erachte. Schließlich sei sie an einem einzigen Tag und innerhalb von vier Stunden durchgeführt worden. An diesem Tag habe allerdings kein Herrenspiel des HCL stattgefunden, bei dem wegen der Bundesligazugehörigkeit viele Zuschauer kommen, sondern lediglich ein Jugendspiel, bei dem erfahrungsgemäß nur die Eltern zuschauen. Stadtrat Eisele teilt mit, dass ihm die Stadtverwaltung bei einem Gespräch im Vorfeld zugesagt hatte, die Niedersachsenstraße in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Ohne das könne und werde er keinem Konzept zustimmen. Stadtrat Eisele empfiehlt, bei der Variante B im Baucluster 2 eine größere Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen vorzusehen analog zum Baucluster 1.

Stadträtin **Burkhardt** erkennt eine Mehrheit für die Planungsvariante B. Ihrer Ansicht nach sollte das Parken im neuen Quartier an bestimmten Stellen konzentriert werden. Die Kosten, die dadurch entstehen werden, sollten den Mitgliedern des Gemeinderates vorgelegt werden. Ebenso sollten die Mitglieder erfahren, ob durch die Konzentration des Parkens die Wohnungen preisgünstiger bei der Erstellung und dem Erwerb würden. Stadträtin Burkhardt spricht sich für die Planungsvariante B aus.

BMin **Nießen** nimmt Bezug auf die Wortmeldung von Stadtrat Juranek und führt aus, dass die Trennung der Fuchshofstraße nicht heute, entschieden werden soll.

Auf die Wortmeldung von Stadträtin Dr. Knoß eingehend sagt Herr **Veselaj**, dass in diesem Bereich auch ein Radweg, der nur in einer Richtung verläuft, möglich wäre. Man habe sich jedoch auf der Südseite für einen Zweirichtungsradweg entschieden, weil es dort wenige Mündungsbereiche gibt.

Herr **Hubberten** ergänzt, dass eine Verbindung über dem Berliner Platz in die Friedrich-Ebert-Straße und weiter in die Innenstadt sich leichter mit einem Zweirichtungsradweg realisieren lasse, weil man dann an der Ecke Oststraße / Fuchshofstraße nicht nochmal queren müsse.

Auf die verkehrliche Erhebung eingehend erklärt Herr **Purschke**, dass der Tag und die Zeitdauer in Abstimmung mit dem HCL ausgesucht wurden. Das Fachbüro habe bewusst die Aufgabe bekommen, den Verkehr an einem Tag zu untersuchen, an dem es lediglich Regelbetrieb und kein Hauptspiel mit vielen Besuchern gab. Bei einer Beibehaltung der offenen Fuchshofstraße könne sich Herr Purschke die Einführung eines Parkraum-Managements und eines Parkleitsystems gut vorstellen. Da der Spielbetrieb auf dem Hockeygelände überwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet und die Eishalle im Winter gut besucht sei, könnte man hier beim Parken Synergien schaffen und Kapazitäten intelligent nutzen.

---

Herr **Kurt** erklärt, dass die Bestandsparkplätze im Bereich Fuchshof quantitativ nicht ausreichen. Deshalb habe man den Bestand für das Gesamtgebiet um 115 Stellplätze erhöht. Die Verwaltung glaube, dass durch die Bestandserhöhung, durch die Bildung zentraler Park-Schwerpunkte und durch die Einführung eines Parkleitsystems eine vernünftige Abwicklung des Verkehrs möglich sei. Zudem sei eine Parkbewirtschaftung notwendig, um den Verdrängungsverkehr in die umliegenden Straßen vorzubeugen. So betrachtet müsste die Parkzone Ost bis in die Niedersachsenstraße hinein ausgedehnt werden. Herr Kurt sieht im Gremium einen hohen Konsens darüber, die Anliegerwege frei vom Parkverkehr zu halten indem man dort Parkierungsschwerpunkte mit der vorgeschlagenen Quartiersgarage und einigen Tiefgaragen bildet. Dadurch könnte ein Wohnumfeld gestaltet werden, das durch eine schmalere Erschließung klar kommt. Das wiederum würde sich positiv auf die Grünflächen und letztlich auf die Lebensqualität der Anwohner auswirken. Unterschiedliche Meinungen gebe es laut Herrn Kurt lediglich über die Anzahl der benötigten Stellplätze. Eine Quartiersgarage könne nur funktionieren, wenn man im Wohngebiet die Tiefgaragen ausschließt und gleichzeitig einen Anschlusszwang an die Quartiersgarage herstellt. Bezug auf die Frage von Stadträtin Burkhardt zu den Kosten nehmend erklärt Herr Kurt, dass der Bau von einzelnen Tiefgaragen wesentlich teurer sei als eine komprimierte Quartiersgarage an einer Stelle zu bauen. In diesem würde es auch Stellplätze für die Anwohner des Quartiers geben. Die Stellplätze für die Anwohner würden dabei nicht mit den Stellplätzen für die Besucher und die Sportler vermengt. Sollte der Stellplatzschlüssel im Quartier wie vorgeschlagen erhöht werden, wären dadurch die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierung der Quartiersgarage gefährdet. Deshalb sei es empfehlenswert, in einer Planungslogik zu bleiben. Schließlich habe man auch eine Grenze an Stellplätzen. In diesem Quartier, das sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befinde, könne man den Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit ohne großes Risiko verringern. Schließlich möchte man auch Anwohner werben, die auf das Auto verzichten möchten.

Stadtrat **Remmele** betont, dass die Quartiersgarage in einer Hand bleiben sollte, um geordnete Verhältnisse zu haben.

Stadträtin **Liepins** sieht eine Mehrheit für die Planungsvariante B. Sie bittet die Verwaltung, einen neuen Vorschlag unter Berücksichtigung der geäußerten Anregungen zu erarbeiten. Dieser Vorschlag soll anschließend in den Fraktionen und Gruppen zunächst diskutiert werden. Dadurch soll eine Zufallsentscheidung abgewehrt werden.

Stadtrat **Braumann** schließt sich seiner Vorrednerin an und stellt mündlich einen Vertagungsantrag. Da mehrere Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess geäußert wurden, sollten die Ausschussmitglieder die Möglichkeit erhalten, diese in ihren Fraktionen ausführlich zu diskutieren. Anschließend könnte man erneut in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften oder in einer Sitzung des Gemeinderats über die Konzepte beraten und beschließen.

Das Gremium einigt sich darauf, die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt zu vertagen. Nach den fraktionsinternen Beratungen wird der Sachverhalt erneut auf die öffentliche Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften am 05.12.2019 gesetzt – und zwar als Beratungspunkt 1. Die Verwaltung wird die hervorgebrachten Anregungen aufbereiten und daraus einen neuen Vorschlag für die Sitzung am 05.12.2019 erarbeiten.