



Protokollauszug zum AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG, HOCHBAU UND LIEGENSCHAFTEN

am Donnerstag, 05.11.2020, 17:05 Uhr, Kulturzentrum, Großer Saal

ÖFFENTLICH

TOP 1

Fortschreibung Stadtteilentwicklungskonzept
Eglosheim

Vorl.Nr. 365/20

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Nachdem keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vorliegen, ruft sie Tagesordnungspunkt 1 auf.

Es erfolgt ein Bericht durch Frau **Wilke** und Herrn **Geiger** (Fachbereich Bürgerbüro Bauen) anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt. Basis des Stadtteilentwicklungskonzepts Eglosheim sei das Stadtentwicklungskonzept mit den dahinterliegenden Masterplänen. Nach dem ersten Konzept von 2010 sei nun die Fortschreibung in Arbeit. Insbesondere gehen sie auf den Zeitplan und die Bürgerbeteiligungsphase ein. Nach der Beratung in den Gremien 2021 werde mit der Umsetzung der Fortschreibung begonnen.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Stadtrat **Bauer** sieht die Fortsetzung des Konzeptes als notwendig an. Tempo 30 solle überall eingerichtet werden. Stadt, Stadtwerke und Wohnungsbau Ludwigsburg sollen bei den Themen Klima und Energie beispielhaft vorangehen. Viel ungenutztes Potential für Photovoltaik sei auf den Gebäuden vorhanden. Er wünscht mehr Information zur digitalen Beteiligungsform. Insgesamt sollte die Identität des Ortes berücksichtigt werden. Einige Bauvorhaben seien im Gestaltungsbeirat behandelt worden.

Stadtrat **Link** dankt für das Engagement. Dennoch hätte er sich für heute Ergebnisse gewünscht. Diese sollten in Form einer Ausstellung vorgestellt werden. Viele ältere Bürger werden die digitale Beteiligung nicht in Anspruch nehmen können. Um Wohnraum zu schaffen, könne noch einiges getan werden, so Link. Hierzu sollen die Bürger informiert werden. Bisher sei schon viel erreicht worden.

Auch Stadtrat **Rothacker** dankt für die Arbeit. Interessant sei das Thema Wohnraum. Dies könne nur in die Höhe erfolgen, darüber sollten sich alle im Klaren sein. Die digitale Beteiligung sehe er gerade bei der Altersstruktur im Stadtteil für problematisch an.

Stadträtin **Liepins** stimmt der Fortschreibung gerne zu. Jedoch sieht sie eine Abschlussveranstaltung in digitaler Form als schwierig an. Die Bürgerschaft müsse unbedingt einbezogen werden. Die Stadteilausschusssitzung im Frühjahr solle ggf. abgewartet werden. Auch eine Verschiebung des Verfahrens um 2-3 Monate, falls sich die Pandemielage entspannt, könne sie sich vorstellen. Die Bürger des Stadtteils wollen keine hohen Gebäude. In Eglosheim-Ost gebe es schon zahlreiche Hochhäuser. Die Schubart-Schule müsse im Fokus der Bemühungen stehen.

Stadtrat **Eisele** dankt für die Präsentation. Jeder Stadtteil habe seine eigene Identität und individuellen Aufgabenstellungen. Interessen müssen gebündelt und zusammengebracht werden. Die Maßnahmen seien gut und richtig und er stimmt gerne der Vorlage zu. Für andere Stadtteile wünscht er ebenso das Engagement für diesen Prozess.

Frau **Wilke** dankt für die Rückmeldung und geht auf die offenen Fragen ein. Sie informiert über die Abschlussveranstaltung in digitaler Form, die natürlich in Präsenzform erstrebenswert wäre. Konkret werden auf meinlb.de über mehrere Wochen Informationen über verschiedene Aspekte vorgestellt. Dort haben die Bürger die Möglichkeit, Anmerkungen zu machen. Dies könne konkret zu einzelnen Maßnahmen oder als Stimmungsbild geschehen. Eine ggf. geführte Ausstellung sei in Planung.

BMin **Schwarz** schlägt vor, den Prozess auf das Frühjahr zu schieben, wenn sich die Coronalage hoffentlich entspannt hat. Dies wird vom Gremium zustimmend angenommen.

Aus dem aktuellen Prozess der Fortschreibung könne es noch keine Ergebnisse geben, fügt Herr **Geiger** hinzu. Dies werde erst nach Beschluss angefangen. Im ersten Stadtteilentwicklungskonzept von 2010 seien im Stadtteil gemeinsam große Erfolge und erhebliche Verbesserungen erreicht worden. So sei das Programm Soziale Stadt sehr früh in Eglosheim durchgeführt worden. Gleichwohl sei klar, dass die Stadtentwicklung nie ende und immer noch etwas zu tun bleibe.

BMin **Schwarz** regt an, dass die bisherigen Erfolge in der Fortschreibung erwähnt werden sollen. Sie dankt für die Rückmeldungen und hält fest, dass das Gremium von der Mitteilungsvorlage Kenntnis nimmt.

TOP 2

Fuchshof - Aktueller Planungsstand

Vorl.Nr. 350/20

Beratungsverlauf:

Der aktuelle Stand der Planungen wird von Herrn **Veselaj** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) anhand einer Präsentation vorgestellt (vgl. Anlage zur Niederschrift). Insbesondere geht er dabei auf die Freiraumplanung, die Erschließungs- und Entwässerungsplanung, die Ausgleichsmaßnahmen des Sportparks, das Mobilitätskonzept, die Machbarkeitsstudie zum Parkhaus und den zeitlichen Ausblick ein.

Stadtrat **Sorg** zufolge komme man den zukunftsfähigem Quartier näher. Es würden klimapositive Gebäude gebraucht; nicht erneuerbare Energien sollten im Fuchshof ausgeschlossen werden. Er fragt in diesem Zusammenhang, wie das Blockheizkraftwerk befeuert werden soll. Klimaanpassung und Klimaschutz müssten Hand in Hand gehen. Die Anpassung an Wetterextreme über Retention sei positiv. Er fragt zudem, ob die Energie aus Abwasserwärme nutzbar gemacht werden könne. Zur Vermarktung erkundigt er sich nach dem genauen Zeitplan. Die Frage sei, wie Vielfalt geschaffen werden kann. Es sollte nicht nur an Bauträger veräußert werden, sondern an Baugruppen u.Ä. gedacht werden. Junge Familien wollen vielfach ihre Wohnform mitbestimmen. Es sollte nicht der Kapitalmarkt angeheizt werden, sondern ein zukunftsfähiges Wohnquartier für Bürgerinnen und Bürger entstehen. Die geplanten Tiefgaragen hält die Fraktion für zu zahlreich und zu teuer, dadurch würden die Wohnpreise steigen. Garagen sollten auch nicht nur als Autoabstellplatz, sondern als Mobilitätsstation für alle Bewohner gesehen werden. Er fragt nach der Busführung in der Interimszeit bis zum Bau der Stadtbahn. Den Standort für die Kita hält Stadtrat Sorg für nicht sinnvoll. Der weiteren Entwicklung des Gebiets in der Variante Zukunft sieht er entgegen.

In Bezug auf die Gestaltung, Dichte und Grünflächen sei es ein gutes Baugebiet, meint Stadtrat **Herrmann**. Die Energiekonzeption und die Freiraumplanung seien zu begrüßen. Diese kosten zwar Geld, was das Bauen auf dem Gelände verteuere, sei aber wichtig für die Gesamterscheinung. Der Bauträger Bonava lege ein vernünftiges Konzept vor, und sei positiv in Ergänzung zu Quartiersgaragen. Den Stellplatzschlüssel hält die Fraktion für falsch. Das Entwässerungskonzept sei gut; hingegen sollten die Kanäle dadurch nicht kleiner dimensioniert werden. Starkregenereignisse nähmen wohl noch zu. Die CDU stehe zum alternativen Mobilitätskonzept in Ergänzung zum motorisierten Individualverkehr. In der vorliegenden Planung sei dies allerdings anstelle der Fall. Stadtrat Herrmann werde immer wieder betonen, dass das angestrebte Mobilitätskonzept nicht funktionieren werde. Die Quartiersgaragen sollten in jedem Falle angegangen werden.

Der Stellplatzschlüssel sei laut Stadtrat **Rothacker** beschlossen. Das Baugebiet bedeute in Ludwigsburg eine Neuorientierung. Angesichts der geforderten Baustandards sei die Frage, wie hoch die Mietkosten für die Wohnungen werden. Der ausgearbeitete Dreiklang aus Wohnen, Sport und Grünflächen sei gut und solle so bleiben. Die im Gebiet enthaltenen Grünflächen seien hervorzuheben. Für die Sportflächen, auf denen eigentlich nur Schulsport stattfindet, hält Stadtrat Rothacker die Schallschutzmauern für übertrieben. Gleichwohl seien die Ausgleichsmaßnahmen der Sportflächen positiv. Da der Parkdruck schon heute vorhanden ist, werden die Quartiersgaragen dringend gebraucht. In diesem Zusammenhang fragt er nach Regelungen mit den Sportvereinen.

Stadtrat **Juranek** zufolge sei im vergangenen Jahr über fast das gleiche beraten worden. Insgesamt sei man einvernehmlich auf einem guten Weg. Der Einhaltung des Zeitplans sieht er gespannt entgegen. Der Sportpark sei so wie geplant machbar, auch die Freiraumplanung sehe gut aus. Bei der Entwässerung seien die vorgestellten Maßnahmen heutzutage Standard, ebenso sei die Energiekonzeption zeitgemäß und schlüssig. Im Baufeld 1 präsentiere nun Bonava vor und präsentiere eine Planung, die auch im Gestaltungsbeirat behandelt worden sei. Dort seien die Wohnungsgrundrisse eher herkömmlich und es räche sich, dass kein Wettbewerbsverfahren möglich gewesen sei. In Bezug auf Gestaltungsrichtlinien, die für das gesamte Gebiet gelten sollen, fragt Stadtrat Juranek, ob diese nicht auch auf Bonava anwendbar seien. Die geplanten Quartiersgaragen seien sinnvoll, um den realistischen Bedarf abzudecken, schließlich wolle man keine zugeparkten Wohnstraßen.

Mit dreigeteiltem Herzen als Anwohner, Vereinsvorsitzender und Stadtrat sprechend bezeichnet sich Stadtrat **Eisele**. Die gezeigten Pläne zeigten aus seiner Sicht nicht den aktuellen Planungsstand in Bezug auf die Kleinsportfelder. Aus den Gesprächen mit den Vereinen in großer Runde seien leider nicht immer alle Anregungen eingearbeitet worden. Er bittet, dass die Entwässerung nicht nach Osten passiere, da hier bereits heute die Kanäle an der Kapazitätsgrenze seien. Den Stellplatzschlüssel von 0,8 hält Stadtrat Eisele für viel zu gering, die Realität sei anders als die Vorstellungen. Gerade für Ältere brache man eine selbstbestimmte Mobilität. Die angeführte Parkraumstudie hält er für nicht realistisch. Man müsse den Ist-Zustand betrachten, der bedeute, dass die Bewohner ihre Autos auch dort abstellen werden.

BMin **Schwarz** fasst zusammen, dass der Stellplatzschlüssel tatsächlich sehr wichtig sei. Die Tiefgaragen würden ermöglichen, dass die oberirdische Fläche für Wohnungsbau zur Verfügung stehe. Bei der Freiraumplanung sollen die Innenhöfe für Bäume und Grün freibleiben. Wenn die Bauplätze und Wohnungen vermarktet werden, müsse das Mobilitätskonzept verbindlich bestehen. Daher sei dies die richtige Reihenfolge.

Herr **Veselaj** beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Gespräche mit den Sportvereinen hätten stattgefunden, deren Vorschläge seien geprüft worden. Die Gestaltungsrichtlinien seien mit Bonava abgestimmt. Bei den Wohnungsgrundrissen habe die Stadt kein Mitspracherecht, die Entwürfe seien auch im Gestaltungsbeirat beraten worden. Die Lärmschutzwände seien aufgrund der Trainingspläne gegenüber von der Bebauung rechtlich vorgeschrieben. Eine Energiegewinnung

aus den Abwässern sei geprüft worden, sei aber nicht ausreichend. Hinsichtlich des Vermarktungskonzepts sei man noch am Anfang der Planung; Zielgruppen würden definiert. Baugruppen und andere Ansätze seien Thema. Für die Buslinienführung gebe es bereits Planungen für die Interimszeit. Bei der geplanten Kindertagesstätte sei die Planung unter Berücksichtigung aller Aspekte wie Hol- und Bringverkehr erfolgt. Das Heizkraftwerk werde mit Gas befeuert.

Stadträtin **Dr. Knoß** rät zur Umkehr zum ursprünglichen Ansatz. Mit dem Zukunftsprojekt sei die Fraktion seinerzeit zufrieden gewesen. Die geplanten Tiefgaragen würden die Wohnungen verteuern, außerdem seien sie im Sinne einer Schwammstadt nicht versickerungsfähig. Sie zeigt sich skeptisch, dass bei den Bonavagebäuden eine zweigeschossige Tiefgarage gebaut werde, bei der angrenzenden Schule sei eine Tiefgarage aufgrund des Baugrunds nicht möglich gewesen. Das Mobilitätsverhalten der Bewohner werde sich auch durch das Angebot ändern, daher hält sie den Stellplatzschlüssel für mehr als ausreichend. Tiefgaragen seien insgesamt teuer und in der Zukunft redundant. Bezüglich der Stadtbahn/BRT-Trasse fragt sie, wie die Anbindung in der Anfangszeit geplant sei.

Stadtrat **Sorg** erkundigt sich, wie die geplante Klimaneutralität erreicht werden kann, wenn das Heizkraftwerk mit fossilem Gas betrieben werde.

Die Freien Wähler seien immer für Quartiersgaragen, führt Stadtrat **Rothacker** aus. Der Dreiklang von Grün/Sport/Wohnen sollte im Fokus stehen.

Stadtrat **Herrmann** betont, dass seine Fraktion die alternative Mobilität zusätzlich zum Auto wünscht. Er plädiert ungeachtet der geplanten Maßnahmen bei der Entwässerung dafür, trotzdem ausreichend dimensionierte Kanäle zu bauen.

Die Parkierung des Sportbereiches solle sich laut BMin **Schwarz** nicht im Wohnbereich befinden, dies müsse getrennt voneinander betrachtet werden. Trotz der Tiefgaragen bleibe der Anteil an sozial gefördertem Wohnraum bestehen. Bei der Entwässerung werden die Kanäle genau dimensioniert. Entscheidend sei hier immer, was im weiteren Verlauf der Wasserentsorgung komme. Entsprechende Retentionen werden gebaut.

Bezüglich der Entwässerung sei die Planung noch nicht abgeschlossen, so Herr **Veselaj**. Hier sei ein renommiertes Büro beauftragt. Die Ableitung Richtung Osten gehe aufgrund des lehmigen Bodens nicht, es werde vielmehr kaskadenförmig Richtung Westen geführt. Vor der Ableitung stehe die Rückhaltung.

Der Boden sei im Bereich der Schule sandig, führt Herr **Schell** (Fachbereich Liegenschaften) aus. Bei der Bauweise der Schule hätte die Grundierung einer Tiefgarage unverhältnismäßig viel gekostet.

Auf Nachfrage von Stadtrat Bauer antwortet Herr **Veselaj**, dass der Bauträger Bonava die Wohnungen mit Tiefgaragen vermarkte. Diese seien unterhalb der Bebauung angeordnet mit einer zentralen Zufahrt, sodass der Quartiersplatz freibleibt. Mit versickerungsfähigen Flächen seien spezielle Pflasterarten gemeint, hier seien aber noch nicht viele Erfahrungswerte vorhanden.

Stadtrat **Remmele** hält die Entwässerung für ein zentrales Thema. Er erkundigt sich, ob auch die Kanäle Richtung Westen ausreichen.

BMin **Schwarz** bedankt sich für die Rückmeldungen aus den Fraktionen und stellt fest, dass das Gremium vom Bericht Kenntnis genommen hat.

BMin **Schwarz** beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.