



Protokollauszug zum AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG, HOCHBAU UND LIEGENSCHAFTEN

am Donnerstag, 18.03.2021, 17:05 Uhr, Online-Sitzung

ÖFFENTLICH

TOP 1

Sachstandsbericht Baulückenabfrage

Vorl.Nr. 032/21

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmenden. Die Sitzung findet in einem Onlineformat als Videositzung statt, weshalb alle virtuell hinzugeschaltet sind. Hierzu ist im Vorfeld an die Stadträtinnen und Stadträte, die Presse und die beteiligten Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter ein Link verschickt worden. BMin Schwarz prüft die Anwesenheit der Ausschussmitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Für die Bürgerschaft findet eine Übertragung in den kleinen Saal des Kulturzentrums statt. Sie erklärt, dass bei der nichtöffentlichen Tagesordnung TOP 8 zuletzt behandelt werden soll. Sie ruft sie Tagesordnungspunkt 1 auf.

Frau **Weikert** (Referat Steuerungsunterstützung und Grundsatzfragen) informiert zum Thema und geht auf die Mitteilungsvorlage ein.

BMin **Schwarz** bedankt sich für den Sachvortrag und erwähnt, dass die Verwaltung weiterhin mit den Eigentümern der Grundstücke in Kontakt bleiben wird. Die Eigentümer werden um eine Genehmigung gebeten, ihr Grundstück in ein Baulandkataster eintragen zu lassen. Sie bedankt sich außerdem bei Haus und Grund für deren Arbeit.

Stadträtin **Dr. Knoß** stellt fest, dass so unterschiedlich die Baulücken seien, so unterschiedlich seien auch die Gründe, für eine Nichtbebauung. Sie fragt nach dem Altersdurchschnitt der Grundstücksbesitzer und der Anzahl der Erbgemeinschaften. Grundstücksbesitzer, die nicht geantwortet haben, sollten erneut angeschrieben werden.

Stadtrat **Braumann** betont, dass seine Partei der Verwaltung gerne die Arbeit der Erstellung eines Baulückenkatasters erspart hätte. Sie wollten keinesfalls einen Bauzwang.

Stadtrat **Rothacker** erklärt, dass der Rücklauf der Antworten schon überdurchschnittlich gut sei. Er stimmt Stadtrat Braumann zu, dass es keinen Bauzwang geben soll. Die Eigentümer sollen nicht nochmals angeschrieben werden. Durch Aufstockung von Dächern und Ausbauten von Dachgauben soll Wohnraum gewonnen werden.

Stadträtin **Liepins** stellt klar, dass auch ihre Partei keinen Bauzwang möchte. Sie berichtet von Erbfällen, bei denen ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück abgerissen wird, um ein Acht- bis Zehnfamilienhaus zu bauen. Allerdings sei die Fläche dann oft nahezu komplett versiegelt. Dies schaffe Wohnraum, aber nicht den Wohnraum, der gebraucht wird. Die Mieten seien viel zu hoch.

Sie meint, das Baulückenkataster sei vor allem für die privaten Bauträger vorteilhaft, die sofort erkennen könnten, welche Grundstücke auf dem Markt seien. Sie zweifelt an, ob dies sinnvoll sei, denn dass private Bauträger die Grundstücke begehren, sei nicht gewollt.

BMin **Schwarz** kommentiert dazu, dass auch private Bauträger Wohnraum schaffen.

Stadtrat **Eisele** lobt die Abfrage. Er tendiert wie Stadtrat Rothacker zu Aufstockungen, z.B. in Gewerbegebieten, die heutzutage weniger geräuschstark produzieren. Auch gute Angebote für Menschen im Alter zu zweit seien wichtig. Auch er akzeptiert, wenn Menschen ihr Bauland weder verkaufen noch etwas darauf bauen möchten.

BMin **Schwarz** schlussfolgert aus der Vielzahl an Baulücken, dass der bereits gefasste Beschluss richtig sei, dass die Stadt Eigentümer der Grundstücke neuer Baugebiete sei.

Frau **Weikert** erklärt, dass auf das Alter der angeschriebenen Personen geachtet wurde und unter anderem Personen im Altersheim nicht angeschrieben wurden. Ansonsten wurde das Alter nicht näher betrachtet. Erbgemeinschaften gebe es nicht überdurchschnittlich viele.

BMin **Schwarz** beschließt damit den Tagesordnungspunkt.

TOP 2

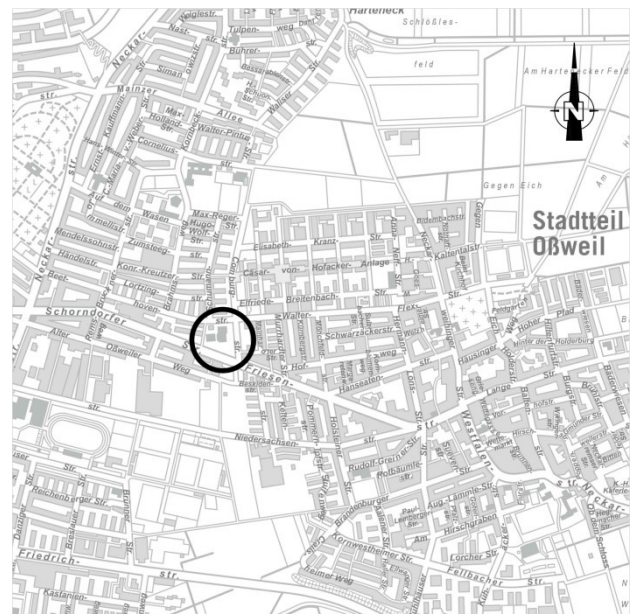
Bebauungsplan "Beethoven-/Comburgstraße" Nr. 043/08 - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, sowie förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorberatung)

Vorl.Nr. 055/21

Beschlussempfehlung:

- I. Die Aufstellung und der Entwurf des Bebauungsplans „Beethoven-/Comburgstraße“ Nr. 043/08 wird zusammen mit den Entwürfen von textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils mit Datum vom 25.02.2021 beschlossen (Anlagen 1-3). Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.02.2021 (Anlage 1).

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Sonderwohnformen sowie zur Sicherung und Entwicklung einer Parkanlage/Grünzug zu schaffen.



-
- II. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.
- IV. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Der Ausschuss ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss geht als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadträtin Burkhardt

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** ruft den Tagesordnungspunkt 2 auf. Sie erklärt, dass es um ein gemeinsames Projekt der Stadt mit der katholischen Kirche und der Stiftung Liebenau gehe. Dabei handle es sich um einen Kindergarten und ein Wohnprojekt für Kinder und Jugendliche mit besonderen Bedürfnissen.

Herr **Burkhardt** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) berichtet anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, zum aktuellen Sachstand von St. Paulus. Um die vorgesehene Bebauung realisieren zu können, müsse der alte Bebauungsplan geändert werden.

BMin **Schwarz** bedankt sich bei Herrn Burkhardt und freut sich, dass das Projekt gut im Zeitplan sei.

Stadtrat **Bauer** dankt Herrn Burkhardt und BMin Schwarz. Die Grünen stimmen der Änderung des Bebauungsplans zu. Die Diversität der Wohnformen werde durch das Projekt erhöht. Er stellt eine Frage zu Anlage drei. Er zitiert einen Auszug aus der örtlichen Bauvorschrift (9.12): „Die Installation von Fotovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt.“ Seine Frage bezieht sich darauf, welche finanziellen Unterstützungsleistungen es gebe. Er begrüßt außerdem die begrünten Dächer, die die klimatischen Auswirkungen abmildern können.

Stadtrat **Braumann** freut sich über den Fortschritt im Bebauungsplan und signalisiert Zustimmung.

Stadtrat **Rothacker** hofft, dass die Kirche an ihrem Standort verbleiben kann. Er freut sich über die Erweiterung der Kindertageseinrichtung, die gemischte Wohnform und den grünen Ring. Er hofft außerdem, dass der Zeitplan weiter eingehalten werden kann und stimmt der Beschlussempfehlung zu.

Stadträtin **Liepins** spricht für die SPD-Fraktion. Sie seien froh, dem Projekt endlich Zustimmung erteilen zu können, dem eine lange Planungsphase inklusive Wettbewerb vorausgeht.

Stadtrat **Eisele** führt aus, dass dieses Projekt schon lange diskutiert werde. Er sei froh, dass es nun in die Umsetzung gehe. Er begrüßt die Öffnung der Kirchengemeinde durch Verkehrswege über das Grundstück und freut sich ebenfalls über die neuen Kitaplätze durch eine Aufstockung von drei zu fünf Gruppen. Das Projekt der Stiftung Liebenau sei einmalig in der Stadt. Stadtrat Eisele hofft auf einen schnellen Satzungsbeschluss, damit die Baufreigabe erteilt werden könne und der Bau im Sommer starten könne. In diesem Sinne erteilt auch die FDP-Fraktion ihre Zustimmung.

Stadtrat **Juranek** kritisiert die Wegeführung entlang des Wohngebäudes und fragt nach, weshalb so entschieden wurde.

BMin Schwarz stellt klar, dass es sich nicht um die Beschließung eines Bebauungsplans handle und auch nicht um ein Förderprogramm für Fotovoltaikanlagen. Sie bittet Herrn Burkhardt um die Beantwortung der Fragen.

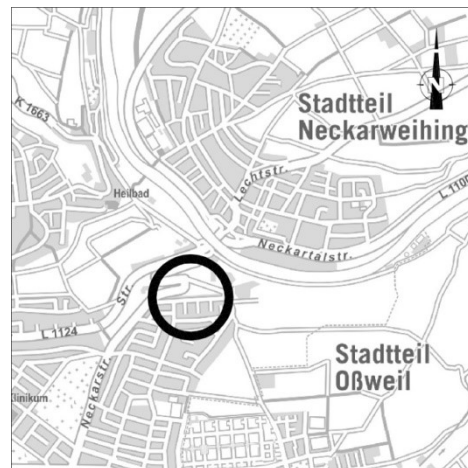
Herr **Burkhardt** antwortet auf die Frage von Stadtrat Bauer, dass ihm eine finanzielle Unterstützung oder ein Förderprogramm von der Stadt für Fotovoltaikanlagen nicht bekannt sei. Die Wohngebäude werden eine Solaranlage auf dem Dach haben. Als Antwort auf Herrn Juraneks Frage, erklärt Herr Burkhardt, dass der Weg so gelegt werde, dass der Baumbestand möglichst geschont werde. Das sei im Rahmen des Wettbewerbs so geplant worden.

BMin **Schwarz** ergänzt dazu, dass die Planung eng mit der katholischen Kirche und der Stiftung Liebenau abgestimmt wurde, es gebe also ein Einverständnis von deren Seiten. In Bezug auf die Solaranlage fügt sie hinzu, dass es darum gehe, ein Zeichen zu setzen und die Solaranlagen auf den Dächern zu ermöglichen.

BMin **Schwarz** leitet die Abstimmung ein.

Beschlussempfehlung:

- V. Die Einleitung des Verfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 „Gämsenberg“ in Ludwigsburg-Schlösslesfeld wird beschlossen. Maßgebend ist der Plan (Anlage 1) und die Begründung (Anlage 2) des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung zur Flächennutzungsplanänderung jeweils mit Datum 26.02.2021.
- VI. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen.
- VII. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss geht als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadträtin Burkhardt

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** bittet darum, diesen Tagesordnungspunkt gemeinsam mit Tagesordnungspunkt 4 zu beraten, aber getrennt abzustimmen. Das Gremium zeigt sich hiermit einverstanden.

Herr **Grohmann** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) stellt den Bebauungsplan Gämsenberg zur Vorberatung des Entwurfsbeschlusses vor.

Stadtrat **Sorg** äußert sich zur Thematik. Die Grünen hätten diese Bebauung im „Außenbereich“, nie gewollt, sondern fordern eine konsequente Innenentwicklung. Der Gämsenberg sei nicht das richtige Gebiet für Wohnbauentwicklung. Doch da dies heute nicht mehr zur Entscheidung stehe, trügen sie die Beschlussvorlagen mit. Die Grünen hätten richtigerweise das Verfahren mit Umweltbericht gefordert. Dies hat zur Folge, dass zum Ausgleich des Ökokontos der Stadt die Zugwiesen renaturiert wurden. Sie seien der Auffassung, dass die Eingriffe aber in der Umgebung ausgeglichen werden sollten. Deshalb laute ihre erste Frage, wieso da nicht der Grüne Ring berücksichtigt werde.

Die Auswirkungen des Bauprojekts auf die Tier- und Pflanzenwelt seien hoch bis sehr hoch. Die Bäume, die zwischen den neuen Häusern gepflanzt werden sollen, würden nicht die alten Bäume ersetzen, die dort schon abgeholzt wurden, bemängelte Stadtrat Sorg. Photovoltaik für den Klimaschutz und Begrünung als Klimawandelanpassung seien vorgesehen. Ihre zweite Frage laute: „Wird das Gebiet durch erneuerbare Energien mehr an Klimagasen einsparen als der Bau und Betrieb der Gebäude kosten wird?“ Man sei froh, dass es ein Mobilitätskonzept gibt, z. B. mit zwei E-Lastenrädern. Aber zwei Stellplätze für das Laden von E-Fahrzeugen für 120 Wohneinheiten sei sehr wenig. Da muss die Stadt nachbessern.

Zwecks Radverkehr entnimmt Stadtrat Sorg dem Plan, dass die Hauptradroute 9 über die Gämsenbergstraße verlaufe. Dazu fragt er, ob der Radverkehr bergaufwärts auf einem gemeinsamen oder getrennten Geh- und Radweg geführt werde und wie breit der Weg sei. Außerdem will er wissen, ob der Radverkehr bergabwärts im Mischverkehr geführt werden soll und wie breit die Straße sei.

Stadtrat **Link** lobt die Entwicklung des Projekts hin von einigen Einfamilienhäusern zu Wohnblöcken. Er kritisiert die Verzögerung des Projekts durch den geforderten Umweltbericht. Es sei eine Verhinderung von dringend benötigtem Wohnungsbau, so Link. Er gibt zu bedenken, dass die Firma WBL 30 Prozent Vergünstigung anbiete, die Firma Pflugfelder nur 20 Prozent. Er hatte von beiden Firmen erwartet, dass mehr sozialer Wohnungsbau möglich sei. Er bittet darum, nochmals bei Pflugfelder nachzufragen, ob nicht eine höhere Förderung möglich sei. Darüber hinaus fragt er nach den Erschließungskosten der Nachbarn. Er vermutet, dass die Erschließungskosten des Altenheims, der Jugendherberge die Stadt tragen wird. Er fragt, ob schon bekannt sei, welche Höhe an Erschließungskosten das Haus Edelberg tragen müsse.

Der Gemeinderat hatte außerdem beschlossen auf Neubauten immer Fotovoltaikanlagen anzubringen in der Vorlage stünde aber nur, dass es möglich sei, moniert er und will wissen, ob es nun Verpflichtungen gebe oder nicht. Dies soll genauer formuliert werden. Es ärgert ihn, dass man Fotovoltaikanlagen von privaten Bauherren verlange, aber bei einem eigenen Projekt nur die Möglichkeit gegeben wird. Dies sei ungerecht. Hier soll es mehr Klarheit geben. Er signalisiert Zustimmung der CDU-Fraktion.

Stadtrat **Juranek** merkt an, dass sich die SPD-Fraktion sehr lange gegen dieses Projekt gewehrt habe, weshalb diese nicht zustimme, sondern sich enthalten werde.

Sie hätten dem Wettbewerb zugestimmt in der Erwartung, hochwertige Lösungen zu bekommen. Der erste Preis des Wettbewerbs sei die beste Option. Hier gebe es die bestmögliche Rücksichtnahme auf die Nachbarn was Abstand, Höhe, Baumasse, Freihalten der Sichtachsen und Frischluftschneisen betrifft. Er bemängelt die große Baudichte der untersten Häuserzeile an der Gämsenbergstraße. Vor allem wenn man aus Richtung der Neckarstraße komme, nehme man die stark verdichtete Bebauung war. Warum die Stadt den Vorschlag, die Dachgeschosse dort einzurücken, nicht weiterverfolgt hat, könne er nicht nachvollziehen. Die Fraktion sei für Nachverdichtung, aber nicht um jeden Preis.

Der Spielplatz direkt an der Neckarstraße sei seiner Meinung nach ungeeignet. Warum er dort geplant wurde und nicht in der Hauptachse, fragt er. Weiter will er wissen, weshalb es nun einen

Baukörper A gebe, nachdem hier ursprünglich zwei getrennte Baukörper geplant waren. Er hält dies städtebaulich für nicht richtig. Aus diesem Grund werde sich die SPD-Fraktion enthalten.

Stadtrat **Rothacker** erwähnt, dass mittlerweile 16 Jahre seit Einreichung des Baugesuches vergangen seien. Er lobt den Bauträger, der trotz der langen Zeit noch an diesem Projekt festhalte. Er gibt zu, als Anwohner würde ihn die Bebauung mit den vielen Geschossen auch stören. Allerdings sei dies eine große Baulücke und hinsichtlich des Wohnungsmangels, sei die Geschossigkeit gefragt, um auch günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Freien Wähler werden zustimmen.

Stadtrat **Eisele** beginnt seinen Redebeitrag mit einem Zitat von Aristoteles: „Es gibt nur einen Weg, um Kritik zu vermeiden: Nichts tun, nichts sagen, nichts sein.“ Er sagt, dass es weiterhin Sichtachsen auf den Neckar geben werde. Der Verkehr und das Parken sei ein großer Kritikpunkt der Anwohner. Der Parkplatzschlüssel sei knapp bemessen und es liege nahe, dass es pro Wohneinheit mindestens ein Auto geben werde aufgrund der topographischen Lage des Gämsenbergs. Auch E-Autos bräuchten Parkplätze. Er fragt sich, ob das Mobilitätskonzept der Stadt aufgehe oder ob man in ein paar Jahre teure Quartiersgaragen bauen müsse. Er stellt dar, dass er diesen beiden Vorlagen zustimmen werde, weil Wohnraum gebraucht wird und dass er auch irgendwann dem Baugebiet Fuchshof zustimmen wird, jedoch nicht kritiklos.

BMin **Schwarz** geht auf die offenen Fragen ein. Die Erschließungsplanung sei noch nicht abgeschlossen. An Stadtrat Link gewandt, erklärt sie, dass es einen Altvertrag mit der Jugendherberge mit der Übernahme möglicher Erschließungsbeiträge durch die Stadt, gebe. Die Sozialquote von 20 Prozent entspreche dem Beschluss der Stadt und sei ein Verhandlungsergebnis, das mit dem Bauträger erzielt wurde. Aus heutiger Sicht, würde man selbstverständlich versuchen, mehr Sozialen Wohnbau zu erreichen, da sich die Nachfrage verändert habe. In Bezug auf den Wortbeitrag von Herrn Eisele verteidigt sie den Stellplatzschlüssel von einem Parkplatz pro Wohneinheit. Es gebe ein Mobilitätskonzept, das notwendig sei. Zudem werde die Bushaltestelle näher ans Wohngebiet versetzt.

Frau **Mayer-Dukart** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) äußert sich positiv über den Wettbewerbssieger. Die hohen Gebäude würden nördlich und zudem tiefer liegen, merkt sie an. Diese würden weder das Umfeld noch den Blick beeinträchtigen, sondern definieren den Ortsrand. Nach wie vor seien außerdem zwei Gebäude geplant. Auf Stadtrat Sorgs Wunsch nach einer grünen Ausgleichsfläche, einem grünen Ring vor Ort für die Ökobilanz, betont sie, dass die Planung hier noch nicht so weit fortgeschritten sei, aber sie werden dies in die weitere Planung einfließen lassen. Derzeit gebe es zwei E-Auto-Stellplätze, aber es könnten noch mehr nachgerüstet werden, hierfür seien Leerrohre vorhanden. Fotovoltaikanlagen seien überall vorgesehen und von der Stadt gewünscht.

Herr **Grohmann** (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) geht auf die Carsharing-Stellplätze ein. Er geht davon aus, dass es insgesamt vier Stellplätze geben werde (2 Pflugfelder, 2 WBL). Beim Radweg soll bergauf der Gehweg mitbenutzbar sein (Breite 4,5 m), ansonsten sei die Breite der Fahrbahn 5,5 m und kann mitbenutzbar sein. Für Autofahrer soll Tempo 30 gelten. Auf Stadtrat Juraneks Beitrag zu den Spielplätzen, erklärt Herr Grohmann, dass zwei Spielplätze für ältere Kinder geplant seien, im Osten und im Westen. Die Bedenken nehme man gerne mit. Fakt sei, dass der Spielplatz auf jeden Fall sicher sein müsse, ansonsten müsste man in die Mitte ausweichen, wo ein Spielplatz für kleinere Kinder geplant sei. Zuletzt betont er, dass es sich, wie von seiner Kollegin bereits erwähnt, nicht um ein langes Gebäude handeln werde.

BMin **Schwarz** lässt über die Änderung des Flächennutzungsplanes abstimmen.

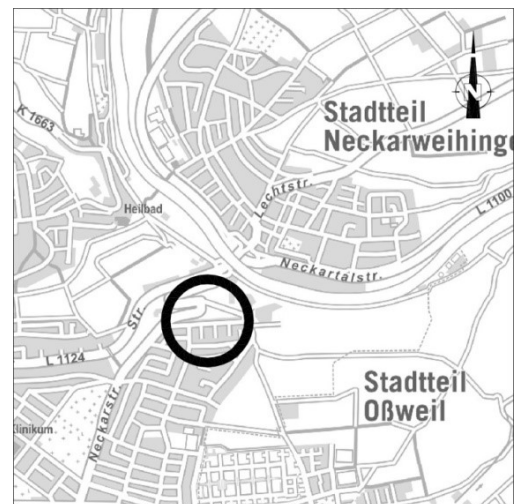
Beschlussempfehlung:

I. Der Bebauungsplanentwurf „Gämsenberg“ Nr. 041/05 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils mit Datum vom 26.02.2021 (Anlagen 1-3) beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.02.2021.

II. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.

III. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.

IV. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Beurkundung des Tauschvertrages und Unterschrift des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss geht als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadträtin **Burkhardt**

Beratungsverlauf:

Siehe TOP 3.

Die Beratung erfolgt zusammen mit Tagesordnungspunkt 3.

BMin **Schwarz** stellt die Vorlagen getrennt zur Abstimmung.

Beschluss:

Beschluss durch den Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales (BSS):

1. Der Planung einer künftigen Sporthalle Oststadt wird das beigefügte Raumprogramm einer Dreifeldhalle mit Minitribüne und Cafeteria (siehe Anlage Nr. 1) zu Grunde gelegt.

Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften (SHL):

2. Der bereits beschlossene Standort der Sporthalle südlich der Eishalle gemäß beiliegendem Lageplan (s. Anlage 2) wird bestätigt.
- 3.1 Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des beschlossenen Raumprogramms eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für den Neubau der Oststadthalle zu erarbeiten.
- 3.2 Der Planungsumfang umfasst (bis Abschluss der Entwurfsplanung) neben der Sporthalle auch die notwendige Parkierung für Sporthalle, Kunsteisbahn und Stadionbad.
- 3.3 Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss zu Ziffer 2, 3.1, 3.2, 3.3 wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Burkhardt

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** berichtet über den aktuellen Sachstand. Sie geht auf die gestrige Beratung im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales und dem Beschluss zum reduzierten Raumprogramm ein. Die genauen Kosten können noch nicht genannt werden, lediglich eine Zielgröße. Mit dem Verwaltungsvorschlag möchte die Stadt Einsparungspotentiale aufzeigen. Weiter geht sie kurz auf den Prüfungsauftrag der Freien-Wähler-Fraktion ein.

Herr **Weißer** (Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft) berichtet zum Thema anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt.

Stadtrat **Rothacker** geht auf den Antrag seiner Fraktion ein und hebt Punkt 5 des Prüfauftrags hervor. Es gehe darum, zu prüfen, ob es möglich sei, Stellplätze unter der Halle zu verwirklichen. Entweder man könnte die Halle ohne Aushub auf einen Gussrahmen bauen oder alternativ (je nach Beschaffung des Bodenmaterials) auf der Parkdecke realisieren. Dadurch würde verhindert werden, dass eine Vergrößerung der versiegelten Fläche vorgenommen werden muss.

BMin **Schwarz** dankt Stadtrat Rothacker für seinen Wortbeitrag und sagt, dass sie den Prüfauftrag aufnehmen werde. Bisher ist noch unklar, wie der Boden beschaffen sei, aber sie halte die Idee für eine gute Möglichkeit.

Über die Parkierung habe sie auch nachgedacht, meint Stadträtin **Dr. Knoß**. Ihr sei es wichtig, den Freibereich am Stadionbad zu erhalten. Durch die Zufahrt zu der Parkanlage sollen Radfahrer auf dem geplanten Schnellradweg nicht ausgebremst werden. Sie spricht als weiteren Punkt die Damentoiletten an. Sie stellt fest, dass es eine unterschiedliche Anzahl an Herren- und Damentoiletten gibt und spricht sich dafür aus, geschlechtergerechter vorzugehen.

BMin **Schwarz** antwortet, dass sie dieses Anliegen sehr gerne aufnehme.

Stadtrat **Braumann** bemängelt, dass der CDU der Antrag der Freien Wähler nicht vorliege. Sie hätten diesen gerne in der Fraktion beraten. Die CDU wolle eine schnelle und sinnvolle Lösung und keine zeitliche Verzögerung. Er halte die Lösung für gut. Die CDU werde der Vorlage so zustimmen.

Stadtrat **Rothacker** meldet sich mit einer Wortmeldung, nachdem er zuvor allgemein zum Antrag berichtet hat. Er hält den Bau der Halle über einem Parkbereich für machbar, da die Halle anstatt zweigeschossig nun noch eingeschossig sei. Der Antrag soll mitberücksichtigt werden im Planungsverfahren ohne dieses zu verzögern.

Stadtrat **Juranek** plädiert für vier Hallenteile. Die Nachfrage sei da. Für die nächsten zwei Generationen werde ein Mangel geschaffen. Ausweichmöglichkeiten gebe es nicht. Er fragt, was man wirklich einspare. Eine Berechnung gebe es bisher nicht. Die Fraktion würde einer dreiteiligen Halle mit Erweiterungsoption zustimmen, so dass bei Bedarf ein vierter Hallenteil angebaut werden könnte.

Über die Vorlage freuen, kann sich Stadtrat **Eisele**. Heute werden lediglich der Standort und die Entwurfsplanung beschlossen, erinnert er. Er findet die Halle gut und ist zu Kompromissen bereit. Würde man an der alten Planung festhalten, dann würde man möglicherweise die Hallen in Oßweil und Poppenweiler verhindern. Die Stadt sei in einer finanziellen Krise, deshalb müsse es Einschnitte geben. Er sei im Gespräch mit der Stadt, dass der HCL einen Kunstrasenplatz mit einer Kaltlufthalle darüber baue, diese Option gäbe es auch. Dadurch hätte man dann ein viertes

Feld und könnte die Mensa in der Justinus-Kerner-Schule verwirklichen. Eine Tribüne und Cafeteria sowie die Breite von 27 m seien nötig für eine Spielhalle. Den Antrag der Freien Wähler hält er für sinnvoll. Dem Prüfauftrag könne er so zustimmen, der Beschlussvorlage ebenfalls.

BMin **Schwarz** macht folgenden Vorschlag in Bezug auf den Antrag der Freien Wähler: Die in Punkt 1-4 enthaltenen Informationen möchte sie den Ausschussmitgliedern zuschicken, Punkt 5 wird sie dem Architekten als Prüfauftrag mitgeben. Ebenfalls als Prüfauftrag wird sie die Anregung von Stadtrat Juranek aufnehmen, zu schauen, ob sich eine vierte Halle in dem Baufenster realisieren lasse.

Stadtrat **Link** bekräftigt Stadtrat Juraneks Wunsch, einen Anbau zu prüfen und spricht sich auch dafür aus, den Antrag der Freien Wähler, die Halle auf Stützen zu stellen, ebenfalls genau zu prüfen. Den Zeitraum 2024 für den Bau hält er für utopisch. Er kritisiert an der Verwaltung, dass solche Planungsprozesse viel zu lange dauern. Er stellt die Frage, was die Architekten nun planen sollen und warum man den Boden nicht vorher geprüft habe.

BMin **Schwarz** entgegnet, dass man den Boden geprüft habe. Selbst wenn man ihn noch früher geprüft hätte, so hätte dies an der Situation nichts geändert. Der Standort sei fix. Die Halle näher an den Berliner Platz zu rücken, sei nicht möglich, auf Grund der Dreifeldhalle. Die Haushaltslage der Stadt habe sich verändert, deshalb hat man ein Feld weniger eingeplant.

Stadtrat **Braumann** sagt, es sei in Ordnung den Freien-Wähler-Antrag parallel zu prüfen. Die Planung sollte dadurch nicht verzögert werden. Er wünscht sich eine Stellungnahme der Stadtwerke zwecks einer Erweiterung des Stadionbades.

BMin **Schwarz** erklärt, dass heute erst die Planungsleistungen vergeben werden. Das erwählte Planungsbüro wird dann erste Skizzen erstellen, es wird Bodengutachten geben. Danach wird sich entscheiden, wo genau die Halle steht und welche Bebauung auf dem Grund möglich sei.

Stadtrat **Link** weist darauf hin, dass die Freien Wähler wohl keine Tiefgarage möchten. Es soll Stelzen geben, auf denen die Halle steht, so dass darunter geparkt werden kann.

BMin **Schwarz** betont, dass dies trotzdem geprüft werde. Die kostengünstigste Lösung soll gefunden werden. Selbstverständlich soll die denkmalgeschützte Baumallee im Süden bleiben. Nachdem alle Wortmeldungen geklärt wurden, lässt BMin Schwarz über den Beschluss abstimmen.

Beschlussempfehlung:

- I. Der Bebauungsplanentwurf „Heilbronner Straße/ Favoritegärten“ Nr. 033/02 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils mit Datum vom 25.02.2021 beschlossen (Anlagen 1-3). Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.02.2021 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten.
- III. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.
- IV. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.
- VI. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Der Ausschuss ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.



Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen gefasst.

Der Beschluss geht als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadtrat Braumann
Stadträtin Burkhardt

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** leitet mit ein paar Worten das Thema ein.

Stadtrat **Braumann** erklärt sich für befangen und rückt ab.

Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) teilt mit, dass aufgrund redaktioneller Ergänzungen für die Gemeinderatssitzung am 24.03.2021 eine neue Vorlage (Nr. 058/21) erstellt wurde. Er stellt die Änderungen vor.

Stadtrat **Bauer** meldet sich zu Wort. Im letzten Mai sei im Gemeinderat beschlossen worden, die Veränderungssperre zu verlängern und die Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Eine Weiterentwicklung sei ihm und der Bürgerschaft wichtig. Seine Fraktion kann der Vorlage so zustimmen. Er wünscht sich einen Bewohnermix, nicht nur 48 Studentenappartements.

Stadtrat **Link** kritisiert, dass Baugenehmigungen erteilt wurden noch bevor der Bebauungsplan geändert worden ist. Er fragt, warum die zwei Nachbargrundstücke im Bebauungsplan mit integriert seien. Er meint, man müsse eventuell mit dem Bauherrn nochmals reden. Stadtrat Link versteht nicht, warum der Plan vom Bauherrn abgelehnt wurde, es ginge nur um einen halben Meter Firsthöhe.

Die Argumente des Vorredners könne er verstehen, meint Stadtrat **Rothacker**. Die Stadt ist seiner Meinung nach schon genug Kompromisse eingegangen, dieses Mal sollte der Bauherr der Stadt entgegenkommen. Für ihn ist es unvorstellbar, dass ein Bauträger wegen 50 cm nicht bauen könnte. Er widerspricht Stadtrat Bauer, denn er hält das Bauen von Studentenwohnungen für mehr als nötig, es gebe eine sehr große Nachfrage. Die Freien Wähler möchten wissen, ob das Gerichtsverfahren aufrechterhalten werde bzw. wie der aktuelle Stand sei.

Stadträtin **Liepins** spricht für die SPD-Fraktion. Sie bedauert, dass bisher keine Einigung möglich sei. Es würde um mehr gehen als die 50 cm Dachhöhe, z.B. auch um Stellplätze. Bei 48 Studentenappartements waren nur 3 oder 4 Stellplätze vorgesehen. Das sei definitiv zu wenig. Ihre Fraktion stimmt dem Bebauungsplanverfahren zu, sie wollen dieses nicht verhindern, sondern Klarheit nach langen Verhandlungen schaffen.

Stadtrat **Eisele** signalisiert, dass die FDP-Fraktion diesem Entwurfsbeschluss so nicht zustimmen wird. Seiner Meinung nach werden dem Eigentümer unnötig Steine in den Weg gelegt.

Er spricht sogar von einer Verhinderungsplanung. Er geht davon aus, dass wenn der Gemeinderat den Bebauungsplan so beschließt, es Klagen geben wird. Wenn die Stadt recht bekäme, so würde im Endeffekt gar nicht gebaut werden. Das Thema Stellplätze findet er nicht so wichtig, schließlich liege das geplante Gebäude sehr zentral, nahe der Innenstadt und den Hochschulen.

Stadträtin **Liepins** sagt, auch ihre SPD-Fraktion habe sich sehr lange und intensiv mit dem Bauherrn auseinandergesetzt. Sie geht nochmals auf die Stellplatzsituation ein. 3 Stellplätze für 48 Wohneinheiten seien einfach zu wenig. Der Bauherr war auch nicht bereit, sich auf eine Lösung mit einer Tiefgarage einzulassen. Die SPD-Fraktion hat sich entschlossen, nun dem Bebauungsplan zuzustimmen, weil die Gespräche mit dem Bauherrn seit Jahren immer gescheitert sind.

Stadtrat **Eisele** merkt an, dass es für das andere Studentenwohnheim, das die Stadt aktuell im Süden baut, auch nicht so viele Stellplätze gäbe. Einen Stellplatzschlüssel von 1 oder 1,5 hält er für übertrieben.

Man könne mit dem Bebauungsplan nicht festsetzen, ob Studentenwohnungen realisiert werden und das wolle man dem Bauherrn auch gar nicht vorschreiben, erklärt **BMin Schwarz**. Es gebe lediglich eine Vorschrift anhand der Wohnungsgröße, die zu einer Verpflichtung von Stellplätzen führt. Zudem komme, dass die Wohnungen unmittelbar an der B27 liegen und es wenig Ausweichmöglichkeiten gebe. Des Weiteren können im Baurecht Befreiungen ausgesprochen werden. Sollten es nur Studentenwohnungen werden, so kann ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angesetzt werden. Die zwei Nachbargrundstücke seien die letzten, die noch in den Bebauungsplan an dieser Stelle mitaufgenommen werden, um den 100 Jahre alten Bebauungsplan zu ersetzen und aktuelles Baurecht zu schaffen. Die Höhen wurden beschlossen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Klagetermin sei ihr bisher nicht bekannt.

Herr **Kurt** ist ebenfalls kein Termin bekannt. Er betont nochmal, dass die Mitglieder des Ausschusses damit Klarheit und einen rechtlichen Rahmen für die künftige Bebauung schaffen.

Herrn **Fazekas** (Fachbereich Bürgerbüro Bauen) bestätigt, dass ihm auch kein Klagetermin bekannt sei.

Zuletzt meldet sich Stadtrat **Rothacker**. In Bezug auf den Stellplatzschlüssel fragt er nach, ob es richtig sei, dass je nach Art der Wohnungen (normale Wohnungen/ Studentenwohnungen) ein unterschiedlicher Stellplatzschlüssel gelte.

Herr **Kurt** bestätigt dies.

Nachdem alle Fragen geklärt wurden, lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage abstimmen.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften beschließt die Umnutzung der Erdgeschossenebene des ehemaligen Saunabereichs des Stadtbades zum zentralen Jugendtreff auf der Grundlage des beiliegenden Gestaltungskonzeptes mit Baukosten in Höhe von 748.000 EUR (Kostengruppen 200 - 700 inkl. 19 % MwSt. und Sicherheitszulagen).

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Burkhardt

Beratungsverlauf:

Herr **Weißer** (Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft) stellt Pläne zur Umnutzung des ehemaligen Saunabereichs als zentraler Jugendtreff anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, vor.

Stadträtin **Dr. Knoß** dankt für den Sachvortrag. Ihr ist es wichtig, dass der Jugendgemeinderat, der sich sehr für diesen Umbau eingesetzt hat, gewürdigt wird. Die alte Sauna sei ein Ort mit Flair, sie freut sich über diese Umnutzung. Die Kosten halten sich im Rahmen. Sie lobt die Pläne, kritisiert nur erneut die geschlechterungleiche Toilettenaufteilung. Ihre Fraktion stimmt zu und würde sich über eine Besichtigung freuen.

Stadtrat **Braumann** betont, dass ihnen die Jugendlichen wichtig seien. Als positiv bewertet er außerdem, dass falls in Zukunft dafür Geld da wäre, eine Erweiterung im Untergeschoss möglich sei. Er hofft auf Förderung und darauf, dass die Kosten nicht weiter steigen. Er will wissen, inwieweit bei den Kosten für Mobiliar und Medien durch Eigenleistung gespart oder Mobiliar weiterverwendet werden kann.

Stadtrat **Rothacker** bezieht sich auf den Beschluss zur Vorl. Nr. 117/20, wo alle für die Variante 1 gestimmt hatten. Inzwischen sei das Projekt so teuer wie die Variante 2. Er fragt, wie es zu einer solchen erhöhten Kostenplanung kommen konnte.

Stadträtin **Liepins** sagt, sie hätte die Kosten auch niedriger in Erinnerung. Sie hält das Projekt für notwendig bei dem riesigen Schulcampus. Die 60%ige Förderung der Baukosten war ihr nicht bewusst. Die SPD-Fraktion wird zustimmen.

Stadtrat **Eisele** signalisiert ebenfalls Zustimmung. Zu den Kosten erklärt er, dass Bauunterhaltungskosten so oder so dazugekommen wären, da sich oben im Gebäude die Mensa befindet. Nach seiner Berechnung (unter Abzug der Förderung) schaffe die Stadt so mit ca. 200.000 Euro einen tollen Jugendtreff. Damit würde man auch zeigen, dass man den Jugendgemeinderat ernst nehme.

BMin **Schwarz** fragt, ob Mitglieder des Jugendgemeinderates zugeschaltet sind und sich zu Wort melden wollen. Nachdem dies nicht der Fall ist, gibt sie das Wort weiter.

Herr **Weißer** geht auf die offenen Fragen ein.-Die reinen Baukosten beliefen sich auf 480.000 Euro, die konsumtiven Kosten lägen bei 173.000 Euro. Die Außenanlagen seien damals auch noch nicht bemessen worden.

Herr **Burtchen** (Fachbereich Bildung und Familie) erläutert die Ausstattungskosten ein und erklärt, dass Projekte mit Jugendlichen geplant seien, sowie Kooperationspartner miteinzubeziehen. Die Summe der Kosten könne er aktuell noch nicht beziffern.

BMin **Schwarz** hält Projekte mit Jugendlichen zur Möbelgestaltung eine gute Idee.

Stadtrat **Link** kritisiert die erhöhten Kosten. Er hofft, dass nicht noch mehr Geld gebraucht werde.

Stadtrat **Rothacker** schließt sich der Kritik an. Die Kosten sind nun sehr viel höher angesetzt, z.B. bei den Außenanlagen, als zuvor geplant. Er kritisiert, dass sich die Kosten bei sämtlichen Projekten immer verdoppeln. Dass es eine Förderung gebe, zähle für ihn nicht, da Fördergelder auch Steuergelder seien. Er möchte, dass ab der ersten Abstimmung mit realen Kosten gerechnet wird. Er fragt, warum die Förderhöhe 60 Prozent betrage und ob diese gesichert sei.

BMin **Schwarz** stellt dar, dass im Haushaltsplan sogar mehr Geld dafür eingeplant wurde.

Herr **Weißer** erklärt, dass es eine Kostenschätzung nach einer Vorplanung und eine Kostenberechnung nach einer detaillierten Planung, wenn entsprechende Untersuchungen gemacht wurden, gebe. Er macht klar, dass die Verwaltung mit realistischen Zahlen arbeiten wolle, der Gemeinderat aber verstehen müsse, dass am Anfang die exakte Zahl noch nicht feststehen könne. Die Förderung laufe über das Städtebauförderprogramm, es handle sich um das Sanierungsgebiet. Fördermittel seien vom Fachbereich Bürgerbüro Bauen so definiert worden und mit der Maßnahme abgestimmt. Herr Weißer gehe davon aus, dass man diese auch so bekommen werde.

BMin **Schwarz** unterstützt die Aussagen zur Kostenplanung. Gerade bei Altbauten können die Kosten unter anderem aufgrund von Altlasten sehr schlecht abgeschätzt werden.

Im Anschluss lässt sie über die Vorlage abstimmen.