

Anfrage	Stadtverwaltung Mühlacker	25.04.2023	S23-005-60-66
Betreff: Spielplatz Ulmer Schanz		Fragesteller: StR Günter Bächle	Eingang: 11.01.2023

- öffentlich -

Frage:

Bezugnehmend auf folgende Anlagen

1. Lageplan Spielplatz Ulmer Schanz
2. Beantwortung meiner Anfrage S14-070-66-60
3. Anlage 2 zu SIVOLA 60/2014 mit dem Standort für den Kinderspielplatz.
4. Schreiben BM Abicht an Frau Hofsäß, die damals die Elterninitiative anführte.

Ich verweise zudem darauf, dass der Gemeinderat Haushaltsmittel für die Schaffung dieses Spielplatzes auf dem Areal ehemalige Ziegelei bereitgestellt hatte, die aber nie in Anspruch genommen wurden.

Auf meine zahlreichen Anfragen zum Thema Spielplatz Ulmer Schanz darf ich zudem hinweisen.

Dabei gab es klare Zusagen der Stadtverwaltung auf Bau des Spielplatzes. Doch bis heute zeigte die Verwaltung keinerlei Bemühen - widerschriftlich noch mündlich – den Betroffenen gegenüber zu erklären, weshalb sie ihre Zusagen nicht eingehalten hat.

Daraus resultieren meine folgenden Fragen:

1. Im Schreiben vom 12. August 2015 an Frau Hofsäß und die Fraktionsvorsitzenden heißt es, mit der Herstellung des Spielplatzes werde im Herbst 2015 begonnen. Weshalb wurde die Zusage nicht eingelöst? Liegt ein Gemeinderatsbeschluss vor, den Spielplatz nicht zu bauen?
2. In Anlage 2 zu Vorlage 060/2014 ist gut zu erkennen die damalige kleingliedrige 2-geschossig geplante Bebauung neben der Ulmer Schanz. Die Verwaltung schreibt, an dieser Stelle seien künftig Grünanlagen vorgesehen. Auf welcher Basis/Planung kam es zu dieser Aussage der Verwaltung?
3. Warum wurde diese Planung von 2015 aufgegeben?
4. Weshalb vertritt die Verwaltung jetzt im Quartier AO die fünfgeschossige Bauweise? Unter Missachtung des vom Gemeinderat beschlossenen Gestaltungsplans?
5. Kann die Verwaltung verstehen, dass bei solchen Erfahrungen das Vertrauen der betroffenen Bürger in Verwaltung und Gemeinderat deutlich gelitten hat?

Antwort:

Zu 1. : Mit dem Versprechen im Herbst 2015 mit dem Bau zu beginnen war man im Nachhinein betrachtet wohl zu optimistisch was die Aufarbeitung von Rückständen durch die Bauzeit und die Durchführungszeit der Gartenschau anging.

Zu 3.: Die Gesamtplanung für die Ziegelei von 2015 wurde vor dem Hintergrund einer sich qualitativ wie quantitativ deutlich verändernden Situation in der Wohnraumnachfrage vollständig überarbeitet: Die Zahl der Wohneinheiten, der Anteil an Geschosswohnungsbau und daraus resultierend die Leistungsfähigkeit der Erschließung erforderten eine vollständige Überarbeitung der Planung weg von einem doppelten Kammsystem zu dem nun präferierten Leitersystem. Von erheblicher Bedeutung waren in diesem Zusammenhang auch die inzwischen gewonnenen Informationen zur Geologie und die daraus resultierende Erkenntnis, dass Erdmassen in erheblichem Umfang bewegt werden müssen und dass deshalb dem Erhalt der vorhandenen Topografie ein weitaus geringeres Gewicht beizumessen ist als ursprünglich erwartet.

Zu 4.: Der vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Entwurf vom Juli 2022 stellt im Cluster A0 zwei Baukörper mit vier und fünf Geschossen dar. Der Bebauungsplan, der aus diesem Entwurf entwickelt wurde, setzt keine Geschossigkeit, sondern aus Gründen höherer Genauigkeit eine maximale Gebäudehöhe in müNHN (Meter über Normalhöhennull) fest: Die mittlere Bestandshöhe des Geländes im Bereich des Baufensters A0 liegt bei ca. 260 müNHN und im Bereich der Straßenecke Sammelstraße Süd/West bei ca. 262 müNHN. In diesem Bereich finden im Rahmen des Bodenmanagements erhebliche Geländemodellierungen statt: Die Planhöhe des Geländes liegt im Baufenster bei ca. 258 müNHN, die der Straßenecke bei 257,75 müNHN, also mehrere Meter unter heutigem Geländeniveau. Bezogen auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 258 müNHN ist bei einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 271,50 müNHN eine Gebäudehöhe von bis zu 13,75 m zulässig. Abzüglich der Flachdach-Attika (-0,50 m) ergeben sich realisierbare 13,25 m / 2,80 m = 4,7 Geschosse. Realistisch können dort also 4, mit leicht eingegrabener Erdgeschossfußbodenhöhe max. 5 Geschosse über abgegrabenem Gelände entstehen.

Bezogen auf heutiges Geländeniveau von 260 müNHN ergibt sich bei gleichem Rechenweg folgende Geschossigkeit:

$271,50 \text{ müNHN} - 0,5 \text{ m Attika} = 271,00 \text{ müNHN OK Dach}$
 $271,00 \text{ müNHN OK Dach} - 260 \text{ müNHN Geländehöhe (Bestand)} = 11 \text{ m}$
 $11 \text{ m} / 2,80 \text{ m Geschosshöhe} = 3,93 \text{ Geschosse.}$

Die absolute Gebäudehöhe im Cluster A0 liegt mit 271,50 m im Bereich der Firsthöhe des gegenüber gelegenen Gebäudes Ludwigstraße 1 (271,64 m NHN).

Aus Sicht der Verwaltung setzt der Bebauungsplan den städtebaulichen Entwurf mit hoher Genauigkeit um.

Zu 5.: Unglücklich war wohl, dass der ursprünglich geplante Interimsspielplatz ohne weitere Information gegenüber den Anwohnern nicht gebaut wurde. Auf den Bau wurde durchaus begründet verzichtet, weil die Verwaltung von mehreren Anwohnern das Signal erhalten hatte, dass ein Spielplatz an dieser Stelle keine Akzeptanz findet. Allerdings hätte dies gegenüber der ganzen Anwohnerschaft und auch gegenüber dem Gemeinderat kommuniziert werden sollen.

Die städtebauliche Planung für das Gebiet „Ziegelhöhe“ hat sich aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen seit der genannten Sitzungsvorlage 060/2014 innerhalb

von neun Jahren grundlegend verändert. Insbesondere wurde aufgrund der zuvor praktisch nicht vorhandenen, inzwischen aber enorm hohen Nachfrage nach Geschosswohnungsbau eine höhere Verdichtung umgesetzt. Dass sich in diesem Prozess Nutzungszuordnungen, zumal in untergeordneten Randbereichen, innerhalb des Plangebiets ändern hält die Verwaltung für eine schiere Selbstverständlichkeit, die einen vorgetragenen Vertrauensverlust nicht rechtfertigt. Hinzu kommt: Gerade die Anwohner der Ulmer Schanz bestehen ja – und zwar ausdrücklich zurecht – darauf, dass Änderungen im Planungsprozess möglich sein müssen, solange dieser nicht durch Satzungsbeschluss abgeschlossen ist. Dieser Grundsatz gilt allerdings in allen Fällen und kann nicht selektiv nur dann gelten, wenn unerwünschte Planinhalte geändert werden sollen.

Tatsächlich wurde die Beschlusslage aus SV 060/2014 sogar umgesetzt: Auf der Ziegelhöhe werden in guter fußläufiger Erreichbarkeit aus dem Aischbühl attraktive Kinderspielmöglichkeiten geschaffen – und zwar im ersten Bauabschnitt. Sie entstehen nicht an der Stelle, die als „möglicher Standort Kinderspielplatz“ mit einem Kringel markiert war, allerdings zeigt sowohl die Wortwahl als auch die eher ungefähre Flächenabgrenzung, dass es sich dabei – jedenfalls 2014 beim Beschluss über die SV 060/2014 - nicht um eine abschließende Standortbestimmung gehandelt hat.

Bedauerlich ist, dass sich die bauliche Umsetzung des Gebiets und damit auch des Kinderspielplatzes durch den Rückzug des ursprünglichen Eigentümers aus der Projektentwicklung, die Suche nach einem neuen Investor und die umfassenden Planänderungen um einige Jahre verzögert hat. Allerdings ist die Verwaltung der Überzeugung, dass die vorgenommenen planerischen Änderungen geeignet sind, das Gebiet auf eine qualitativ andere Stufe zu heben als die ursprüngliche Planung.

gez. Schneider
Oberbürgermeister