

Workshop Handlungsansätze für eine gute Weiterentwicklung des Ziegelhofes

am 19. April 2023

Seniorenwohnanlage in Hochdorf

Teilnehmende:

Aus der Bürgerschaft: 43 Personen, darunter vier Gemeinderäte (einzelne zeitweise wegen des parallel stattfindenden Kindergartenausschusses)

Von der Verwaltung: Herr Kuttler (bis Beginn des Kindergartenausschusses) und Herr Kerner

Von SchreiberPlan: Frau Schrodi

Von finep: Petra Schmettow (Moderation), Käthe Grüter (Protokoll)

1) Begrüßung und Einführung

Bürgermeister Kuttler begrüßte zu Beginn alle Teilnehmenden und stellte die anwesenden Vertretenden des Gemeinderats, von SchreiberPlan und von finep vor. Anschließend erwähnte er die wichtigsten Neuerungen für den Ziegelhof: nach dem Runden Tisch mit einem Schwerpunkt auf Parkierung und ÖPNV-Anbindung im Jahr 2019 gelang es, dass der VVS eine Buslinie über den Ziegelhof führen wird und im Rahmen eines privaten Neubauvorhabens werden neue Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen.

2) Ziele und Abläufe des Abends

Die Moderatorin Frau Schmettow erläuterte den Ablauf des Abends und beschrieb als Ziel der Veranstaltung, ein Meinungsbild der Bürgerschaft zu den geplanten Maßnahmen herauszuarbeiten, welches als Beitrag in die Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) durch das Planungsbüro SchreiberPlan dienen werde. Der Gemeinderat hat die Aufgabe, im Herbst das OEK zu beschließen. Der Vertiefungsworkshop für den Ziegelhof steht in einer Reihe mit weiteren Vertiefungsworkshops nach der Infoveranstaltung am 20. März, die einen Überblick über die Maßnahmen gegeben hat. Frau Schmettow fasst den vergangenen Vertiefungsabend zur baulichen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns vom 17.04.2023 kurz zusammen und gab einen Ausblick auf die noch bevorstehenden Veranstaltungen.

3) Einordnen in den Planungsprozess und Erläutern der geplanten Maßnahmen

Frau Schrodi von SchreiberPlan erklärte zunächst den dreistufigen Prozess der Erarbeitung des OEK und die Systematik der fünf Themenfelder, der Leitbilder, Ziele und Maßnahmen. Leitbilder und Ziele sind für die Gültigkeitsdauer des OEK fix, entlang von Veränderungen in den Rahmenbedingungen ist es möglich, die Maßnahmen müssen dem Erreichen der Ziele dienen und sind entsprechend der äußeren Entwicklungen innerhalb der Ziele veränderbar. Im Sinne einer integrierten Vorgehensweise hängen Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsfelder zusammen und tragen deshalb oft zum Erreichen mehrerer Ziele bei. Das OEK ist der Referenzrahmen für u.a. die Umsetzung von baulichen Maßnahmen, aber am Beispiel des Ziegelhofes könne man erkennen, dass ein laufender Prozess auch von anderen Planungen „überholt“ werden könne, denn Inhalt des Abends werden auch Maßnahmen sein, deren Realisierung parallel schon näher rücken.

Im Anschluss erfolgte eine detaillierte Erörterung der geplanten Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung am Ziegelhof von Frau Schrodi anhand der Maßnahmenpläne und Strukturskizzen.

Frau Schrodi betonte, dass der Ziegelhof, weil er sich im Hinblick auf die städtebauliche Struktur von Hochdorf unterscheidet, eigenständig betrachtet wurde. Trotz der Planung und Aufsiedelung in den 60er Jahren weist er eine relativ heterogene Bebauungsstruktur auf. Ein besonderes Merkmal des Ziegelhofes ist die Bebauungsdichte, die einen städtischen Charakter aufweist, obwohl der Ziegelhof sehr ländlich eingebettet ist. Diese veraltete Bebauungsstruktur bringt Beeinträchtigungen für den ruhenden Verkehr mit sich, weil die Stellplätze im privaten und im öffentlichen Raum fehlen.

Die Maßnahmen des OEK konzentrieren sich auf sogenannte Identifikationsorte. Zwei der Maßnahmen sind allerdings, weil Planungen parallel voranschreiten, schon deutlich konkreter ausformuliert, als es für ein OEK notwendig wäre.

1. Anbindung an den ÖPNV:

Ab 2024 soll der Ziegelhof an den ÖPNV angeschlossen werden: Der Bus 144 wird Reichenbach mit Kirchheim verbinden und den Ziegelhof einmal stündlich in beide Richtungen bedienen. Der VVS als Verkehrsträger schreibt einen Gelenkbus aus. Voraussichtlich kommt der zu den Hauptverkehrszeiten für den Schülerverkehr zum Einsatz. Im Zuge dessen ist die Einrichtung von Bushaltestellen Amselweg (Fahrtrichtung Hochdorf) und am Lerchenweg (Fahrtrichtung Reichenbach) vorgesehen. Dafür ist eine Neuordnung der Parkierung und eine Aufweitung der westlichen Raumkante (siehe Punkt 2, Bereich Amselweg) in Planung.

2. Bereich Amselweg:

Ein privater Investor plant neue Wohngebäude westlich und östlich des Amselwegs. Dies ermöglicht eine Nachverdichtung und Neuordnung der Bebauung und Schaffung neuen Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen unter Einbindung der bestehenden Grünstruktur, um den ländlichen Charakter zu wahren. Die Gemeinde ist in engem Kontakt und stimmt eine städtebauliche Skizze ab, die in Einfügung in die bestehende Bebauung bewilligungsfähig ist. Die von SchreiberPlan erarbeitete und vorgestellte Skizze wurde mit dem Gemeinderat bereits abgestimmt.

Elemente sind:

- Die Skizze sieht vor links und rechts vom Amselweg insgesamt 20 neue Wohneinheiten. Den Wohneinheiten sind private Stellplätze zugeordnet.
- Eine Aufweitung der Einmündung, die möglich wird durch einen Abbruch von Gebäude Amselweg 1 und ein Zurückversetzen der westlichen Raumkante, was eine bessere Einsicht in den Einmündungsbereich und mehr Platz für die geplante Buslinie schafft.
- Entlang der Straße im Amselweg sollen ca. 18 neue, öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

3. Neue Mitte

- Der Maßnahmenplan sieht die Schaffung einer neuen Mitte als öffentlichen Treffpunkt und Begegnungsraum für die Bürger*innen vor, welche sich im Kreuzungsbereich Lerchenweg/ Amselweg befindet.
- Im Bereich dieser Mitte soll außerdem ein Mobilitätspunkt mit Carsharing eingerichtet und die Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit („Regiomat“, Abholstation oder Ähnliches) geprüft werden.

4. Finkenweg:

- Eine Neuordnung der bestehenden Sammelgaragen soll geprüft werden, um mehr Stellplatzmöglichkeiten unterbringen zu können.

5. Nachverdichtung

- In zwei Teilbereichen (westlich des Lerchenwegs und südlich des Finkenwegs) kann mittelfristig überprüft werden, ob durch ein Aufstocken eine Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Für die Schaffung zeitgemäßer Wohnangebote kann das sinnvoll sein, wenngleich die Hangsituation der Gebäude Aufstockungsideen ggf. erschwert und eine Beeinträchtigung der statischen Situation der Gebäude und eine Verschattung der Nachbarschaft zu vermeiden ist.

4) Rückfragen, Anregungen und Kritik der Bürgerschaft

Den Beginn der Erörterung machte eine Stimmungsabfrage: Nach einer kurzen „Murmelrunde“ wurden die Teilnehmenden gebeten, anhand von farbigen Moderationskarten aufzuzeigen,

- wie viele Fragen es noch gibt,
- wie viele in dem Gehörten Chancen sehen,
- und wie viele in dem Gehörten Risiken sehen.

Das Stimmungsbild ergab, dass wenige Anwesende etwas Positives im vorgestellten Teil des OEK sahen, dass fast alle Teilnehmenden bestimmte Maßnahmen kritisch betrachteten und dass es noch einige Fragen zu klären gab.

a. Kritikpunkte aus der Bürgerschaft

Wesentliche Kritikpunkte der Bürgerschaft bezogen sich auf:

- Von den Anwesenden wird Zweifel an der Notwendigkeit einer Busanbindung geäußert.
- Es wird die Argumentation hinterfragt, ob der Bus zum Abschaffen von privaten Fahrzeugen führen würde. Für regelmäßige weite Pendelverkehre sei der Bus keine praktikable Lösung.
- Generell müssten mehr Stellplätze geschaffen werden.
- Durch die geplante Buslinie entfallen Stellplätze im öffentlichen Raum, die für die Bewohner*innen dringend benötigt werden.
- Die vorgesehenen neuen öffentlichen Stellplätze am Neubauvorhaben dienen nicht als Kompensation, weil
 - sie von der Lage her für Bewohner*innen am Lerchenweg zu weit entfernt sind. Die nahen Stellplätze werden als notwendig erachtet, weil die Terrassenhäuser mit sich bringen, dass man Gegenstände von der Straße bis zum Haus tragen muss.
 - Die neuen Stellplätze werden erst deutlich später geschaffen, so dass es einen Zeitraum ohne Kompensation gibt.
 - Es wird befürchtet, dass die öffentlichen Stellplätze von den Bewohner*innen des Neubauvorhabens belegt werden. Wie kann sichergestellt werden, dass der Fall nicht eintritt?
- Anderer Durchgangsverkehr nutzt bereits die Gehwege und die privaten Garagenhöfe für Ausweichvorgänge.
- Durch die wegfallenden Poller wird der Durchgangsverkehr schneller.
- Die geplante neue Mitte als Kommunikationsort für die Bürger*innen werde nicht benötigt, stattdessen sollten in diesem Bereich weitere Parkmöglichkeiten angelegt werden.

- Es wird hinterfragt, wie eine geplante Nachverdichtung mit einem noch höheren Stellplatzbedarf in Einklang gebracht werden kann.
- Die Vertiefungsabende wären der Bürgerschaft nicht ausreichend kommuniziert worden.

b. Fragen aus der Bürgerschaft und Antworten dazu

Frage: Wie kam es zu Planung der Buslinie?

Antwort: Beim Runden Tisch Ziegelhof wurde der Wunsch nach einer besseren Anbindung an den ÖPNV von Ziegelhofer Bürger*innen eingebracht worden. Die Netzplanung obliegt dem Verkehrsträger, der sich aus den Landratsämtern und dem Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) zusammensetzt. Das Gesamtnetz wird im Nahverkehrsplan abgebildet und in regelmäßigen Abständen in Abstimmung mit den Kommunen fortgeschrieben. Es war in den vergangenen Fortschreibungen immer Wunsch der Gemeinde Hochdorf, einen ÖPNV Anschluss für den Ziegelhof zu bekommen. Die neu entstehende Buslinie als Teil des fortgeschriebenen Netzplans wird nun als Maßnahme in das OEK aufgenommen, um zukünftig die Verkehrswende voranzutreiben und Hochdorf nachhaltig mobiler zu gestalten.

Frage: Ist es geprüft, dass der Bus durch den Ziegelhof fahren kann?

Antwort: Ja, das ist geprüft

Frage: Warum muss es ein Gelenkbus sein?

Antwort: Es ist auch möglich, dass kleinere Busse fahren. Der Verkehrsträger schreibt die Leistung im Vergabeverfahren für Gelenkbusse aus, damit das zu Hauptverkehrszeiten möglich ist. Die Größe des Busses wird dadurch definiert, welche Kapazität auf der Gesamtstrecke benötigt wird.

Frage: Wie viele Parkplätze müssen dem Busverkehr weichen?

Antwort: Das Planungsteam schätzt die wegfallenden Stellplätze im Begegnungsbereich am mittleren und unteren Lerchenweg auf etwa neun Stellplätze. Die Planung sieht jedoch vor, dafür an anderer Stelle neue Stellplätze im öffentlichen Raum (ca. 18) zu schaffen.

Frage: Die Durchfahrt bietet kaum Ausweichmöglichkeiten. Wie soll der Begegnungsverkehr zwischen Bus und Autos funktionieren?

Antwort: Die Begegnung funktioniert über Ausweichen und Warten. Es werde Bereiche geben, wo gezielt die Begegnung möglich sei, z.B. durch Auflösung des straßenbegleitenden Parkens durch Halteverbote. In den anderen Bereichen blieben die Parkplätze erhalten. Der Platzbedarf sei bereits geprüft worden.

Frage: Warum geht es bei der städtebaulichen Skizze nur um einen Teilbereich und warum wird nicht für den ganzen Ziegelhof der Bebauungsplan überarbeitet?

Antwort: Eine komplette Überarbeitung und Neufassung eines Bebauungsplans, der den gültigen B-Plan aus den 1960er Jahren ersetzt, ist komplex und dies würde sehr viel Zeit in Anspruch nehmen. Das anstehende Bauvorhaben des Investors lässt sich entweder über den § 34 BauGB (einfügen in die vorhandene Bebauung) oder über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schneller realisieren.

Frage: Wie lässt sich sichern, dass neugebaute Garagen so groß sind, dass sowohl PKW wie Fahrräder untergebracht werden können?

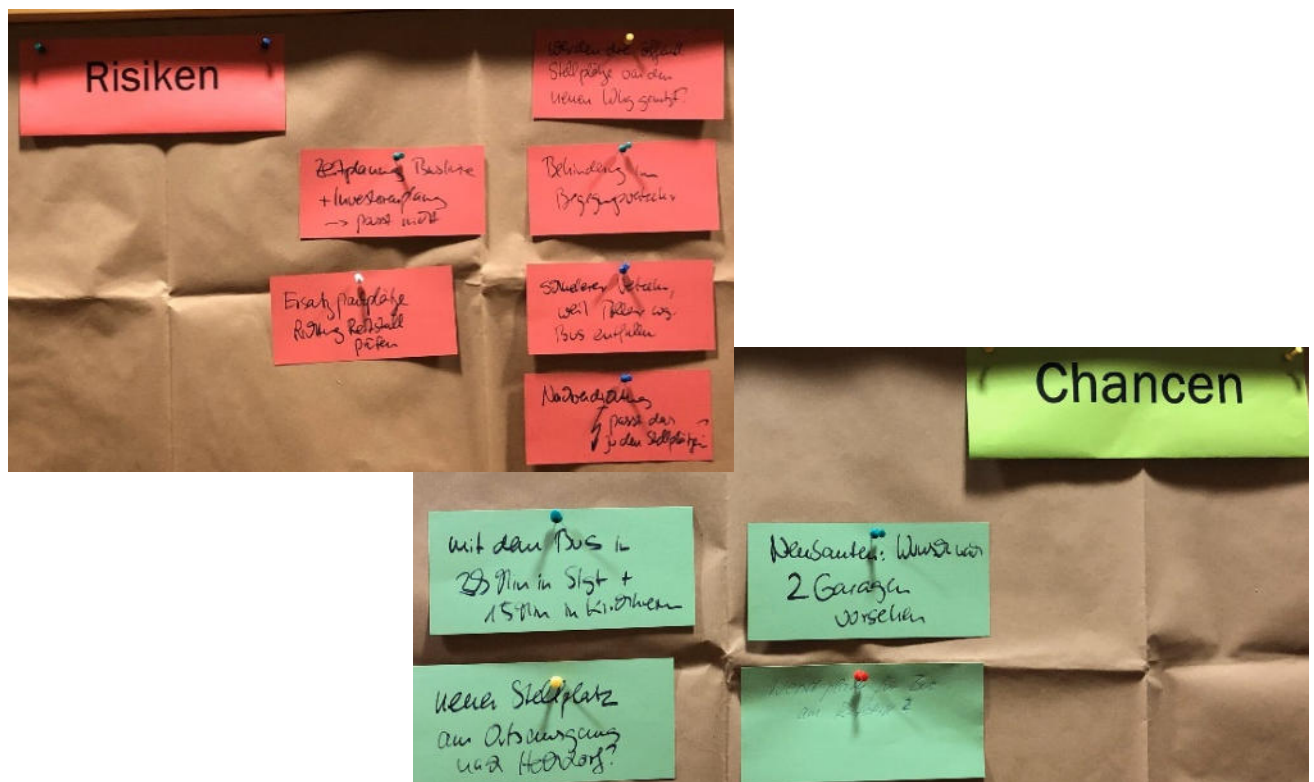
Antwort: Garagen werden nur, wenn es Neubauten sind, von der übergeordneten Baubehörde im Landratsamt genehmigt.

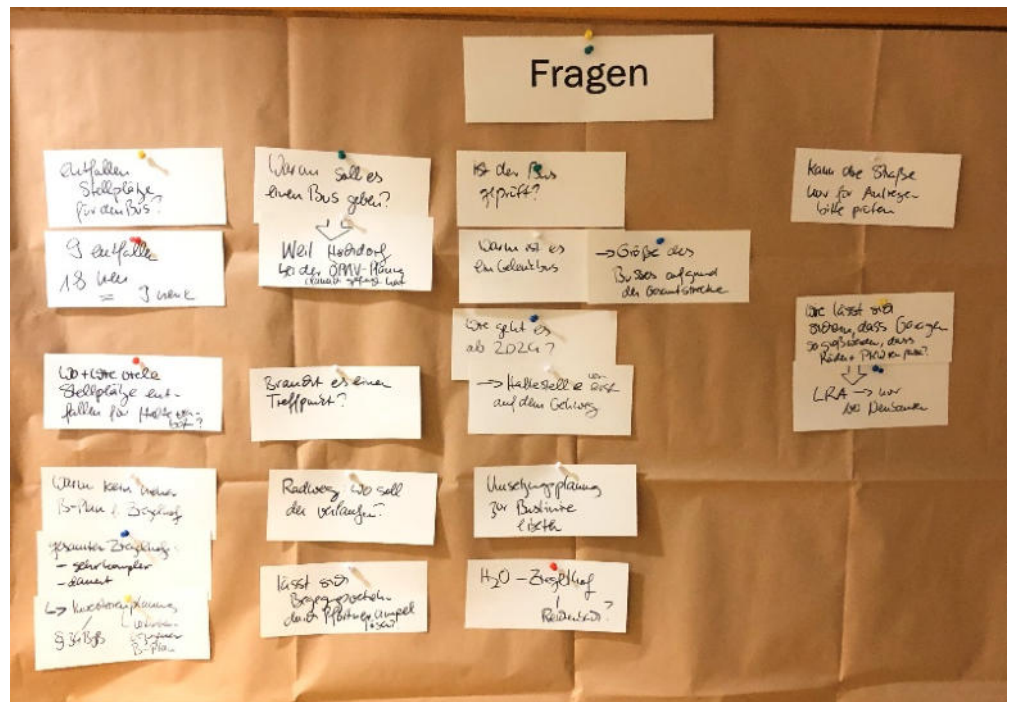
c. Hinweise aus der Bürgerschaft

Es wird gefragt, ob sich die befürchteten Probleme durch die folgenden Maßnahmen minimieren lassen

- Kann es ein generelles Durchfahrverbot durch den Ziegelhof geben (nur Anliegerverkehr), um die Zahl der Begegnungen von Bus und PKW zu reduzieren?
- Kann man für den Bus eine Pfortnerampel einrichten?
- Kann die Linienführung anders eingerichtet werden: nur als Ziel- und Wendepunkt vom H²O kommend – Ziegelhof – Reichenbach? Kann am Reitstall eine Wendeplatte geplant werden?
- Kann die konkrete Umsetzungsplanung an der Bushaltestelle gezeigt werden, um die Lage und Anzahl der entfallenden Stellplätze nachvollziehen zu können?
- Kann man bei Neubauten zwei Stellplätze / Wohneinheit vorsehen?

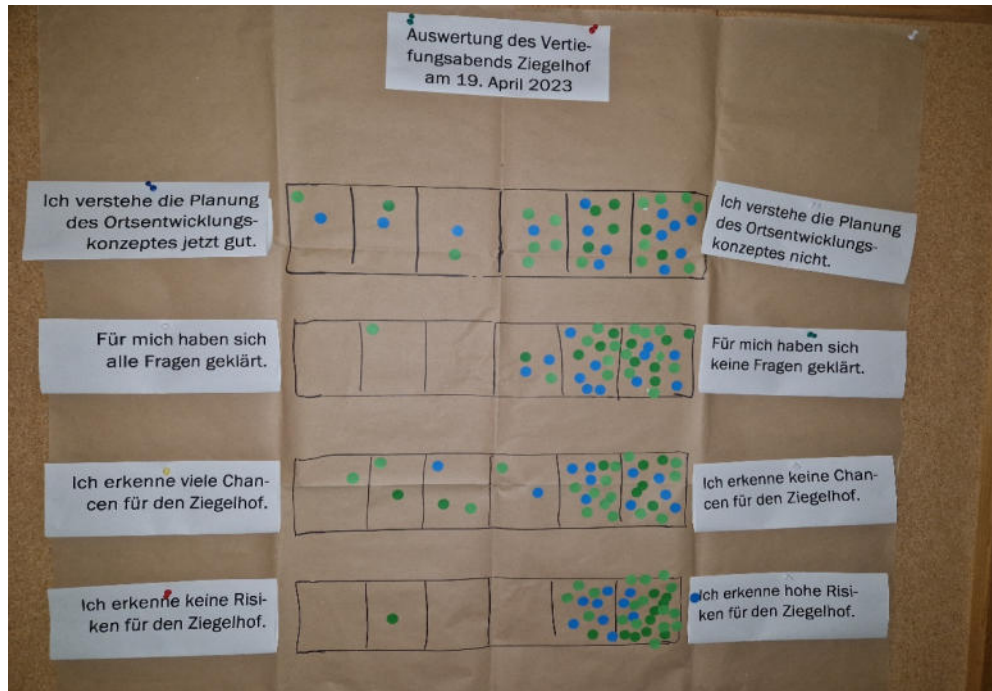
Notizen aus der Diskussion





5) Abschluss und Verabschiedung

Zum Abschluss fasste Frau Schmettow noch einmal die wichtigsten Anliegen der teilnehmenden Bürgerschaft zusammen. Außerdem erinnerte sie an die weiteren bevorstehenden Vertiefungsabende. Anschließend bat sie die Teilnehmenden, anhand von vier Skalen den Vertiefungsabend Ziegelhof auszuwerten.



Das abschließende Stimmungsbild zeigte, dass einige wenige Anwesende die Planung des OEK nach dem Abend besser verstehen, dass sich ihre Fragen geklärt haben und sie Chancen für den Ziegelhof erkennen. Der größere Teil der Anwesenden bewertete das Verständnis über das OEK als wenig bis gar nicht vorhanden. Das Stimmungsbild ergab, dass am Ende noch einige Fragen ungeklärt waren und viele Teilnehmenden das OEK als wenig chancenreich für den Ziegelhof einschätzte.