

Stellungnahme Fraktion B90/GRÜNE, Dr. Susanne Hierschbiel

Gemeinderatssitzung vom 09.04.2025 TOP Ö4.1 Bebauungsplan Schwetzingen Höfe

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Steffan, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Schlüter, sehr geehrte Damen und Herren,

Die wenigstens hier am Tisch waren schon im Gemeinderat als die Pfaudler GmbH ihr Schwetzingen Gelände an die Firma Eppe verkauft hat und nur wenige von uns werden noch hier sitzen, wenn das Projekt in den 2030er Jahren zum geplanten Abschluss kommt.

Angesichts der Dimensionen - nicht nur der zeitlichen! - kann einem da schon mulmig werden. Schließlich sind wir alle keine Bauingenieure oder Stadtplanerinnen, sondern ehrenamtlich tätig. Wenn auch teilweise mit dem Thema Bauen und Baurecht schon viele Jahre beschäftigt.

Schallemissionsprognose, Altlastengutachten in versch. Ausführungen, Ingenieurgeolog. Gutachten, mehrere Artenschutzgutachten, Prognose der zu erwartenden Erschütterungen, gutachterliche Stellungnahme zur Baugrubensohle usw./ usf. - mehr als 70 Gutachten mit Unmengen von Daten liegen den Bebauungsplänen und Verträgen bislang zugrunde.

Aus der Vielzahl der Unterlagen die wichtigen herausfiltern, bewerten, wie sie sich im Bebauungsplan widerspiegeln und entscheiden, ob die Bestimmungen des Bebauungsplans dem Ziel eines urbanen Stadtquartiers entsprechen, ob sie dem entsprechen was unsere Stadt braucht, empfindet unsere Fraktion als große Verantwortung.

Klar ist: hier wird wichtiger Wohnraum geschaffen: mehr als 800 Wohnungen, ein ganzer Stadtteil. Aber nicht nur der umbaute Raum ist entscheidend.

In der modernen Stadtplanung ist die sog. dreifache Innenentwicklung von immer größerer Bedeutung für unsere Zukunft. Dieses Prinzip unterstützen wir von B90/Die GRÜNEN vollständig. Erstens eine sinnvolle Nachverdichtung in der Stadt durchzuführen, um den Flächenfraß an Natur und Ackerland zu verhindern und Wohnraum zu schaffen.

Zweitens wertvolle Grünflächen in der Stadt schaffen und schützen, um biologischen Vielfalt zu erhalten. Sie kann so eine Anpassung an den Klimawandel und eine hohe Lebensqualität und gesunde Umweltbedingungen für alle Bewohner*innen in der Stadt erreichen.

Und als dritten Pfeiler muss moderne Stadtplanung eine sinnvolle an den Menschen orientierte Verkehrsplanung beinhalten.

Werden die Schwetzingen Höfe diesen Anforderungen an Bauen, Mobilität und Grün, diesen Anforderungen an eine lebenswerte und resiliente Stadt gerecht?

Wir denken – ja, sie können es werden. Die bereits fertigen und bezogenen Gebäude und die Grünanlagen finden wir gelungen und der Masterplan zur Entwicklung des restlichen Geländes überzeugt uns.

Dabei können wir feststellen, dass die Firma Eppe bereit ist mehr zu tun, als der Bebauungsplan fordert. Im ersten Bauabschnitt schon wurden deutlich größere und ältere Bäume gepflanzt als festgeschrieben, nämlich nicht Bäume mit 12-14 oder 18-20 cm Stammumfang, sondern Bäume mit bis zu 40 cm Stammumfang.

Diesem Investor ist die Freianlagenqualität ausgesprochen wichtig, da sie neben der Architektur die Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier entscheidend prägt.

Das ist, so wurde uns versichert, auch bei den kommenden Bauabschnitten der Anspruch.

Und versöhnt uns mit den im vorliegenden BPlan ausgesprochen mageren Forderungen an die Baumpflanzungen, denen wir sonst so nicht zugestimmt hätten.

Denn die Freiflächen sollen ja ein Gegenstück zu der hohen baulichen Nutzung der Gesamtfläche bieten. Mit Minibäumchen könnte man darauf noch lange warten. Und,

man höre und staune, trotz der zusätzlichen Ausgaben für größere Bäume erwirtschaftet ein Investor offensichtlich Gewinne.

Ebenso positive Bilanz können wir im Bereich des Artenschutzes ziehen. Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte, auch nach Aussage der beteiligten Behörden, vorbildlich. Könnte man das doch für alle Bauvorhaben in Schwetzingen sagen, wir GRÜNE wären glücklich. Dass ergänzende Anmerkungen der Naturschutzbehörden von der Verwaltung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sehen wir positiv.

Ebenso wurden von uns geforderte Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag aufgenommen und die geforderten Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an den schon fertiggestellten Schallschutzwänden wurden freiwillig umgesetzt.

Ein insg. verkehrsarmes Quartier mit einem kinderfreundlichen Wegenetz, mit Parkraumkonzept, mit einer rückbaubaren Quartiersgarage, Mobility Hubs mit Nextbike Station und Carsharing ist der dritte Pfeiler moderner Innenentwicklung. Hier fehlen bislang allerdings Vorschläge für eine Anbindung des Innenbereichs des Quartiers an den Stadtbuss. Gerade weil wir hier Wohnraum für Ältere schaffen, ist dieser Aspekt bei den weiteren Planungen besonders zu berücksichtigen.

Was uns Sorge macht ist das Verkehrskonzept und die Schlussfolgerungen aus dem Verkehrsgutachten zu den Knotenpunkten außerhalb des Quartiers. Auch weil damit gerechnet wurde, dass durch die Brücke über die Bahn aus dem Quartier weniger Radverkehr über den sog. Pfäudlerkreisel fließen würde. Die Brücke wird jetzt nicht kommen. Was auch für Fußgänger auf ihrem Weg in die Stadt Umwege bedeutet. Hier muss eindeutig noch nachgebessert werden, denn eine Anbindung von Fuß- und Radverkehr aus dem Quartier direkt an die Unterführung der Südtangente ist im BPlan noch nicht vorgesehen.

Auch die Bedenken der Nachbargemeinden insb. von Oftersheim müssen wir ernst nehmen. Da die Bebauung sich über viele Jahre erstrecken wird, sollte hier genug Zeit zum Nachsteuern entsprechend der Verkehrsentwicklung sein.

Dass keine Linksabbiegerspur aus dem Quartier heraus vorgesehen ist, sehen wir jedoch kritisch.

Mit PV-Anlagen, Fernwärme und dem Einsatz von Kältemaschinen kann eine emissionsarme Energieversorgung gewährleistet werden, wir hoffen, diese Konzepte werden auch wie geplant umgesetzt und sind gespannt auf die in Aussicht gestellte CO₂-Bilanz des ersten Bauabschnitts.

Gewünscht hätten wir uns, dass schon im BPlan der Einsatz nachhaltiger Baustoffe angesprochen würde. Hier schreitet die technische Entwicklung enorm schnell voran, so dass Werkstoffe wie Karbonbeton in 10 Jahren nichts Exotisches mehr sein werden und Holzhybridbauten sowie der Einsatz von Recyclingbeton sind auch jetzt schon problemlos realisierbar.

Im zweiten jetzt anstehenden Bauabschnitt liegt der Fokus auf dem Bau eines Kindergartens und von Seniorenwohnungen. Beides brauchen wir dringend und wir begrüßen die Pläne daher. Dringend bräuchten wir aber auch preiswerten Wohnraum. Diesen werden wir in den Schwetzingen Höfen nicht bekommen. Von einem privaten Investor, der auf eigenem Grundstück baut, müssen wir das auch nicht erwarten. Die SWG vermietet ihre Wohnungen in den Schwetzingen Höfen, subventioniert auf 10 Jahre für 14 €/qm plus Tiefgaragenmiete. Preisgünstig ist das nicht und wir haben dies auch im Gemeinderat abgelehnt. Preisgünstigen Wohnraum zu schaffen muss uns dennoch gelingen. Ob durch eigene Projekte der SWG oder indem die Stadt zum Beispiel Erbpacht-Flächen zur Verfügung stellt. Wir sind für alle Optionen offen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan jedenfalls stimmen wir zu und freuen uns auf die weitere, erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Schwetzingen Höfe und die Menschen, die dort wohnen werden.