

Herrenberg-Süd - eine Zusammenfassung

Seit den 90-er Jahren ist das Gebiet Zwerchweg, später auch das Gebiet Kreuzen als Baugebiet im Gespräch. Weder ist ein Bebauungsplan erstellt worden, noch gab es Anfragen an Grundstückseigentümer oder gar ablehnende Stellungnahmen, die irgendwelche Bauvorhaben verzögert hätten.



Foto oberes Gutleuthaustal

Gebietsumfang Herrenberg-Süd:

Das Gebiet wird im weiteren Verlauf immer weiter ausgedehnt. Die Baugebiete Zwerchweg und Kreuzen werden zusammengefasst. Später kommen mehrere Sondernutzungsgebiete hinzu, die ebenfalls wesentlich ausgedehnt werden. Stand Oktober 2018 ist schließlich von einem Untersuchungsgebiet von 57 Hektar und einem Baugebiet von 45 Hektar die Rede.



Foto
Gäubote 27.10.2018

360 Bauplätze brachliegendes Bauland in Herrenberg

Gleichzeitig liegen 360 bereits voll erschlossene Baugrundstücke auf Herrenberger Gemarkung brach (so Baubürgermeister Tobias Meigel im Gäubote vom 27.10.2018), die sofort bebaut werden könnten, ohne dass neues Bauland erschlossen werden müsste. Angesichts dieser großen Anzahl ungenutzter Baugrundstücke besteht objektiv kein Notstand, der mit den Mitteln der Zwangsenteignung beseitigt werden müsste, zumal die Grundstückseigentümer von Herrenberg-Süd einer Bebauung gar nicht widersprechen. Der einzige Streitpunkt ist die Durchgangsstraße. Völlig unverständlich ist, warum bei begrenzten Ressourcen an Boden und Natur in Herrenberg ein Großprojekt mit 57 Hektar aus dem Boden gestampft werden soll und nicht grundsätzlich zuerst die brachliegenden, bereits voll erschlossenen Bauplätze genutzt werden.

Bisheriger Verlauf:

In den Beratungsvorlagen für den Gemeinderat werden in 2017 vier Erschließungsvarianten für das Baugebiet „Herrenberg-Süd“ vorgestellt. Zwei davon (Var. 1 und 3) ohne Durchgangsstraße als Sackgassensiedlung, zwei davon (Var. 2 und 4) mit Durchgangsstraße mitten durch das Wohnneubaugebiet. Eine der Varianten (Var. 4) mit Durchgangsstraße soll gleichzeitig das seit 30 Jahren bestehende Durchgangsverkehrsproblem in der nördlich vom Neubaugebiet Herrenberg-Süd gelegenen Alzentel/Schafhausfeld-Siedlung dadurch lösen, dass dort der Durchgangsverkehr komplett gesperrt wird (z.B. mit Pollern) und der gesamte Durchgangsverkehr einfach durch das mit 90 Einwohnern/ha 1-1/2-fach dichter besiedelte Wohnneubaugebiet Herrenberg-Süd geleitet wird. Auch der Reinhold-Schick-Platz soll damit entlastet werden.

Dagegen bildet sich 2017 die Bürgerinitiative Herrenberg-Süd. Sie wehrt sich gegen die Verkehrsverlagerung in das Wohnneubaugebiet und unterbreitet zahlreiche konstruktive Vorschläge zur Verkehrsreduktion. Sie erstellt außerdem ein Verkehrskonzept für das vom Durchgangsverkehr geplagte nördlich gelegene Altwohngebiet Alzentel/Schafhausfeld.

Im Gemeinderat wird dennoch im Herbst 2017 mehrheitlich der Beschluss gefasst, Variante 2 weiter zu verfolgen und ab Januar 2018 1 Jahr lang mit Pollern probeweise den Durchgangsverkehr durch das Alzentel/Schafhausfeld zu unterbinden. Der Pollerversuch wird am 17.11.2018 per Pressemeldung wegen Einspruchs des Roten Kreuzes wieder zurückgenommen.

Die Verknüpfung von Variante 2 mit der Pollerlösung entspricht jedoch genau Variante 4. Variante 4 hieße: Komplette Verlagerung des bisherigen Durchgangsverkehrsproblems vom alten Wohngebiet Alzentel/Schafhausfeld ins Wohnneubaugebiet Herrenberg-Süd. Die späteren 1400-1500 Bewohner (am 27.10.2018 ist seitens OB Sprißler in der Presse Stuttgarter Zeitung, Stuttgarter Nachrichten sogar von 1600-2000 Bewohnern die Rede ???) haben bei dieser Verkehrsverlagerung keine Stimme. Paradoxerweise wird in der Beratungsvorlage für den Gemeinderat im alten Wohngebiet Alzentel/Schafhausfeld die für die Bewohner **positive Verkehrsunterbindung** als **notwendige Beruhigung** und im Wohnneubaugebiet Herrenberg-Süd die für deren Bewohner **negative Verkehrsbelastung** gleichermaßen begrüßt, dort unter der Bezeichnung „**beidseitige Erschließung**“.

Dabei finden die Argumente, mit denen im Jahr 2008 ein Bahndammdurchstich zur Verkehrsentlastung des Reinhold-Schick-Platzes abgelehnt wurde, im Jahr 2018 für das Wohnneubaugebiet keinen Widerhall, obwohl sie dort aufgrund der dichteren Besiedlung sogar noch mehr zutreffen. Die Ablehnungsgründe waren damals im Schießtäle:

1. Gefährdung des Schülerverkehrs (am Schulzentrum Großer Markweg)
2. Mehrbelastung von Wohnsiedlungsstraßen (Kalkofenstraße, Friedrich-Fröbel-Straße, Raistinger Straße)

Diese Gründe bestehen im Wohnneubaugebiet Herrenberg-Süd mindestens gleichermaßen:

1. Gefährdung des Schülerverkehrs am Schulzentrum Längenholz und der Freizeitanlage
2. Mehrbelastung der Wohnsiedlungsstraße durch Zwerchweg und Kreuzen insbesondere durch die Verbindung mit den deutlich erweiterten Sondernutzungsgebieten und der vorgesehenen Direktanbindung an die Tübinger Straße am grasigen Weg.

Trotzdem wird in der Beschlussvorlage zum Wohnneubaugebiet für den Gemeinderat seitens der Stadtverwaltung ausgerechnet die Variante positiv bewertet, die das Schulzentrum Längenholz mit 2900 Schülern und die Freizeitanlage mit Jugendlichen an die Durchgangsstraße „anbindet“ und die das Wohnneubaugebiet Herrenberg-Süd mit wesentlich dichter Besiedlung und dem Verkehr aus den Sondernutzungsgebieten voll belastet. Der Gemeinderat stimmt mehrheitlich zu.

Auch die von der Stadtverwaltung vorgebrachte Behauptung: „Die Gebiete Zwerchweg und Kreuzen können nicht einseitig auf der Horber Straße angeschlossen werden. [...] Bei einem einseitigen Anschluss kommt es zu massiven Verkehrsbelastungen auf der Horber Straße.“ ist nachweislich einer Verkehrsprognose des von der Stadt beauftragten Verkehrsplanungsbüros brenner BERNARD unzutreffend. Eine Durchgangsstraße führt lediglich zu einer Minderung um 550 Fahrten täglich auf der Horber Straße an durch Herrenberg-Süd neu generiertem Verkehr, entsprechend 3,5% bei 15700 Fahrten täglich.

Amt für Stadtentwicklung



Verteilung der Verkehrsmengen von Herrenberg-Süd auf die Horber Straße bei einseitiger und bei beidseitiger Erschließung

- Herrenberg-Süd induziert rd. 1.500 Kfz/Tag. Bei einseitiger Erschließung von der Horber Straße sind von den 1.500 Kfz ca. $\frac{2}{3}$ = rd. 1.000 Kfz nach Norden hin orientiert und ca. $\frac{1}{3}$ = rd. 500 Kfz nach Süden.
- Bei zweiseitiger Erschließung teilen sich die 1.500 Kfz auf der Erschließungsachse so auf, dass 45% = 675 Kfz Richtung Tübinger Straße hin orientiert sind und 55% = 825 Kfz zur Horber Straße hin. Von den hier interessierenden 825 Kfz, die zur Horber Straße hin orientiert sind, werden 450 Kfz für die Fahrtrichtung Nord prognostiziert und 375 Kfz für die Fahrtrichtung Süd.
- Durch die zweite Option im Verkehrsmodell, Herrenberg-Süd an- und abfahren zu können (Tübinger Straße), ergibt sich hier ein anderer prozentualer Schlüssel für die Verkehrsmengen auf der Horber Straße als bei der einseitigen Erschließung.

Variante 1: Einseitige Erschließung nur an Horber Straße



Variante 2: Beidseitige Erschließung an Horber Straße und Tübinger Straße



Auch der Hinweis der Bürgerinitiative, dass aus gutem Grund moderne Wohnsiedlungen als Sackgassen konzipiert werden, dass mit Ausnahme Alzental/Schafhausfeld und in geringerem Ausmaß der Beethovenstraße im Ziegelfeld in keiner der nachfolgenden Wohnsiedlungen in Herrenberg eine Verbindungsstraße zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen existiert, egal ob Lämmleshalde, Affstätter Tal, Schwarzwaldsiedlung, Steingraben mit kleinem Markweg, großer Markweg, Holdergraben, Umgangsiedlung, Vogelsang, Seele, Wilhelmstraße mit Wengertweg und Kirchhalde, Ehbühl und es deshalb dort kein Durchgangsverkehrsproblem gibt, ändert nichts an den Beratungsvorlagen der Stadtverwaltung.

Verhandlungen zwischen der Bürgerinitiative Herrenberg-Süd (BI-HS) und der Stadtverwaltung Herrenberg:

In mehreren Schreiben und Gesprächen weist die Bürgerinitiative die Stadtverwaltung auf diese entscheidungsrelevanten Fehler in den Beratungsvorlagen hin. Sie bittet um Korrektur. Die Hinweise werden ignoriert, eine Korrektur erfolgt nicht.

Vertreter der BI-HS erklären, dass sie mit den Plänen der Stadtverwaltung, eine Durchgangsstraße durch das Wohnneubaugebiet zu bauen und den gesamten Verkehr durch Herrenberg-Süd zu leiten, nicht einverstanden sind. Die BI unterbreitet zahlreiche konstruktive Vorschläge zu einer Lösung des Verkehrsproblems, die letztendlich dazu führen sollen, dass es gegenüber dem Status quo zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Horber Straße kommt. Diese sind:

1. Installation einer Pförtnerampel
2. Elektronische Beschilderung am Ackermannkreisel
3. Tempobeschränkung auf der Horber Straße im Innenstadtbereich
4. LKW-Durchfahrtsverbot
5. Optimierung des Fahrradverkehrs durch Umwidmung der Gültsteiner Straße zur Fahrradstraße
6. Pedelec-Stationen im Wohnneubaugebiet
7. Carsharing-Stellplätze
8. reduzierte Stellplatzschlüssel
9. autoreduzierte Wohnformen als wesentlicher Eigenbeitrag

Das Verkehrskonzept für das Alzental/Schafhausfeld wird mit der Beurteilung „verkehrsrechtlich nicht durchsetzbar“ von der Stadtverwaltung abgelehnt. Die BI weist darauf hin, dass diese ablehnende Beurteilung in allen Ablehnungspunkten fehlerhaft ist und dass es Beispiele für ein solches Verkehrskonzept gibt. Sie bittet um Korrektur. Eine Korrektur erfolgt nicht.

Vorgehen der Stadtverwaltung

Üblicherweise bestehen für die Umlegung eines Baugebietes verschiedene Möglichkeiten:

- 1. Schritt: freiwillige Umlegung: Bisher nicht erfolgt
- 2. Schritt Frage der amtlichen Umlegung: Bisher nicht erfolgt

Eine sogenannte Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM ist eine weitere Möglichkeit. Nachfolgendes ist wikipedia entnommen: „eine SEM muss im öffentlichen Interesse liegen und für die Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung sein. Dieses Instrument des Städtebaurechts wurde erstmals durch das Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 in Deutschland eingeführt. Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht und kann auch Grundstücksenteignungen ohne Bebauungsplan vornehmen. Eine Entwicklungsmaßnahme darf nur durchgeführt werden, wenn sie dem „Wohl der Allgemeinheit“ dient und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde hat. Dies trifft insbesondere zu auf Maßnahmen zur Deckung eines erhöhten Wohn- und Arbeitsstättenbedarfs, zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen oder zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen. Eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. [...] Das Instrument der Entwicklungsmaßnahme ist in der Praxis schwierig umzusetzen. Wegen der zum Teil sehr hohen

Hürden (Wohl der Allgemeinheit, enteignungsrechtliche Vorwirkung, Nachweis des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zügige Durchführung, mangelnde Finanzmittel der Gemeinde zum Grundstückserwerb) findet es in Deutschland nur noch selten Anwendung.“

https://de.wikipedia.org/wiki/St%C3%A4dtebauliche_Entwicklungsma%C3%9Fnahme

Für Herrenberg wäre diese Art der Baulanderschließung ein Novum. Egal wie man dazu steht, bietet die SEM eine Zwangsmaßnahme mit Enteignungsmöglichkeit, die die Grundstückseigentümer gegenüber den üblichen Verfahren der Baulanderschließung empfindlich benachteiligt. So kann Grundstückseigentümern ihr eigenes Bauland extrem unter dem üblichen Wert enteignet werden.

Zeitgleich mit der Veröffentlichung in der Presse am 27.10.2018 wird seitens der Stadtverwaltung Herrenberg noch vor den üblichen Umlegungsverfahren (freiwillig oder amtlich) eine SEM als erster Schritt ins Gespräch gebracht und die Grundstückseigentümer angeschrieben. In der Stuttgarter Zeitung und den Stuttgarter Nachrichten werden unter der Überschrift „Kampf gegen widerspenstige Grundstückseigner“ „neue Wege für Herrenberg-Süd“ nach dem „Herrenberger Modell“ angekündigt. Die Stadtverwaltung möchte dafür vom Gemeinderat beauftragt werden.

Was ist der Hintergrund?

Aus dem Gäubote vom 27.10.2018 erfahren wir: *"Bezahlbarer Wohnraum für Familien, mehr Sozialwohnungen, Vergabe an spannende Baukonzepte, Kooperation mit Investoren und Bauträgern und vielfältige Wohnmodelle [...] verdeutlichte der OB. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, Neubau- und Gewerbeflächen ist immens. Deshalb macht die Stadt beim geplanten Gebiet "Herrenberg-Süd" Tempo."*

und in den Stuttgarter Nachrichten vom 27.10.2018:

„Wir wollen ein innovatives Quartier, das sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht wird und das generationenübergreifende Wohnformen für alle bietet“, sagt der OB Sprißler. Wichtig sei eine soziale Durchmischung der Bewohner[...].

und in der Stuttgarter Zeitung vom 27.10.2018:

„Wenn es nach dem Oberbürgermeister Thomas Sprißler (Freie Wähler) geht, könnte dabei erstmals das Instrument der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“, kurz SEM, eingesetzt werden. Damit könnten widerspenstige Grundstücksbesitzer letztlich sogar zwangsentignet werden.“

Keiner der Grundstückseigentümer hat sich nach unserer Kenntnis irgendwelchen dem Allgemeinwohl dienenden Zielen je in den Weg gestellt. Herrenberg-Süd kann von Seiten der Grundstückseigentümer ohne Verzug als vorbildliches Baugebiet mit nachhaltiger, ökologischer Verkehrskonzeption, sozial gerechten, durchmischten, generationsübergreifenden und bezahlbaren Wohnformen umgesetzt werden. Dafür bedarf es keiner Zwangsmaßnahmen und keiner Enteignung mit Hilfe einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme SEM.

Das Baugebiet scheitert alleine an OB Sprißlers Festhalten an der Durchgangsstraße – nicht an der Widerspenstigkeit von Grundstücksbesitzern

Streit besteht in lediglich einem Punkt, der nicht benannt wurde: Die Bürgerinitiative Herrenberg-Süd wehrt sich gegen eine Durchgangsstraße durch das dichtest besiedelte Wohngebiet Herrenbergs, in dem später einmal „bis zu 2000“ Menschen wohnen sollen. Diese haben keine Stimme, keine Lobby, weder in der Stadtverwaltung, noch im Gemeinderat! Sie werden in den nächsten Jahrzehnten eine verfehlte, rückwärts gerichtete Verkehrspolitik ausbaden - wie im Alzental, anstatt dass die Verantwortlichen das Verkehrsproblem jetzt nachhaltig im Konsens mit der Bürgerinitiative Herrenberg-Süd lösen. Anstatt den Verkehr

zu reduzieren führt die Durchgangsstraße zu einer Verkehrssteigerung. Sie zerstört das Naherholungsgebiet Oberes Gutleuthaustal, sie mindert die Lebensqualität Aller und zwar auf Dauer.

Für die Bürgerinitiative Herrenberg-Süd
Dr. Stephan Zerweck