



## Protokollauszug zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 15.06.2023, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

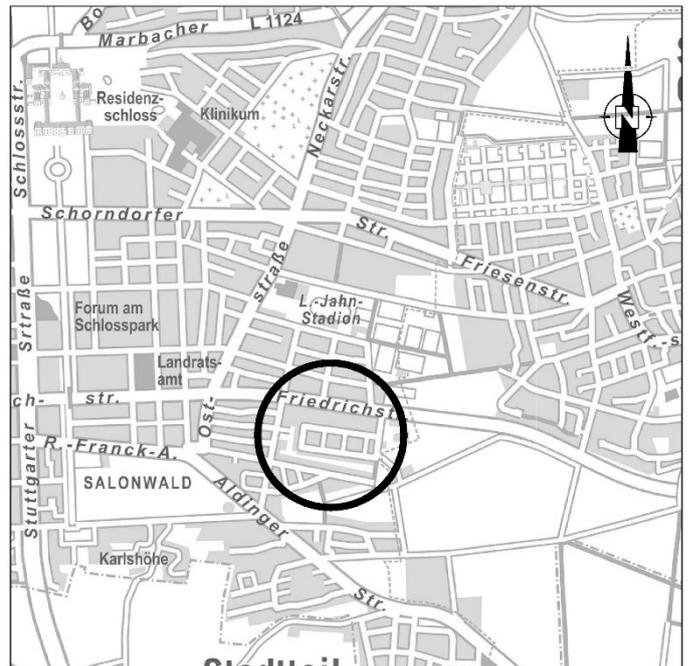
ÖFFENTLICH

TOP 1                      Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048\_01\_03;  
vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
"Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01 - Aufstellung, Entwurf  
und förmliche Beteiligung  
(Vorberatung)

Vorl.Nr. 132/23

### Beschlussempfehlung:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048\_01\_03 – Änderung des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048/01 wird beschlossen.
- II. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048\_01\_03 (Änderung des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048/01) wird zugestimmt. Maßgebend sind die textlichen Festsetzungen (Anlage 1) und die Begründung (Anlage 2), jeweils mit Datum vom 25.05.2023.



- III. Ziel der Planung ist zum einen der Erhalt des Erscheinungsbildes des städtebaulichen Ensembles und zum anderen der Wunsch der überwiegenden Mehrheit der Eigentümer den gegenwärtigen Zustand zu sichern.
- IV. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Anlage welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

- V. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen

TOP 1	Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048_01_03; vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01 - Aufstellung, Entwurf und förmliche Beteiligung (Vorberatung)	Vorl.Nr. 132/23
-------	--	-----------------

---

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

BMin **Schwarz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Nachdem es zur Tagesordnung keine Änderungswünsche gibt, ruft sie Tagesordnungspunkt 1 auf. Sie führt in das Thema ein. Es liege eine Bauvoranfrage vor.

Anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, geht der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung auf die Vorlage ein. Der Bebauungsplan lasse deutlich mehr zu, als damals realisiert wurde. Die Bauvoranfrage habe grundsätzliche Fragen aufgeworfen. Der Bauantrag sei nach geltendem Planungsrecht zulässig und müsste genehmigt werden. Man habe 36 identische Gebäude in einem Ensemble und eine dicht stehende Bebauung. Hier spiele auch Belichtung und Besonnung eine Rolle. Nach Rücksprache mit dem Gremium habe man die Eigentümerschaft befragt und ein eindeutiges Stimmungsbild gegen eine Aufstockung, erhalten. Der gegenwärtige bauliche Zustand solle erhalten bleiben. Die Altersstruktur der Eigentümerschaft sei gemischt. Man müsse zwischen unterschiedlichen Belangen, wie Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, bestehende Baurechte, Besonnung und Belichtung sowie dem Erhalt des bestehenden Ensembles abwägen. Die Häuser lassen keine zusätzlichen selbständigen Wohneinheiten zu, sondern lediglich die Vergrößerung des bestehenden Wohnraums. Normalerweise spreche sich die Verwaltung für eine Aufstockung und Nachverdichtung aus. In diesem Fall biete sich dies nicht an.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Die Fraktion um Stadträtin **Dr. Knoß** spreche sich sonst auch für eine Nachverdichtung aus. Jedoch solle man den überwiegenden Wunsch der Eigentümer berücksichtigen. Die Verschattung würde auch die Photovoltaikanlagen betreffen.

Stadtrat **Braumann** geht auf die damalige Idee und das Gesamtkonzept ein. Er befürchtet ebenso massive Beeinträchtigungen. Grundsätzlich spreche sich seine Fraktion auch für Aufstockungen, Ausbauten und Nachverdichtungen aus, allerdings mit dem Ziel neuen Wohnraum zu schaffen und nicht nur zu ergänzen. In Abwägung der Verschattung und dem mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer könne er der Vorlage zustimmen.

Man schaffe keinen zusätzlichen und abgeschlossenen Wohnraum, sondern eine Vergrößerung, merkt Stadtrat **Remmele** an. Das Ensemble sei homogen und solle so bleiben, zumal die Mehrheit der Eigentümer keine Änderung wolle.

Die Umfrage sei wichtig gewesen, sagt Stadtrat **Juranek**. Die Dichte sei enorm hoch und die  
TOP 1                      Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048\_01\_03;                      Vorl.Nr. 132/23  
vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
"Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01 - Aufstellung, Entwurf  
und förmliche Beteiligung  
(Vorberatung)

---

Verschattung würde deutlich zunehmen. Das Gebiet sei homogen. Seine Fraktion stimmt der Vorlage zu.

Die Fraktion um Stadtrat **Eisele** befürwortet grundsätzlich Aufstockungen und Ausbauten. Auch eine Wohnraumvergrößerung werde positiv gesehen, auch wenn keine neue Wohneinheit geschaffen werde. Er befürchtet jedoch Unfrieden in der Nachbarschaft und wird der Vorlage zustimmen.

Die Verwaltung habe gut abgewogen, sagt Stadträtin **Kainz**, und wird der Vorlage zustimmen.

Stadtrat **Link** wird ebenso zustimmen. Dennoch wünscht er künftig eine Rechtssicherheit der Bebauungspläne.

Die Argumente seien in die Abwägung eingeflossen, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Bisher habe es keine Notwendigkeit für eine Anpassung des Bebauungsplanes gegeben. Die Verwaltung sei grundsätzlich daran interessiert, Aufstockungen und Ausbauten möglich zu machen. Sie lasse sodann über die Vorlage abstimmen.

TOP 2                      Sachstand KlimaCheck in Beschlussvorlagen  
- mündlicher Bericht

---

### **Beratungsverlauf:**

Protokollauszug Bauausschuss 15.06.2023

BMin **Schwarz** führt in das Thema ein. Die Stadt habe ein eigenes Tool entwickelt. Heute werde über die Erfahrungen und Rückmeldungen sowie über das weitere Vorgehen berichtet.

Es erfolgt ein Bericht durch eine **Mitarbeiterin** des Referats Stadtentwicklung, Klima und Internationales anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt. Die Beschlussvorlagen der Stadt Ludwigsburg werden mit dem eigenen KlimaCheck bearbeitet.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Molkenthin-Keßler** dankt für die schnelle Umsetzung und Auswertung. Bei der nächsten Umfrage wünscht sie ein größeres Rücklauffeedback. Erschreckend sei, dass der KlimaCheck bei den Beschlussvorlagen und der Bewertung der Projekte keine große Rolle spiele. Sie freut sich, dass Alternativen und Optimierungsmöglichkeiten vorgeschlagen werden. Gegebenenfalls können noch umfangreichere Begründungen beigefügt werden. Das Ergebnis des KlimaChecks solle künftig am Anfang der Vorlage stehen.

TOP 2                      Sachstand KlimaCheck in Beschlussvorlagen  
- mündlicher Bericht

---

Der KlimaCheck habe gestartet und müsse noch nachgeschärft und evaluiert werden, meint Stadtrat **Braumann**. Man brauche ein Instrument, das die Nachhaltigkeit der Maßnahmen in Gänze bewerte. Hierzu sei die Klimabilanz ein Aspekt. Er fragt nach dem Umfang der Auswirkungen. Bei Rettungsfahrzeuge bspw. sollen keine Alternativen gesucht und der Meinung der Experten aus den Fachbereichen gefolgt werden. Der Mehrwert müsse benannt und die konkrete Einsparung genannt werden. Der KlimaCheck sei ein kleiner Aspekt in der Gesamtabwägung für die Gemeinderäte. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen ebenso detailliert bewertet und abgewogen.

Stadtrat **Weiss** fehlt die Transparenz. Bei den starken negativen, wie auch positiven Auswirkungen sollen die Begründungen beigefügt werden.

Die Entscheidungen würden in den meisten Fällen nicht von den Bewertungen abhängen, meint Stadträtin **Liepins**. Bei einem Bau eines Kindergartens und Versiegelungen sei der KlimaCheck negativ, nennt sie als Beispiel. Der Verkauf eines Grundstückes sei grundsätzlich nicht negativ, erst bei einer Bebauung.

Stadtrat **Eisele** spricht die Vorlagen mit stark negativen Auswirkungen, wie Feuerwehrfahrzeuge und Grundstücksverkäufe an. Diese Maßnahmen seien wichtig und könnten nicht abgelehnt werden. Für ihn sei der KlimaCheck kein Kriterium und ihm fehle ein Mehrwert, auch im Verhältnis zum Personalaufwand.

Laut Stadträtin **Kainz** sollten manche Themen tiefergehend begründet werden.

Stadtrat **Link** fragt, wie viele Fachbereiche beim KlimaCheck involviert seien. Zudem will er wissen, ob ebenso die Nachhaltigkeit eingebunden sei und nennt beispielhaft Bauland und Gebäude mit Photovoltaik oder begrünten Dächern. Auch die Verwaltung solle bei ihren Maßnahmen vorbildlich

vorangehen.

Stadtrat **Juranek** warnt vor einer Aufblähung des Verfahrens. Man sei hinsichtlich der Konsequenzen und Auswirkungen sensibilisiert.

Stadtrat **Bauer** habe sich früh für diesen Check ausgesprochen. Mittlerweile sei das Bewusstsein für den Klimaschutz gegeben und man solle pragmatisch weitermachen.

Es gebe einen ausgiebigen und differenzierten Fragekatalog zum KlimaCheck, merkt die **Mitarbeiterin** des Referats Stadtentwicklung, Klima und Internationales an und geht auf die offenen Fragen ein. Dieser werde künftig abrufbar sein. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes werde in der Regel als neutral bewertet und der Klimacheck in einer späteren Phase eingebunden, außer es seien umfangreiche Erschließungsmaßnahmen nötig. In den jeweiligen Verfahrensstadien könne sich der Check ändern. Man werde weiterhin Beschlüsse mit negativen Auswirkungen haben. Dieses Tool solle als Sensibilisierungsinstrument dienen und nicht als endgültige Entscheidungsinstanz. Ein gesamtheitlicher Nachhaltigkeitscheck werde angedacht, sei aber noch nicht geplant.

Der KlimaCheck werde von der Sachbearbeitung durchgeführt, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Man bewege sich in der Abwägung. Für manche Beschlussvorlagen sei eine Bewertung nicht sinnvoll. Die Anregungen werden mitgenommen. Im Grundsatz versuche die Verwaltung bestmögliche Lösungen für Natur und Mensch zu finden.

TOP 3

Erfahrungsbericht über die Anwendung der  
Erhaltungssatzungen

Vorl.Nr. 129/23

---

### **Beratungsverlauf:**

Es erfolgt ein Bericht über die Anwendung von Erhaltungssatzungen durch den **Fachbereichsleiter** Stadtplanung und Vermessung und den **Fachbereichsleiter** Bürgerbüro Bauen anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache. Sie erteilt den Antragstellern das Wort.

Stadtrat **Juranek** merkt an, dass auf den Antrag nur bedingt eingegangen sei und dieser nicht als erledigt angesehen werde. Die Erhaltungssatzungen seien in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert worden, erinnert er. Einerseits seien sie in den Stadtteilen gefordert worden, andererseits kommen auf die Eigentümer erhebliche Mehrkosten zu. Dennoch sei dies ein notwendiges Instrument und sinnvoll. Es lohne, sich für den Erhalt und die Identität der Ortskerne einzusetzen. Die Verwaltung müsse die Bausubstanz sowie den Bestand beachten und im Zweifel auch flexibel reagieren. Man habe mit Förderungen gute Erfahrungen gemacht. Dennoch sei eine durchgängige Sanierung des Straßenbildes und der Ortskerne leider nicht eingetreten. Die wirtschaftliche Situation müsse verbessert und neue Möglichkeiten geschaffen werden, um die Zumutbarkeit für die Eigentümer zu erhöhen. Lösungen sollen entwickelt und dem Gremium präsentiert werden.

Stadtrat **Weiss** wünscht eine zeitnahe Beratung und Förderung. Die Aspekte Wirtschaftlichkeit für den Bauherrn und Wohnraumschaffung seien wichtig. Das Straßenbild und die Fassade sowie den

Charakter zu erhalten sei sinnvoll. Die Erhaltungssatzungen seien gut und es gebe viele positive Beispiele. Man brauche gute Lösungen für die Verwaltung und für die Eigentümer, effizient und kooperativ. Hinter einer erhaltenen Fassade könne er sich auch einen Neubau vorstellen. Eine Vor-Ort-Besichtigung durch die Verwaltung sei oftmals sinnvoll. Eine hoheitliche Entscheidung nach Aktenlage sei nicht gewünscht.

Stadtrat **Bauer** befürwortet die Erhaltungssatzungen. Pragmatismus und Flexibilität seien jedoch kaum möglich. Es gebe Bauherren, die sorgfältig mit der Substanz umgehen, aber nicht alle.

Der Erhalt der Authentizität werde auch in den Stadtteilen eingefordert, merkt Stadtrat **Braumann** an. Die Bauherrschaft solle sich adäquat mit der Bausubstanz auseinandersetzen. Seine Fraktion habe sich immer für eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung in der Gesamtstadt ausgesprochen. Bei Planungen von Gebäuden und Stadträumen solle das ursprüngliche Gesicht der Stadt weiterentwickelt und für alle erhalten werden, wenn wirtschaftlich vertretbar und städtebaulich sinnvoll. Hierzu gehören die Kubatur, Materialität, städtebauliche Einbindung und die Fassade. Im Laufe des Verfahrens müsse das Gebäudeinnere untersucht werden. Die Erhaltungssatzung sei ein wichtiges Instrument. Jedes Gebäude müsse für sich betrachtet werden. Mehr Personal sei derzeit finanziell nicht leistbar. Man müsse Prozesse optimieren, um das Verfahren eventuell zu beschleunigen. Aussagen und Tendenzen könne er kurz vor den Haushaltsberatungen nicht machen. In seiner Fraktion gebe es unterschiedliche Meinungen zu Förderprogrammen.

Stadtrat **Eisele** geht auf den Sinn der Erhaltungssatzung ein. Die alte Bausubstanz sei schön und müsse erhalten bleiben, soweit möglich. Es gebe zum einen die Ansicht der Verwaltung und zum anderen die Sicht der Bauherrenschaft. Man brauche eine gute Kommunikation und er wünscht mehr Vor-Ort-Termine. Er geht auf die Anträge und Förderprogramme ein. Hierzu wünscht er von der Verwaltung eine Ausarbeitung.

Die Erhaltungssatzung sei ein wichtiges Instrument und dies sei mit Kosten verbunden, betont Stadträtin **Kainz**. Die gewachsenen Aufgabengrößen und Anforderungen müssen nachjustiert

TOP 3

Erfahrungsbericht über die Anwendung der Erhaltungssatzungen

Vorl.Nr. 129/23

---

werden, auch bei der Personalbesetzung und Anzahl der Objekte. Für die Bauherrschaft stehen häufig wirtschaftliche Gründe im Vordergrund und für die Verwaltung der Erhalt der städtebaulichen Qualität. Wichtig sei die Beratung vor Ort, Kompromisse und gemeinsame Lösungen zu finden und Fördermöglichkeiten zu erarbeiten. Auch eine Übernahme durch die Stadt sei denkbar. Die Einhaltung der Satzung müsse selbstverständlich sein und Verstöße geahndet werden, auch dies binde Personal. Weiter geht sie auf die Finanzierung ein. Die geforderten Nachweise und Gutachten im Vorfeld sollten entweder durch Förderprogramme oder durch die Verwaltung finanziert werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung städtebaulicher Qualitäten und weiteren Wohnraumes sei eine kostenintensive Herausforderung. Nur gemeinsam und auf Augenhöhe könne dies gelingen.

BMin **Schwarz** dankt für das Feedback. Eine intensive Beratung werde gewährleistet, betont sie. Bei den überwiegenden Anfragen gehe es um eine schnelle Beratung der Bauherrenschaft und meist im Einvernehmen. Ein Wirtschaftlichkeitsnachweis müsse von der Bauherrschaft vorgelegt werden. Die Erhaltungssatzungen haben nur einen städtebaulichen Blick und beinhalten nicht das Gebäudeinnere. Man tue Gutes für die Stadt und die Stadtteile.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung geht auf die offenen Fragen ein. Das Thema sei für die Verwaltung, wie auch für die Eigentümer kostenintensiv und man befinde sich dadurch in einem Dilemma. Das Gremium habe ein klares Verständnis für beide Seiten benannt. Es gebe eine Rechtsprechung und gebundene Entscheidungen, an die sich die Verwaltung halte. Ermessensspielräume werden zugunsten der Bauherrschaft ausgelegt. Es werden immer gute Lösungen gesucht, sofern die Bauherrschaft mitwirke. Nur in Einzelfällen gelinge dies nicht, etwa wenn geforderte Unterlagen nicht vorgezeigt werden. Man werde Vorschläge zur Beratung im Gremium vorlegen.

Die Themen Fassaden und Bezuschussung von Honorarleistungen werden mitgenommen, ergänzt der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen und dankt für die konkreten Anregungen. Vor-Ort-Termine finden bereits im umfangreichen Maße statt, teilweise mit Vertretern dreier Fachbereiche. Man sei immer in einer individuellen Betrachtung. Die Beratungsunterlagen als gemeinsame Grundlage, müssen von der Bauherrenschaft eingereicht werden.

Stadträtin **Liepins** geht auf die Einzelfälle ein. Man habe der Bürgerschaft mitgeteilt, dass die Wirtschaftlichkeit und der Gebäudezustand einfließen. Man müsse einen Mittelweg finden und die Bauherrenschaft im persönlichen Gespräch mitnehmen. Vor-Ort-Termine seien aufgrund Personalressourcen nur in Einzelfällen möglich sei, so die Aussage der Verwaltung. Hierin sieht sie ein Problem. Sie dankt für die positiven Beispiele im Erhalt, wie auch im Neubau.

Stadtrat **Link** schließt sich der Vorrednerin an. In Eglosheim seien viele Häuser kurz vor der Erhaltungssatzung abgerissen worden, bedauert er. Viele Beispiele seien positiv, merkt er an und spricht seinen Dank an die Verwaltung aus. Die Verwaltung solle Kompromisse gemeinsam mit der Bauherrenschaft finden und nicht nur die Fassade, sondern auch das Gebäudeinnere, betrachten.

Stadträtin **Molkenthin-Keßler** geht auf die energetische Gebäudesanierung und den Artenschutz am Gebäude ein und regt an, dass diese Themen in die Beratung einfließen sollen.

Stadtrat **Remmele** geht auf die Wirtschaftlichkeit ein. Eine Berechnung dazu sei bei alten Gebäuden kaum möglich. Das Stadtbild solle, wenn möglich, erhalten bleiben. Er könne sich auch im Einzelfall einen Erhalt der unteren Stockwerke und eine Neubauaufstockung vorstellen. Der aktuelle Wohnstandard solle zugrunde gelegt werden. Man brauche einen schnelleren und entscheidungsfreudigeren Konsens zwischen Verwaltung und Bauherrenschaft.

TOP 3

Erfahrungsbericht über die Anwendung der Erhaltungssatzungen

Vorl.Nr. 129/23

---

Das Thema Artenschutz werde mitgenommen, so der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen. Entsprechende Angaben würden bereits an den Fachbereich Tiefbau und Grünflächen weitergegeben, dies könne aber durchaus intensiviert werden.

BMin **Schwarz** stellt die Kenntnisnahme des Gremiums fest. Sie bestätigt, dass mit dem heutigen Bericht die Anträge nicht erledigt seien, und schließt diesen Tagesordnungspunkt.

TOP 3.1

Antrag zu den Erhaltungssatzungen  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 01.02.2020

Vorl.Nr. 053/20

---

**Beratungsverlauf:**

Der Antrag ist mit dem heutigen Bericht nicht erledigt. Siehe Beratungsverlauf zu TOP 3.

TOP 3.2

Antrag zu den Erhaltungssatzungen  
- Antrag der Freien Wähler-Fraktion vom 10.02.2020

Vorl.Nr. 069/20

---

**Beratungsverlauf:**

Der Antrag ist mit dem heutigen Bericht nicht erledigt. Siehe Beratungsverlauf zu TOP 3.

---

**Beratungsverlauf:**

Es erfolgt ein Bericht durch den **Fachbereichsleiter** Hochbau und Gebäudewirtschaft. Er stellt die Projekte des Hochbaus anhand der Mitteilungsvorlage 084/23 vor.

Die Nachfragen von Stadtrat **Bauer**, Stadträtin **Kainz** und Stadtrat **Link** beantworten BMin **Schwarz** und der **Fachbereichsleiter**:

Die Beschlussvorlage zum Bau des Bildungszentrum West werde vor den Sommerferien 2023 im Gemeinderat beraten werden. Die jeweiligen Folgekosten pro gebautes Projekt würden immer dargestellt werden und seien eingerechnet. Personal- und/oder Betriebskosten sind im jeweiligen Fachbereichsbudget enthalten. Die Kosten für Unvorhergesehenes werden bei Sanierungen mit pauschal 15 % veranschlagt, da Sanierungen weniger gut planbar seien als Neubauten. Beim Bildungszentrum West werde internes und externes Controlling den gesamten Bau begleiten. Intern sei das Investitionscontrolling bei jedem Hochbauprojekt beteiligt. Bei jedem Bauprojekt werde versucht, sämtliche Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

BMin **Schwarz** schließt nach der Kenntnisnahme zum Berichtswesen INKAS den öffentlichen Teil der Sitzung.