



Protokollauszug  
zum BAUAUSSCHUSS

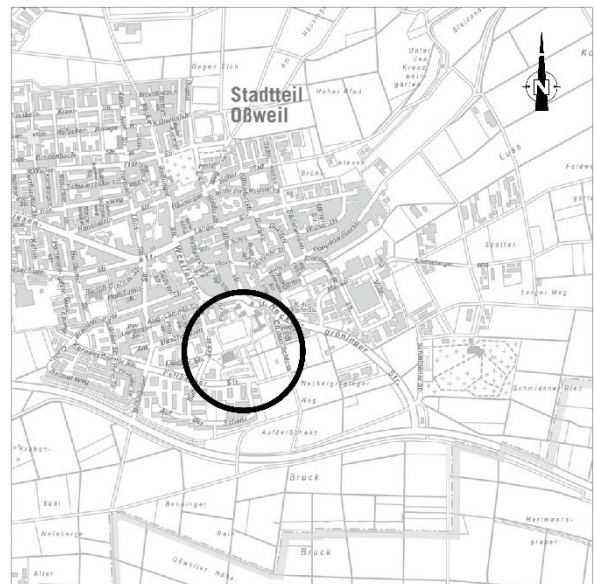
am Donnerstag, 20.06.2024, 17:15 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

**ÖFFENTLICH**

TOP 1	Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil" Nr. 097/13 - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss (Vorberatung)	Vorl.Nr. 108/24
-------	---	-----------------

**Beschlussempfehlung:**

- I. Das Planungskonzept vom 23.05.2024 (Anlage 1.1) wird als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.
- II. Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes „Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“ Nr. 097/13 mit integrierter Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil – Anlage 1.2 und 1.3), sowie die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils mit Datum vom 23.05.2024.
- III. Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs.
- IV. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen 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.

## **Beratungsverlauf:**

BMin **Schwarz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Im Vorfeld der Sitzung hat eine Besichtigung der Baustelle Wilhelmstraße 1-5 stattgefunden. Nachdem es zur Tagesordnung keine Änderungswünsche gibt, ruft sie Tagesordnungspunkt 1 auf.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Man konzentriere sich auf das Wesentliche, sagt Stadtrat **Sorg** und dankt für die Planung. Kita- und Pflegeheimplätze werden dringend benötigt. Die große Planung werde vorerst beiseitegelegt. Er sieht hierdurch auch eine Chance, man spare finanzielle und bauliche Ressourcen. Die Berücksichtigung der Starkregenereignisse durch Retentionsbereiche werde begrüßt, wie auch der Erhalt der Biodiversität. Im Bereich der Kita spricht er sich gegen die Pflanzung von Eiben aus. Seine Fraktion stimme gerne zu.

Stadtrat **Link** stimmt ebenso zu, wie auch Stadtrat **Remmele** und Stadtrat **Juraneck**.

Stadtrat **Eisele** zeigt sich ernüchtert, werde aber dennoch zustimmen, da die Kita- und Pflegeheimplätze benötigt werden. Er zweifelt an dem Großspielfeld im Sportpark Ost als Ausweichquartier für die Fußballer, welches die Sportplatzbebauung überhaupt erst ermögliche, da im Ausschuss für Mobilität und Umwelt gestern die 45 Parkplätze an diesem Großspielfeld abgelehnt worden seien. Mit dem heutigen Beschluss verabschiede man sich vom Bau der Mehrzweckhalle, der Wohnbebauung und dem Grünzug, bedauert er. Die Retention sei sehr wichtig, da bereits ein Kanalproblem bestehe.

Stadträtin **Kainz** stimmt der Vorlage zu, bedauert jedoch den Wegfall der Grünfläche, wengleich Kita- und Pflegeplätze gebraucht werden. Sie regt an, den Freibereich des Pflegeheimes nach Osten zu verlegen. Die Außenanlagen, wie auch die unterschiedlichen Fassadengestaltung sollen in Einklang gebracht werden.

Der Bebauungsplan schaffe den Rahmen für die Bauvorhaben, sagt BMin **Schwarz**. Die aktuelle finanzielle Situation lasse derzeit einen Hallenbau nicht zu. Die jetzigen Schritte machen dennoch die bisherige Rahmenplanung nicht unmöglich.

Nach dieser Aussprache lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage abstimmen.

---

**Beschlussempfehlung:**

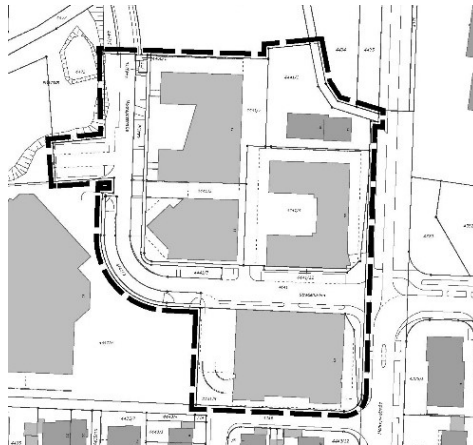
Aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung zur Begründung einer Veränderungssperre beschlossen:

**§ 1**

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nrn. 4441/10, 4441/11, 4466/1, 4441/8, 4441/7, 4441/1, 4441/4, 4441/12, 4441/3, 4441/2, 4441/9, 4441 sowie 4441/5.



Der konkrete räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation vom 31.05.2024 dargestellt.

**§ 3**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

## § 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bis dahin ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 5

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 Baugesetzbuch.

### **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.

### **Beratungsverlauf:**

Nachdem seitens des Gremiums auf einen Sachvortrag verzichtet wird, eröffnet BMin **Schwarz** die Aussprache.

Stadträtin **Dr. Knoß** geht mit der Vorlage mit. Sie weist auf den Erhalt des kleinteiligen Einzelhandels in Eglosheim und die schwierige Verkehrssituation hin.

Die Maßnahme sei im Sinne des Bürgervereins, sagt Stadtrat **Link**. Das Gebiet solle so erhalten bleiben, dennoch solle dieser Bereich belebt werden und ein Neubezug werde gewünscht, wengleich die Zufahrtsituation schwierig sei.

Das Kleingewerbe müsse geschützt werden, so Stadtrat **Remmele**. Er werde der Vorlage zustimmen.

Stadträtin **Liepins** signalisiert ebenso ihre Zustimmung, zudem der Stadteilausschuss sich ebenso hierfür ausgesprochen habe.

Der kleinteilige Handel solle unterstützt werden, sagt Stadtrat **Eisele**. Er werde der Vorlage ebenso zustimmen und weist auf die schwierige Verkehrssituation hin.

Die Nahversorgung im Stadtteil sei gut, merkt Stadträtin **Kainz** an. Der Erhalt fußläufiger Angebote sei wichtig und der Supermarkt könne dies gefährden.

BMin **Schwarz** dankt für die eindeutigen Rückmeldungen und lässt über die Vorlage abstimmen.

---

**Beratungsverlauf:**

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Mitteilungsvorlage ein.

Man versuche im investiven Bereich so effizient wie möglich zu arbeiten, dies werde auch durch die Begleitung von Rödl & Partner im Zuge des WIN LB-Prozesses unterstützt, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Im Vergleich mit der Stadt Aachen konnten Parallelen in der Vorgehensweise erkannt werden. Sie eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Molkenthin-Keßler** dankt für die gute Aufarbeitung und Transparenz. Viele Projekte haben einen Bezug zu Bildung oder Teilhabe. Sie lobt den Erhalt von Fördermitteln in Höhe von rund 28 Millionen aus 9 unterschiedlichen Programmen.

Die Kosten müssen reduziert werden, die Stadt baue gerne 20 Prozent besser als normal, kritisiert Stadtrat **Link**, wie auch teilweise die fehlende Weitergabe der Informationen zu den Planungen an den Gemeinderat. Zu Letzterem nennt er beispielsweise die Photovoltaikanlage an der Kugelberghalle, diese sei entgegen den Informationen nicht mit den Stadtwerken abgesprochen worden. Des Weiteren nennt er die abgeänderten Planungen des Ehrenhofes.

Man brauche nicht den besten Schallschutz, moniert Stadtrat **Remmele** und hinterfragt die Standards. Die Baubranche liege vor einem Umbruch. Man müsse umdenken, Bayern gehe hier voran.

Stadträtin **Liepins** fragt, welche Schlüsse aus dem Vergleich mit der Stadt Aachen gezogen werden können. Bei den Standards müssen Abstriche gemacht werden, etwa bei dringend nötigen Kita- und Schulbauten. Für modulares Bauen seien die Voraussetzungen zu unterschiedlich, vermutet sie. Die wichtigste Voraussetzung für die Kinder seien gute Erzieherinnen und Erzieher und nicht das Raumprogramm. Sie fragt nach der Zeitschiene hinsichtlich des Sonnenschutzes an der Eichendorffschule und deren Sanierung.

Stadtrat **Eisele** lobt die Übersicht des konsumtiven Bereiches. Er kritisiert die hohen Baukosten, etwa beim SKS-Areal mit neun Millionen Euro für eine Kita. Er schlägt vor, die Architektur bei Bauten mit gleichen Kriterien zu übernehmen.

Stadträtin **Kainz** fragt, ob es Möglichkeiten zum Erhalt europäischer Fördermittel gebe.

Stadträtin **Dr. Knoß** regt an, die neuen Mitglieder des Gemeinderates über die Senkung der Standards anhand von Praxisbeispielen zu informieren.

Wenn man kein Geld habe, müsse man es anders angehen, betont Stadtrat **Meyer** und spricht die hohen Standards an, hierdurch können viele weitere Projekte nicht

umgesetzt werden. Das Raumprogramm im Kitabereich werde auf das Notwendigste reduziert, berichtet er aus Erfahrung im Bildungs- und Sozialausschuss. Er stehe zu den Zielen von Nachhaltigkeit und Klimaneutralität, aber wenn ein längerer Lebenszyklus gleichzeitig Mehrkosten bedeute, müsse man genauer hinschauen. Weiter geht er auf die Haushaltsüberschreitungen ein. Erst kürzlich habe man unvorhergesehene Mehrkosten von 3,4 Millionen Euro im Baubudget diskutiert. Er weist eine Verantwortung des Gremiums zurück. Nach einer Beschlussfassung erwarte er von der Verwaltung, dass das Budget eingehalten werde. Zudem wundert er sich über die überwiegend grünen Zahlen bei den INKAS- Berichten. Ihm seien kaum Beschlussvorschläge bekannt, die der Gemeinderat abgelehnt habe. Er wünscht eine transparentere Begleitung zu den Auswirkungen und Folgen, analog der früheren Prioritätenliste.

Stadtrat **Sorg** weist darauf hin, dass WIN LB kein Sparprogramm, sondern ein Konsolidierungsprogramm sei. Die Lebenszykluskosten, die Entsorgung und Umweltkosten sollen weiterhin beachtet werden.

BMin **Schwarz** beantwortet die Fragen des Gremiums. Der Gebäudebestand und die Unterhaltskosten steigen kontinuierlich an. Mit geringeren Standards seien hohe Folgekosten zu erwarten und die Kosten werden dadurch in den konsumtiven Bereich verschoben. Sofern der Bauunterhalt noch weiter eingeschränkt werde, müssen Gebäude künftig außer Betrieb genommen werden. Sie erinnert an die Alleen-Sporthalle, die dringend saniert werden müsse. Sie tendiert bei manchen Projekten zu einer gemeinsamen Beratung des Bauausschusses und des Bildungs- und Sozialausschusses. Die Aushandlungsprozesse fließen bereits in den Lenkungsgruppen ein. Es werden viele Stellschrauben geprüft, wie Dämmung, Einsparung von Energiekosten, Aufputz Leitungen, Lüftungsanlagen und Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten. Die Eichendorffschule solle in den Haushaltsberatungen diskutiert werden. Die Nachhaltigkeitsziele, Klimaneutralität und Energieeffizienz seien durch den Gemeinderat beschlossen worden. Man achte bereits auf die Effizienz der Energieeinsparung. Man müsse Möglichkeiten finden, einfacher zu bauen. Insgesamt seien die Baukosten enorm gestiegen. Der Aushandlungsprozess, welche Projekte angegangen werden, erfolge bei der Haushaltsplanaufstellung. Weiter geht sie auf die kritische Äußerung von Stadtrat Link ein. Meldungen aus Reihen des Gremiums werden von der Verwaltung aufgenommen. Sie wolle das Wohl der Stadt transparent und kommunikativ bestmöglich umsetzen. Das Projekt Ehrenhof sei im Mobilitäts- und Umweltausschuss beraten worden. Hinsichtlich der fehlenden Korrespondenz mit der SWLB bezüglich der Kugelberghalle sei ein Fehler unterlaufen. Der neue Gemeinderat werde durch einen Onboarding Prozess mitgenommen. Informationen über konsumtive Überschreitungen werden künftig regelmäßig und zeitnah erfolgen.

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft teilt mit, dass durch EU- Fördermittel für die Mensa in der Gartenstraße eine Refinanzierung erfolgt sei. Sie kann eine Kopie der Architektur bei Bauten mit gleichen Kriterien nicht befürworten. Bei Bauvorhaben müsse EU-weit ausgeschrieben und der Auftrag komplett vergeben werden. Ein Nachbau spreche gegen das geltende EU-Recht. Sie warnt davor, nur die Investitionskosten im Blick zu haben. Die Folgekosten bei geringeren Standards seien hoch. Man habe bisher von den hohen Standards profitiert und dadurch weniger Betriebskosten oder weniger Energiekosten und entlaste somit den konsumtiven Bereich.

BMin **Schwarz** stellt die Kenntnisnahme des Gremiums fest. Sie geht rückblickend auf die vielen umgesetzten Maßnahmen ein und dankt dem Gremium für die konstruktive Arbeit und das Engagement.

Stadtrat **Link** erinnert an die versprochenen Sitzbänke am Tammer Platz.

BMin **Schwarz** geht auf den Hinweis von Stadtrat Link ein und sagt das Aufstellen der Sitzbänke am Tammer Platz zu.

Im Anschluss schließt BMin **Schwarz** den öffentlichen Teil der Sitzung.