LUDWIGSBURG

Protokollauszug
zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 23.07.2026, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1	Nachtragshaushalt 2026 - mündlicher Bericht

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** begrüßt alle Anwesenden, eröffnet die Sitzung des Bauausschusses und weist eingangs auf einen vorgeschalteten Hinweisblock (dem Protokoll als Anlage beigefügt) zu den inzwischen online verfügbaren Starkregengefahrenkarten hin. Sie führt aus, dass diese Karten den Bürgerinnen und Bürgern Informationen darüber liefern könnten, wo und welche Auswirkungen bei Starkregenereignissen zu erwarten seien. Ergänzend kündigt sie weitere Informationsveranstaltungen an, mit denen das Thema schrittweise vertieft werden solle. Ihr sei es wichtig, die Öffentlichkeit frühzeitig über die Verfügbarkeit der Karten zu informieren. Zugleich bittet sie die Ausschussmitglieder, diese Information in Gesprächen mit der Bürgerschaft weiterzugeben.

Anschließend leitet sie zum ersten Tagesordnungspunkt über und berichtet anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, zum Nachtragshaushalt 2026. Es sei schwierig die Akzeptanz für die Folgen der Reduzierung im Gebäudeunterhalt dauerhaft aufrechtzuerhalten (Seite 5), da allen Beteiligten bewusst sei, dass ein solcher Zustand nur befristet tragbar sei. Zudem steige das Ausfallrisiko. Vor diesem Hintergrund verweist sie auf die gemeinsam getroffene Entscheidung, den Heizungs-Ausfall in der Oberen Marktstraße infolge eines Gaslecks gleichwohl zu beheben. Künftig müsse mit weiteren Ausfällen gerechnet werden. Wenn größere Maßnahmen unterblieben und stattdessen vermehrt Kleinreparaturen anfielen, erhöhe dies den Gesamtaufwand und wirke sich auch auf die Betriebskosten aus. Bei dem Sondereffekt (Seite 6) handle es sich unter anderem um ein internes Verrechnungsthema. Wenn der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft beispielsweise für TELB als Architekt tätig werde, würden entsprechende Honorare intern vergütet. Da gegenwärtig weniger Bauinvestitionen umgesetzt würden, reduzierten sich auch die Honorareinnahmen. Es handele sich jedoch im Ergebnis um eine Verschiebung innerhalb des Gesamtbudgets.

Stadträtin **Alexander** erkundigt sich zunächst nach dem unerwartet hohen Ertrag aus der Waldbewirtschaftung. Sie fragt, ob dieser auf eine reguläre Waldbewirtschaftung bei derzeit hohen Holzpreisen zurückzuführen sei oder ob vermehrt kranke Bäume hätten gefällt werden müssen. Außerdem fragt sie nach den konkret betroffenen Förderprogrammen, die gestrichen wurden.

BMin **Schwarz** antwortet, nach ihrem Kenntnisstand seien bei der Waldbewirtschaftung keine außergewöhnlich hohen Einschläge wegen kranker Bäume genannt worden. Die Stadt habe eine neue Försterin, mit der Einigkeit darüber bestehe, dass weiterhin großer Wert auf eine nachhaltige Waldbewirtschaftung gelegt werde. Als wesentlichen Grund für den hohen Ertrag nennt sie, dass die Versteigerung des Holzes in diesem Jahr deutlich früher als in den Vorjahren durchgeführt worden sei und dadurch bessere Preise erzielt werden konnten. Hinsichtlich des Fachbereichs Bürgerbüro Bauen erläutert sie, dass Einsparungen bei verschiedenen Förderprogrammen vorgenommen worden seien. Dabei handele es sich beispielsweise um Programme im Bereich Denkmalschutz und Weinberg.

Stadträtin **Knecht** hebt hervor, dass es wichtig sei, gerade Gebäudesubstanz nachhaltig zu sichern, damit diese nicht verfalle. Man könne an vielen Stellen Einsparungen mittragen; bei der Gebäudesubstanz müsse jedoch weiterhin genau darauf geachtet werden, nicht zu weit ins Hintertreffen zu geraten.

BMin **Schwarz** bedankt sich für die Rückmeldung und erklärt, man sei sich in dieser Einschätzung grundsätzlich einig. Zugleich verweist sie darauf, dass die Stadt sich gegenwärtig in einer finanziellen Notsituation befinde und deshalb zu diesen Maßnahmen gezwungen sei. Ein Vorgehen, bei dem der Gebäudeunterhalt in diesem Umfang zurückgestellt werde, stelle keine nachhaltige und dauerhaft tragfähige Lösung dar.

TOP 2	Vorkaufssatzung "Erweiterung Gewerbepark Oßweil" (Vorberatung)	Vorl.Nr. 133/26

Beschlussempfehlung:

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung über die Begründung eines Vorkaufsrechts beschlossen:

§ 1
Vorkaufsrecht

Der Stadt Ludwigsburg steht für den in § 2 genannten Flächen zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke Nrn. 1705, 1706, 1707, 1708/4, 1709, 1710, 1710/3, 1711/3, 1712, 1713 (tlw.), 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1900/1 (tlw.), 1900/6, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2357/1 (tlw.) und 2377/2.
Es gilt der beigefügte Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation vom 29.05.2026, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dr. Knoß

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** leitet in den Tagesordnungspunkt ein und führt aus, dass der Verwaltung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung vorgeschlagen werde.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation stellt anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, die Vorlage vor. Gegenstand der aktuellen Betrachtung sei der östliche Bereich des Gewerbegebietes Mauserstraße in Oßweil. Das derzeit bestehende Planungsrecht sehe dort ein Sondergebiet für Gartenbau sowie friedhofsbezogene Betriebe vor. Anlass für das Tätigwerden der Verwaltung sei unter anderem, dass die Firma Blumen Oswald den Betrieb bereits seit rund zwei Jahren aufgegeben habe und sich dadurch Veränderungen in dem Gebiet abzeichneten. Vor diesem Hintergrund wolle sich die Stadt zumindest ein Vorkaufsrecht sichern. In der Vorbereitung einer möglichen Entwicklung der Gewerbeflächen sei unter anderem noch eine Entwässerungsthematik zu klären. In einem solchen Fall müsse das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Die Stadt verfüge in dem Bereich bereits über einzelne Grundstücke. Mit der Satzung solle jedoch erreicht werden, dass die Stadt bei künftigen Grundstücksvorgängen sukzessive in die Lage versetzt werde, die angestrebte Entwicklung der Gewerbeflächen umsetzen zu können.

Stadtrat **Lutz** erklärt für die CDU-Fraktion, dem Vorschlag könne zugestimmt werden, da die Weiterentwicklung in diesem Bereich bereits seit längerer Zeit geplant sei und im Ergebnis eine Arrondierung des Gewerbegebiets Oßweil darstelle. Er erinnert daran, die bisherigen Eigentümer beziehungsweise die Nachbarn von Blumen Oswald vorab zu informieren.

Stadtrat **Sorg** sei es wichtig, dass die Entwicklung nicht am tatsächlichen Bedarf vorbeigehe. Es sei zwar unstrittig, dass Gewerbeflächen benötigt würden; zugleich müsse jedoch auch die Nachfrage beziehungsweise die konkrete gewerbliche Ansiedlungsperspektive berücksichtigt werden.

Stadtrat **Remmele** stellt fest, dass die vorgesehene Regelung in diesem Fall unabhängig von einer Quadratmetergrenze gelte und sich auf die gesamte Fläche beziehe.

Stadtrat **Maier** erklärt, große zusammenhängende Gewerbeflächen seien von erheblichem Wert und müssten gesichert, gefördert und ausgebaut werden.

Stadtrat **Gröbner** erklärt, die Sicherung von Gewerbeflächen sei für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von zentraler Bedeutung.

Der **Fachbereichsleiter** bestätigt gegenüber Stadtrat Lutz, dass die Firma Liebchen von der Wirtschaftsförderung informiert worden sei und auch weiterhin auf dem Laufenden gehalten werde.

Anschließend lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage vorberatend für den Gemeinderat abstimmen.

TOP 3	Rahmenplanung „Entwicklungsbereich Schlieffenstraße“ (Vorberatung)	Vorl.Nr. 169/26

Beschlussempfehlung:

1. Die vorgelegte Rahmenplanung „Entwicklungsbereich Schlieffenstraße“ - bestehend aus Anlage 1 Planteil und Anlage 2 Textteil - wird als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets beschlossen.

2. Die im Planteil dargestellten Grundzüge der Verkehrsführung sowie der Planung der öffentlichen Freiflächen werden als erster Orientierungsrahmen zur Kenntnis genommen. Da derzeit keine Haushaltsmittel für einen umfassenden Umbau der Schlieffenstraße zur Verfügung stehen, wird die Verwaltung beauftragt, kurzfristig alternative Führungen für den Radverkehr zwischen Mörikestraße und Osterholzallee zu prüfen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe der städtischen Grundstücke an Ludwigsburger Unternehmen vorzubereiten, um dort im Schwerpunkt Mitarbeiterwohnungen umzusetzen. Die detaillierten Rahmenbedingungen und Kriterien hierfür werden dem Gemeinderat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dr. Knoß

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

Ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein. Er erläutert, vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsdrucks bestehe hier aufgrund der besonderen Siedlungskonstellation in der Weststadt die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten räumlich näher zusammenzuführen, ohne unmittelbar erhebliche Lärmkonflikte auszulösen. Der Mitarbeiter erläutert die klimatische Situation. Die Einstufung des hellroten Streifens (Seite 5) mit Handlungspriorität 3 im Kaltlufteinwirkbereich bedeute nicht, dass eine Bebauung ausgeschlossen sei, sondern dass über die üblichen klimaökologischen Standards hinaus optimierende Maßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung und die Schaffung von Freiflächen erforderlich seien. Ziel der vorgeschlagenen Rahmenplanung sei daher, ein Leitbild für eine nachhaltige Entwicklung festzulegen, das einerseits dringend benötigten Wohnraum schaffe und andererseits Freiräume aufwerte sowie einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum Erhalt des Kaltluftaustauschs leiste. Der Mitarbeiter weist darauf hin, dass es sich bei der Rahmenplanung im Unterschied zu einem Bebauungsplan um eine informelle Planung ohne unmittelbare Rechtswirkung handle. Aufgrund des „Bau-Turbos" könne jedoch mittelbar eine Bindungswirkung hergestellt werden, indem die Stadt ihre Zustimmung an die Einhaltung bestimmter Vorgaben knüpfe; hierzu könne auch die Rahmenplanung zählen. Gegenüber einem Bebauungsplan sei die Rahmenplanung flexibler, da von ihr leichter abgewichen werden könne. Städtebaulich würden vier Baufenster (Seite 7) mit einer Größenordnung von jeweils etwa 12 x 25 Metern vorgeschlagen. Dies entspreche ungefähr einem Mehrfamilienhaus als Drei- oder Vierspänner mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dach. Tiefgaragen sollten zulässig sein und könnten auch erforderlich werden. Oberirdisch seien einzelne Be- und Entlade- beziehungsweise Besucherstellplätze berücksichtigt. Die Radwegeführung müsse angepasst werden, da sie derzeit teilweise über die betroffenen Flächen verlaufe. Die Plandarstellung sehe derzeit einen getrennten Radweg auf der jeweiligen Seite vor; dies befinde sich jedoch noch in Prüfung.

BMin **Schwarz** stellt klar, es handle sich um einen groben Rahmenplan. Insbesondere die Radwegeführung sei noch nicht abschließend geklärt. Sie betont, die Verwaltung habe versucht, die in der räumlichen Perspektive gemeinsam getroffene Festlegung für diese Fläche – Wohnen und Grün – durch die Entsiegelung großer Teile des Parkplatzes und durch vier Baufenster umzusetzen. Damit solle Wohnraum für die Weststadt und insbesondere für die Beschäftigten dort ansässiger Unternehmen geschaffen werden. Es gebe bereits intensive Gespräche mit Unternehmen; hierfür wünsche sich die Verwaltung einen erneuten politischen Auftrag, um diese Gespräche ausweiten zu können.

Stadtrat **Braumann** erklärt, die Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum werde unterstützt, insbesondere auch die Möglichkeit, Mitarbeiterwohnungen zu errichten. Im Hinblick auf Klimaanpassung und Förderchancen hoffe man auf eine Bewilligung. Es werde nicht auf einer wertvollen Grünfläche direkt am Straßenrand gebaut, sondern auf einer bereits versiegelten Park- und Containerfläche. Wohnraum dürfe zwar nicht um jeden Preis geschaffen werden, in der Abwägung zwischen Grünfläche und Daseinsvorsorge falle die Entscheidung hier jedoch zugunsten der Bebauung aus. Durch die Entsiegelung, neue Grünflächen und Dachbegrünungen werde die ökologische Situation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert. Der Wohnraum werde auch für Unternehmen und Beschäftigte benötigt und könne helfen, Pendlerverkehre zu reduzieren. Er verweist auf etwa 50 entstehende Wohnungen.

Klärungsbedarf sehe er noch beim Thema Stellplätze und möglichem Parkdruck. Tiefgaragen seien zwar laut Planung möglich, Garagen im Erdgeschoss an der Straße seien städtebaulich jedoch schwierig und nicht wünschenswert. Ein Mobilitätskonzept solle aus seiner Sicht ausdrücklich aufgenommen werden. Zum Skaterpark führt er aus, dieser sei bereits vorhanden und daraus dürften keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Aus Sicht von Stadträtin **Alexander** wäre es zwar vorzugswürdig, die gesamte Fläche vollständig zu entsiegeln und als Grünfläche zu entwickeln; angesichts der angespannten Haushaltslage werde dies auf Jahre hinaus aber voraussichtlich nicht finanzierbar sein. Deshalb werde der vorgeschlagene Kompromiss zwischen Grün und Wohnen grundsätzlich positiv bewertet. Angesichts der Wohnungsnot in Ludwigsburg sei das Ziel nachvollziehbar, und auch die Idee des Mitarbeiterwohnens werde unterstützt, weil dadurch längere Wege quer durch die Stadt vermieden werden könnten. Positiv bewertet sie ferner die vorgesehene extensive Dachbegrünung, den Schutz der Hecke, weitere Baumpflanzungen soweit möglich, sowie versickerungsfähige Beläge. Hinsichtlich der Anzahl der vorgesehenen Baufenster äußert Stadträtin Alexander jedoch erhebliche Bedenken. Sie stellt den Antrag auf eine Lösung mit drei Baufeldern. Darüber hinaus fordert sie, für den Radweg frühzeitig eine rasche, notfalls zunächst vorläufige Lösung zu finden.

Stadtrat **Remmele** erklärt, die Fläche werde durch die vorgesehene Entwicklung deutlich aufgewertet. Als großen Vorteil sieht er, dass keine neue Erschließung hergestellt werden müsse und Kosten eingespart werden könnten. Positiv sei ferner, dass die künftigen Gebäude in den Park hineinblickten, was eine besondere Wohnqualität darstelle und gerade für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im angrenzenden Gewerbegebiet mit kurzen Wegen verbunden sei.

Stadtrat **Maier** erklärt, es gebe derzeit zwar ein Hitzeproblem, zugleich aber auch ein Wohnraumproblem, weshalb eine Abwägung erforderlich sei. Im Norden und Süden seien Entsiegelungen und größere Freiräume vorgesehen. Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werde sich eine schöne Aussicht ergeben; für die bereits dort Wohnenden verschlechtere sich der Blick hingegen, da sie künftig auf Wohnbebauung schauen. Die Gebäudeabstände seien angemessen. Die Nähe zu den Arbeitsplätzen sei nachhaltig und daher eine gute Grundlage.

Stadträtin **Knecht** meint Mitarbeiterwohnen sei zur Standortsicherung und für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Weststadt wichtig. Besonders hervor hebt sie die kurzen Wege. Positiv bewertet sie die teilweise Entsiegelung, die Berücksichtigung der Kaltluftschneisen aus dem Westen, die Dachbegrünung, Photovoltaik sowie die Aufwertung der Freiräume.

BMin **Schwarz** führt aus, das Instrument des Bau-Turbos solle genutzt werden, um zu Entsiegeln und Wohnraum zu schaffen. Zu dem von Stadträtin Alexander gestellten Antrag gibt BMin Schwarz zu bedenken, dass es schwierig sei 3 längere Baufenster zu planen. Die derzeitig geplante Länge der Baufenster ermögliche die Errichtung von 4 Gebäuden. Bei längeren Gebäuden müsste mit einer Laubengangerschließung gearbeitet werden, was an der Straße ungeeignet sei, und mehr Wohnraum könne durch längere Baufenster nicht geschaffen werden.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation nimmt zu rechtlichen Einordnungen Stellung. Er erklärt, die Verwendung von Symbolen wie Baugrenzen könne den Eindruck erwecken, die Rahmenplanung bewege sich bereits

in Richtung eines Bebauungsplans. Dies sei jedoch nicht der Fall. Es handle sich um eine informelle Planung, die für Eigentümer nicht unmittelbar verbindlich werde. Vielmehr werde das Konzept über das Baurecht und die daran anknüpfende kommunale Zustimmung kundgetan und diene als Orientierungsrahmen. Die Verwaltung habe bewusst eine präzise Darstellung gewählt, da potenziellen Investoren nachvollziehbare und messbare Grundlagen vorgelegt werden müssten. Deshalb sei auf die Zeichensprache des Bebauungsplans zurückgegriffen worden. In den von einer Bürgerin in einem Schreiben vorgebrachten Bedenken sehe man keinen rechtlich tragfähigen Einwand, der gegen dieses Vorgehen spreche. Zugleich präzisiert er den von Stadträtin Alexander formulierten Antrag, nach dem es bei 3 Baufeldern mit den bislang vorgesehenen Maßen bliebe und die Abstände zwischen den Baufeldern entsprechend größer würden. Eine Vergrößerung der verbleibenden Baufelder, um dieselbe Fläche unterzubringen, wäre aus seiner Sicht kontraproduktiv, da dies sogar zu einer dichteren Bebauung mit weniger Unterbrechungen führen würde.

Anschließend ruft BMin **Schwarz** Mitglieder aus dem Stadtteilausschuss auf. Das Gremium zeigt sich einverstanden.

Ein **Mitglied** des Stadtteilausschusses Weststadt erkundigt sich wie das Vorgehen sein werde, wenn keine Fördermittel zugesagt würden.

BMin **Schwarz** erläutert, der Förderantrag ziele gerade auf die Kombination aus Wohnen und Entsiegelung ab. Durch den Verkauf der Grundstücke können Einnahmen generiert werden. Eine Förderzusage würde der Stadt zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen und auch den städtischen Haushalt entlasten.

Ein weiteres **Mitglied** des Stadtteilausschusses Weststadt merkt an, dass seit Jahren an dieser Stelle von einem grünen Ring gesprochen werde. Er fragt, wo die Bäume gepflanzt werden, die gefällt werden müssen, ob Bäume in den Kaltluftschneisen sinnvoll seien und ob ein neuer Radweg realisiert werde.

BMin **Schwarz** erläutert weiter, bei den früheren Aussagen zum Grünen Ring und zum Freiraumentwicklungskonzept habe es sich um informelle Planungen gehandelt. Sie verweist darauf, dass der Grüne Ring im Zusammenhang mit der Bewerbung um die Landesgartenschau entwickelt und konzeptionell niedergelegt worden sei. Die Stadt versuche, dieses Konzept schrittweise umzusetzen. Eine Zusage, dass überall eine durchgängige Grünfläche entstehe, könne daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Bereits im Rahmen der räumlichen Perspektive habe es im Gemeinderat und verwaltungsintern ein Ringen um die Gewichtung der Bedürfnisse Wohnen oder Grün gegeben. Da der Parkplatz bereits versiegelt sei, werde in jedem Fall entsiegelt. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite werde diese besser ausgelastet. BMin Schwarz ergänzt zur Radwegeführung, derzeit verlaufe dort ein Zweirichtungsradweg. Im Zusammenhang mit den künftig erforderlichen Einfahrten zu Tiefgaragen und Besucherstellplätzen sowie mit Anliefer- und Ausladesituationen sei ein Zweirichtungsradweg unmittelbar vor den Gebäuden problematisch. Ziel der Verwaltung sei es daher, diesen Zweirichtungsradweg aufzulösen und den Radverkehr in die Schlieffenstraße zu integrieren. Hierfür seien jedoch noch Untersuchungen erforderlich, damit eine tragfähige Lösung entwickelt werde.

Der **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation erwähnt zur Baumsituation, dass im Zuge konkreter Bauanfragen zu prüfen sein

werde, welche Bäume erhalten werden können. Wesentlich sei zudem, einen vier Meter breiten, befahrbaren Pflegestreifen zur westlichen Hecke freizuhalten. Diese Hecke stelle für Flora und Fauna eine wertvollere Struktur dar und müsse in der Abwägung Vorrang haben. Es könne daher sein, dass einzelne Bäume entfallen müssten; die hochwertigsten Bäume stünden auf dieser Fläche jedoch nicht.

BMin **Schwarz** ergänzt, in der Plangrafik seien neue Bäume an den nördlichen und südlichen Kopfbereichen bereits vorgesehen. Auf die weitere Frage aus dem Stadtteilausschuss, ob Dachbegrünung, Photovoltaik und gegebenenfalls Fassadenbegrünung gegenüber späteren Käufern tatsächlich gesichert würden, erklärt sie, die Stadt sei Eigentümerin der Flächen und sammle mit der heutigen Beschlussfassung die politischen Vorgaben für das weitere Verfahren ein. Diese Anforderungen würden an die Käufer weitergegeben. Zugleich verweist sie darauf, dass die Ausplanung der schmalen Baufenster aufgrund der vier Meter breiten Pflegezufahrt und des Wurzelschutzbereichs der Hecke anspruchsvoll sei. Gleichwohl sei es ausdrücklicher Anspruch der Verwaltung, eine wirksame extensive Dachbegrünung mit ausreichender Substrathöhe vorzusehen, damit ein tatsächlicher klimatischer Effekt erreicht werde.

BMin **Schwarz** lässt sodann über den gestellten Antrag der Grünen-Fraktion abstimmen, die Zahl der Baufenster von vier auf drei zu reduzieren und die Abstände entsprechend zu vergrößern. Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Antrag wird mit 2 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

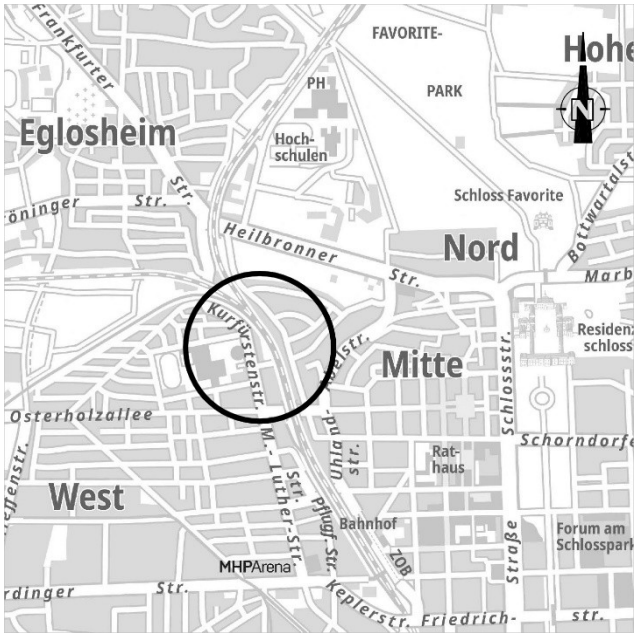
Anschließend lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage vorberatend für den Gemeinderat abstimmen.

TOP 4	Bebauungsplanänderung "Bismarckstraße, 2. Änderung", Nr. 032/01_02 - Entwurf und förmliche Beteiligung (Vorberatung)	Vorl.Nr. 145/26

Beschlussempfehlung:

I. Dem Entwurf der Bebauungsplanänderung „Bismarckstraße, 2. Änderung“ Nr. 032_01_02 wird zugestimmt.

Maßgebend sind der Geltungsbereich (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils mit Datum vom 26.06.2026.



II. **Ziel der Planung** ist es, die Wohnnutzung vor einer weiteren Belastung durch Lärm und Verkehr zu schützen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Deshalb sollen künftig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch die Bebauungsplanänderung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Anlage welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

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 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dr. Knoß

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** verweist darauf, dass der Ausschuss bereits einen Aufstellungsbeschluss erhalten habe und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt worden sei. Sie berichtet weiter, aus der frühzeitigen Beteiligung seien keine maßgeblichen Rückmeldungen eingegangen. Da sich hieraus inhaltlich kein Änderungsbedarf ergeben habe, habe man die bisherigen Inhalte unverändert belassen.

Nachdem auf weiteren Sachvortrag und Aussprache verzichtet wird, lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage vorberatend für den Gemeinderat abstimmen.

TOP 5	Satzung über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich "Bismarckstraße, 2. Änderung" (Vorberatung)	Vorl.Nr. 146/26

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 für die Errichtung und Änderung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Geltungsbereich vom 26.06.2026, welcher Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht errichtet, geändert oder eine Nutzung zugunsten dieser Zwecke aufgegeben werden.

(2) Unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen 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

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch mit Ablauf der in § 17 BauGB genannten Fristen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dr. Knoß

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

Nachdem auf Sachvortrag und Aussprache verzichtet wird, lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage vorberatend für den Gemeinderat abstimmen.

TOP 6	Weiterentwicklung des ehemaligen Laborgebäudes zum Gründerzentrum „Franck-Tank", Pflugfelder Str. 23	Vorl.Nr. 159/26

Beschluss:

1. Der **baulichen Weiterentwicklung des ehemaligen Laborgebäudes auf dem Franck-Areal zum Gründerzentrum** wird zugestimmt.

2. Der Bauausschuss beschließt **die Planung und bauliche Umsetzung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie** und der Kostenermittlung vom 28.04.2026 mit Gesamt-Projektkosten in Höhe von **max. 1.275.000 € brutto.**

3. Die notwendigen Finanzmittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtraghaushalts 2026 zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dr. Knoß

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** leitet in den Tagesordnungspunkt ein.

Ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation geht anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist, auf das Projekt ein. Er führt aus, dass diese Planung nicht als klassische Rahmenplanung angelegt sei, sondern darauf ziele, die bestehenden Gebäude hinsichtlich ihres Nutzungspotenzials vertieft zu untersuchen, damit mit möglichst geringem baulichem Aufwand gute, günstige und niederschwellige Umnutzungen ermöglicht werden könnten. Die Entwicklungsplanung sei bereits weit vorangetrieben und eine Vorstellung der Grundzüge werde nach der Sommerpause in Aussicht gestellt. Wesentlich sei dabei einerseits die gebäudescharfe Betrachtung mit Offenheit für unterschiedliche Nutzungen und andererseits die Entwicklung eines übergeordneten Narrativs, damit sowohl der Gemeinderat als auch potenzielle Nutzende erkennen könnten, welche Funktion das Areal künftig in der Stadt einnehmen solle. Im Prozess habe sich früh gezeigt, dass das Gebäude 79 beziehungsweise Haus 23, das als Pioniernutzung für Start-ups diene, bereits einen prägenden Charakter für das Gelände entwickelt habe. Mit dem Förderprojekt des Landes, werden entsprechende Vorhaben mit bis zu 80 % investiver Förderung unterstützt.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht in der Präsentation weiter (Seite 9). Bei dem betreffenden Gebäude handle es sich um das ehemalige Labor- und Werkstattgebäude, das bereits Nutzungsspuren aufweise, sich aber gleichwohl gut weiterentwickeln lasse. Die Planungen seien inzwischen so weit

gediehen, dass weitere Nutzer aufgenommen werden könnten. Die Förderung diene insbesondere dazu, die Versorgung und technische Infrastruktur des Gebäudes neu zu konzipieren. Das Gebäude werde derzeit zwischengenutzt; einzelne Mieter verblieben im Haus, andere zögen aus. Für die aktuelle Nutzung bestehe eine befristete Baugenehmigung bis 2027. Im Zuge der nun vorgesehenen Verstetigung der Nutzung werde daher ein Bauantrag gestellt und es würden Investitionen vorgenommen, damit sich die künftigen Nutzer dort dauerhaft einrichten könnten.

BMin **Schwarz** bewertet das Vorhaben ausdrücklich positiv. Sie betont, man halte an dem Grundsatz fest, das Franck-Areal nur dann weiterzuentwickeln, wenn Mieteinnahmen gesichert seien und sich die getätigten Investitionen in kurzer Zeit amortisieren könnten. Man erkenne bereits, dass Gründung, Neugründung und „schwäbisches Erfindertum" dort einen geeigneten Ort fänden. Mit dem LIZ (Ludwigsburg Industriezentrum) bestehe zudem eine Anschlussoption für Unternehmen, die aus dem Franck-Tank herauswüchsen und größere Flächen benötigten. Dadurch könne der Wirtschaftsstandort Ludwigsburg weiter gestärkt werden.

Stadtrat **Lutz** erklärt, seine Fraktion bewerte das Projekt ebenfalls positiv. Die nun praktizierte schrittweise Entwicklung sei aus seiner Sicht der richtige Weg. Besonders positiv sei, dass eine Förderung in Millionenhöhe eingeworben worden sei, weil das Vorhaben andernfalls nicht angestoßen worden wäre. Sollten die Kosten steigen, müsse man auf einzelne Einbauten oder „nice to haves" verzichten und diese gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nachholen. Er weist darauf hin, dass in der Vorlage der übliche Ansatz von 10 % für Unvorhergesehenes fehle, weshalb aus seiner Sicht eine klare Begrenzung des städtischen Anteils erforderlich sei.

Stadtrat **Sorg** hebt hervor, dass der hohe Erhalt des Bestands ein kluger und ressourcenschonender Ansatz sei. Er bewertet insbesondere die behutsamen, aber innovativen Eingriffe wie die reversible Wärmepumpe in Verbindung mit dem Grundwasserbrunnen als überzeugend. Positiv sei, dass diese Lösung auch zur Kühlung angesichts zunehmender sommerlicher Hitze beitragen könne. Er erkundigt sich nach der Steuerbarkeit der elektrisch gesteuerten Sonnenschutzbehänge und möchte wissen, ob diese auch manuell bedient werden könnten. Darüber hinaus beschreibt er die bereits im Erdgeschoss sichtbare Entwicklung als sehr gelungen und lobt die dort tätigen, gestaltungsbereiten Mieter. Nach seiner Einschätzung entstehe durch die Fördermittel nahezu zum Nulltarif ein Innovationsstandort. Er verweist darauf, dass sich der städtische Eigenanteil nach fünf Jahren durch Mieteinnahmen amortisieren solle, und bittet ergänzend um nähere Informationen zur inhaltlichen Programmatik des Standorts, insbesondere dazu, wie dort neue Unternehmungen entstehen und angesiedelt werden könnten.

Stadtrat **Remmele** erklärt, die Freien Wähler seien sehr froh, dass die Stadt das Gelände letztlich doch behalte. Zum einen seien solche Nachnutzungen für Gründer und neue Formen des Arbeitens zeitgemäß; zum anderen stelle das Areal eine wichtige Flächenreserve für kommende Generationen dar, von der heute noch nicht absehbar sei, wie sie künftig benötigt werde. Auch die Einwerbung von Fördermitteln sei ausdrücklich zu begrüßen. Ergänzend regt er an zu prüfen, ob auf den Flachdächern Photovoltaikanlagen errichtet werden könnten, da sich an der baulichen Situation aus seiner Sicht in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren voraussichtlich nichts Grundlegendes ändern werde.

Stadtrat **Maier** erklärt ebenfalls die Unterstützung für das Projekt. Im Bereich Start-up-Förderung werde in Ludwigsburg aus seiner Sicht sehr gute und teilweise preisgekrönte Arbeit geleistet. Er verweist auf eine gegenwärtige Phase wirtschaftlichen Umbruchs mit hohen Insolvenzzahlen auf der einen Seite und zahlreichen Neugründungen auf der anderen Seite. Gerade deshalb seien digitale Angebote, Start-up-Räume und Innovationsflächen besonders wichtig, um die Stärken der Stadt auszubauen. Dass sich das Projekt teilweise selbst trage und zugleich Fördermittel einwerbe, sei besonders erfreulich. Zudem sei die Lage am Bahnhof von Bedeutung; dort könne eine attraktive Nutzung zu einer sozialen und städtebaulichen Belebung beitragen.

Stadtrat **Gröbner** schließt sich den Vorrednern an. Aus seiner Sicht werde aus dem erhaltenswerten Gebäude unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Fördermitteln das derzeit Optimale herausgeholt.

Stadträtin **Knecht** verweist darauf, dass man sich bei einem Besuch in Basel an dortigen Projekten orientiert habe. Dass das Projekt zusätzlich gefördert werde, sei ausdrücklich zu begrüßen. Die Grundidee „vom Start-up zum Scale-up" hält sie für richtig, zumal heute nicht absehbar sei, wie sich die Wirtschaft in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren entwickeln werde. Es sei wichtig, jungen gründungswilligen Menschen günstige Möglichkeiten zu eröffnen, damit sie unternehmerische Erfahrung sammeln könnten. Sie bittet jedoch um Klarstellung, wer konkret als Mieter vorgesehen sei und wie sich das Verhältnis zwischen wirtschaftlichen Unternehmen sowie Kunst und Kultur darstelle.

BMin **Schwarz** greift zunächst die Anmerkung von Stadtrat Lutz auf und erklärt, es sei vereinbart, den städtischen Eigenanteil bei 255.000 Euro zu halten. Sollten die Kosten aus dem Ruder laufen, müsse bei den geplanten Maßnahmen reduziert werden. Maßgeblich bleibe zugleich die Frage der Amortisation; angestrebt werde ein Zeitraum von fünf Jahren, wobei aus ihrer Sicht auch ein Zeitraum von sieben Jahren noch vertretbar wäre.

Der **Leiter** des Fachbereiches Wirtschaftsförderung erklärt, auch in diesem Gebäude solle es sowohl Nutzungen aus Kunst und Kultur als auch von wirtschaftlichen Unternehmen geben. Ziel sei es, im Bereich der Start-ups in weiteren Gebäuden, insbesondere 26 und 27, anschließen zu können. Man befinde sich hierzu in engem Austausch mit Akteuren in Göppingen, Stuttgart und Heilbronn, um Start-ups für Ludwigsburg zu gewinnen. Dafür seien jedoch geeignete Flächen erforderlich. Das nun vorliegende Projekt stelle daher einen wichtigen ersten Baustein für das Areal dar. Unter anderem werde mit der Filmakademie Baden-Württemberg eine Fläche gemeinsam entwickelt, um Absolventinnen und Absolventen am Standort zu halten. Insgesamt solle ein erster „bunter Nukleus" und ein kleines urbanes Zentrum entstehen, das als Ausgangspunkt für weitere Entwicklungen dienen könne. Angesichts der angespannten Finanzlage bleibe es jedoch eine Herausforderung, auch die weiteren Gebäude für die benötigten Nutzungen herzurichten, zumal dort noch zahlreiche Einbauten und technische Anlagen vorhanden seien, die eine Umnutzung derzeit erschwerten. Der Fachbereichsleiter ergänzt, dass der 3D-Drucker ausziehe, weil die Fläche letztlich zu klein gewesen sei; dies habe aber zugleich ermöglicht, dass Tinker-Tank sich vergrößern und umziehen könne. Dadurch könnten auch der im Förderprogramm enthaltene Coworking-Space und eine Werkstatt untergebracht werden.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft ergänzt der Maker-Space sei als neues Element vorgesehen und werde von Tinker-Tank mit übernommen. Zu der von Stadtrat Sorg angesprochenen technischen Frage erklärt er, jeder Sonnenschutz verfüge grundsätzlich auch über einen Handbetrieb. Ob dieser die Automatik übersteuern könne, hänge von der Exposition des jeweiligen Bauteils und der vorgesehenen Windsteuerung ab. Bei Gebäuden, die keiner außergewöhnlichen Windbelastung ausgesetzt seien, lasse man den Handbetrieb in der Regel über die Automatik hinweg zu, damit die Nutzer selbst entscheiden könnten. Wichtig sei allerdings, dass an Wochenenden oder in Abwesenheitszeiten bei Sonneneinstrahlung automatisch verschattet werde, damit sich das Gebäude nicht aufheize. Die konkrete Steuerung könne seitens der Verwaltung festgelegt werden. Zur Photovoltaik erklärt er, der Ausbau der PV-Flächen wachse mit der Sanierung der Dächer mit. Eine bloße Belegung ohne Dachsanierung sei derzeit nicht angezeigt, weil die vorhandenen Dächer hierfür in weiten Teilen nicht geeignet seien. Dort, wo investiert und saniert werde, werde dann auch Photovoltaik mitgedacht.

Stadtrat **Remmele** regt daraufhin an, gegebenenfalls zugunsten einer früheren PV-Installation den Umfang der Dachsanierung nochmals zu prüfen. Außerdem erkundigt er sich nach dem durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter auf dem Gelände.

Der **Leiter** des Fachbereiches Wirtschaftsförderung antwortet, dass der durchschnittliche Mietpreis derzeit bei rund 5 Euro pro Quadratmeter liege.

Man hoffe, künftig weitere Mittel zu finden, um zusätzliche Maßnahmen wie Dachsanierungen und Photovoltaik nachzurichten, bestätigt BMin **Schwarz** und lässt über die Vorlage abstimmen. Anschließend schließt sie den öffentlichen Teil der Sitzung.