LUDWIGSBURG

Protokollauszug
zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 15.01.2026, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1 Entscheidung gemäß "Bau-Turbo" - Vorhaben Markgröninger Straße 34
Vorl.Nr. 415/25 -

Geänderter Beschluss:

1. Die Zustimmung der Gemeinde gemäß §246e BauGB zum Vorhaben „Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen, Markgröninger Straße 34" wird ~~**nicht**~~ **erteilt.** Maßgebend ist der Lageplan zum AAB-Antrag gemäß Anlage 1.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der geänderte Beschluss wird mit 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

Nicht anwesend:
- Stadträtin Alexander
- Stadträtin Knecht
- Stadträtin Liepins
- Stadtrat Remmele

Beratungsverlauf:

Zu Beginn der Sitzung begrüßt BMin **Schwarz** die anwesenden Mitglieder des Bauausschusses sowie die Öffentlichkeit, insbesondere die Vertreterinnen und Vertreter des Stadtteilausschusses Eglosheim. Sie führt in den Tagesordnungspunkt 1 ein, der das Vorhaben Markgröninger Straße 34 betrifft. Es handele sich um den ersten Anwendungsfall des sogenannten „Bauturbos". Dieses neue Instrument ermögliche es der Stadt, Befreiungen und Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen zuzulassen. Dies gelte sowohl für Gebiete mit Bebauungsplan als auch für Innenbereiche nach § 34 BauGB und unter bestimmten Voraussetzungen sogar für Außenbereiche ohne Bebauungsplan. Voraussetzung sei jedoch stets die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde. Für diese Zustimmung gelte eine Entscheidungsfrist von drei Monaten. Über die Winterpause hinweg habe dies organisatorisch funktioniert; für die Sommerpause werde jedoch voraussichtlich eine Anpassung der Hauptsatzung

erforderlich sein. Sie betont, dass es sich beim Bauturbo um ein neues Instrument handele, mit dem Verwaltung und Gemeinderat gemeinsam Erfahrungen sammeln müssten. Man verstehe sich ausdrücklich als „lernendes System". Sie stellt klar, dass eine Zustimmung der Gemeinde nicht automatisch eine Baugenehmigung bedeute. Im Anschluss beginne erst das reguläre bauordnungsrechtliche Verfahren, in dem Themen wie Brandschutz, Abstandsflächen oder Artenschutz durch das Baurechtsamt beziehungsweise das Bürgerbüro Bauen geprüft würden. Das Instrument solle helfen, langwierige Bebauungsplanverfahren oder Planänderungen zu vermeiden. Gleichzeitig müsse jedoch bedacht werden, dass jede Zustimmung Maßstäbe setze, die auch für zukünftige Vorhaben im Quartier gelten würden. Daher seien bestehende städtebauliche Rahmenpläne und informelle Planungen - wie etwa der Rahmenplan „Grüne Innenhöfe" oder die Gewerbeflächenentwicklungskonzeption - wichtige Orientierungsgrundlagen. Zudem sei zu erwarten, dass entsprechende Vorhaben künftig verstärkt im Gestaltungsbeirat beraten würden, da die bindenden Vorgaben eines Bebauungsplans teilweise entfielen und städtebauliche Fragen stärker in den Vordergrund rückten.

Der **Fachbereichsleiter** Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation kündigt an, dass die Verwaltung im März voraussichtlich einen Vorschlag für Kriterien zur gemeinsamen Beurteilung von Bauturbo-Fällen vorlegen werde. Man wolle anhand konkreter Beispiele lernen. Er erläutert sodann das konkrete Vorhaben in Eglosheim-West im Bereich der Markgröninger Straße. Es handle sich um ein kleines Gewerbegebiet. Das betroffene Gebäude liege auf der Nordseite der Markgröninger Straße; nördlich schließe Wohnbebauung an, östlich befinde sich ein Kfz-Betrieb. Der geltende Bebauungsplan weise das Gebiet eindeutig als Gewerbegebiet aus. Zulässig seien dort nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und untergeordnet seien. Der vorliegende Antrag sehe jedoch eine Umnutzung der Büroräume im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss zu Wohnzwecken vor. Geplant seien insgesamt zwölf Zimmer - sieben im ersten Obergeschoss und fünf im Dachgeschoss - mit gemeinsamer Küchen- und Badnutzung. Es entstünden zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die jedoch faktisch zwölf Personen Platz bieten könnten. Baurechtlich werde nicht zwischen verschiedenen Wohnformen unterschieden; möglich seien etwa Wohngemeinschaften oder Monteurswohnungen mit Einzelvermietung der Zimmer. In jedem Fall handle es sich nicht mehr um eine dem Gewerbe untergeordnete Nutzung, sodass das Vorhaben dem Bebauungsplan widerspreche. Der sogenannte § 246e BauGB (Bauturbo) ermögliche eine Genehmigung, wenn nachbarliche Interessen gewürdigt, öffentliche Belange gewahrt und ein wohnbauliches Vorhaben gegeben sei. Formal falle das Vorhaben unter diese Regelung, da es sich um die Nutzungsänderung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes handle. Nach Prüfung komme die Verwaltung jedoch zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar sei. Er führt hierfür mehrere Gründe an: Erstens habe der Gemeinderat erst kürzlich eine Gewerbeflächenentwicklungskonzeption beschlossen. Die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen sei faktisch eine Einbahnstraße; eine spätere Rückumwandlung finde in der Praxis nicht statt, da Wohnen wirtschaftlich attraktiver sei. Selbst wenn es sich um eine kleine Fläche handle, würde mit einer Zustimmung ein Präzedenzfall geschaffen, der für das gesamte Bebauungsplangebiet gelte. Zweitens bestehe die Gefahr von Nutzungskonflikten, insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Kfz-Werkstatt. Wohnnutzung bringe einen erhöhten Schutzanspruch hinsichtlich Lärm und Emissionen mit sich, was bestehende Gewerbebetriebe einschränken könne. Drittens verliere die Stadt ihre Steuerungsfunktion für dieses Gebiet. Würde man hier zustimmen, könnten sich weitere Eigentümer auf diese Entscheidung berufen und ebenfalls Wohnnutzung beantragen. Viertens sei die Stellplatzproblematik zu beachten. Baurechtlich seien für

zwei Wohneinheiten ausreichend Stellplätze vorhanden. Bei einer faktischen Nutzung durch bis zu zwölf Personen könnten jedoch deutlich mehr Fahrzeuge anfallen, was zu erhöhtem Parkdruck führe. Dies lasse sich baurechtlich nicht steuern. Insgesamt überwiegen aus Sicht der Verwaltung die Argumente gegen eine Anwendung des Bauturbos an dieser Stelle.

Stadtrat **Sorg** betont zunächst den dringenden Bedarf an Wohnraum. Die Kommunen seien aufgefordert, die von Bund und Land geschaffenen Möglichkeiten tatsächlich zu nutzen. Auch in Ludwigsburg werde man sich nicht aus der Wohnkrise „herausbauen" können, dennoch müsse jede Möglichkeit geprüft werden. Er unterstreicht, dass die Grünen grundsätzlich für die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe eintreten. Im konkreten Fall sehe er Potenzial, insbesondere für studentisches Wohnen. Er hinterfragt, welche gewerbliche Nutzung realistisch im ersten Obergeschoss untergebracht werden könne, da Büroflächen in der Stadt vielfach leer stünden. Er erkundigt sich, ob die Wirtschaftsförderung mit ortsansässigen Unternehmen gesprochen habe, um beispielsweise Mitarbeitenden unter der Woche Wohnraum anzubieten. Die Problematik von reinen Monteurswohnungen sehe er kritisch, schlägt jedoch vor, durch rechtliche Instrumente - etwa eine Zweckentfremdungssatzung oder städtebauliche Verträge - Missbrauch zu verhindern. Konkret fragt er, ob in der Genehmigung festgelegt werden könne, dass ausschließlich dauerhafte Wohnnutzung im Sinne des § 246e BauGB zulässig sei und Beherbergungsbetriebe, Boardinghouses oder Kurzzeitvermietungen ausgeschlossen würden. Er verweist zudem darauf, dass im Umfeld bereits Wohnnutzung vorhanden sei. Wichtig sei jedoch, die Parksituation im Blick zu behalten; aus Eglosheim gebe es Forderungen nach zügiger Einführung des Anwohnerparkens. Abschließend fragt er nach einem fehlenden Plan für das Dachgeschoss.

Stadtrat **Braumann** erklärt, Wohnraumschaffung sei richtig, jedoch nicht „um jeden Preis". In mehreren Stadtteilen sei bereits Gewerbefläche in Wohnraum umgewandelt worden, ohne dass Gewerbe zurückgekehrt sei.
Er schildert ein früheres Bürgeranliegen zu Monteurswohnungen mit zahlreichen Fahrzeugen und erheblichen Belastungen für die Nachbarschaft. Solche Entwicklungen seien baurechtlich kaum mehr zu korrigieren.

Die Eglosheimer müssten sich der möglichen Konsequenzen bewusst sein. Unter dem Gesichtspunkt möglicher Airbnb- oder Monteursnutzungen lehne seine Fraktion die Anwendung des Bauturbos ab und unterstütze die Verwaltungsvorlage.

Stadtrat **Peifer** hebt ebenfalls den hohen Wohnraumbedarf hervor, verweist aber auf mögliche Probleme durch zusätzlichen Verkehr und Parkdruck. Das kleine Gewerbegebiet grenze direkt an die Altstadt von Eglosheim. Auch er äußert Zweifel an den Auswirkungen auf das Quartier und kündigt an, dass die Freien Wähler der Vorlage - also der Anwendung des Bauturbos - nicht zustimmen werden.

Stadtrat **Dr. O'Sullivan** berichtet, dass er zusätzliche Informationen eingeholt und das Objekt vor Ort besichtigt habe. Im Dachgeschoss sei ebenfalls eine Wohneinheit mit fünf Zimmern geplant. Hinweise auf frühere illegale Wohnnutzung müssten gegebenenfalls ordnungsrechtlich geahndet werden, dürften aber nicht als Argument dienen, eine rechtlich zulässige Genehmigung künftig zu versagen. Er betont die politische Bedeutung des Bauturbos, insbesondere aus sozialdemokratischer Perspektive. Die Wohnraumnot sei erheblich, und der Gemeinderat habe nun erstmals eine aktive Rolle bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Er verweist darauf, dass im Umfeld bereits Wohnnutzung bestehe und der Flächennutzungsplan sogar Wohnbaufläche vorsehe. Das Bebauungsplangebiet umfasse nur wenige gewerblich ausgewiesene Grundstücke. Die faktische Entwicklung deute ohnehin auf einen Wandel hin.
Zwar sei die geplante Wohnform nicht optimal, dennoch sehe er keinen überzeugenden Grund für eine Ablehnung. Eine zeitlich begrenzte Nutzung wie Airbnb müsse ausgeschlossen werden. Da die Verwaltungsvorlage eine Ablehnung der Zustimmung vorsehe, kündigt er einen Änderungsantrag an, wonach die Stadt dem Vorhaben zustimmen solle. Ein ablehnendes Signal beim ersten Anwendungsfall des Bauturbos halte die SPD für politisch problematisch.

Stadtrat **Gröbner** spricht sich ebenfalls für die Sicherung von Gewerbeflächen aus und unterstützt die Verwaltung, den Bauturbo hier nicht anzuwenden.

Stadtrat **Eisele** hingegen plädiert für eine pragmatische Anwendung des Bauturbos. Es werde Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch geschaffen; dies entspreche dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".
Büroflächen seien derzeit schwer vermietbar. Zwar gebe es Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Nutzer, doch könne man nicht bei jedem Wohnprojekt im Voraus bestimmen, wer einziehe. Er kündigt an, die Verwaltungsvorlage abzulehnen, also der Anwendung des Bauturbos zuzustimmen.

In einer weiteren Wortmeldung warnt Stadtrat **Braumann** nochmals vor zusätzlichem Parkdruck durch Monteursfahrzeuge.

Abschließend nimmt der **Fachbereichsleiter** Bürgerbüro Bauen rechtlich Stellung. Er schildert, dass es bereits in der Vergangenheit Kontrollen wegen unzulässiger Monteursnutzung gegeben habe. Die Idee, studentisches Wohnen festzuschreiben, sei zwar wünschenswert, jedoch praktisch kaum kontrollierbar. Regelmäßige Überprüfungen von Immatrikulationsbescheinigungen seien weder realistisch noch rechtlich einfach durchsetzbar. Auch der Ausschluss von Monteurswohnungen sei schwierig, da häufig nur ein gewerblicher Hauptmieter auftrete, der die Räume weitervermiete. Zudem müsse bedacht werden, dass eine schrittweise Umwandlung des Gebiets zu Wohnzwecken zu dauerhaften Nutzungskonflikten mit bestehenden Gewerbebetrieben führen könne. Wohnen habe höhere Schutzansprüche hinsichtlich Emissionen, während Gewerbebetriebe Bestandsschutz genössen. Er betont, dass Wünsche hinsichtlich bestimmter Nutzergruppen in der Praxis kaum vollziehbar seien. Man müsse daher realistisch einschätzen, welche Steuerungsmöglichkeiten tatsächlich bestehen

Der **stv. Leiter** der Wirtschaftsförderung spricht sich deutlich für den Erhalt der bestehenden Gewerbeflächen aus. Er betont, dass die heute zu treffende Entscheidung maßgeblichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Gebiets haben werde. Sollte dem Bauwunsch zugestimmt werden, sei absehbar, dass sich das Gebiet strukturell verändern und perspektivisch in Richtung Wohnnutzung entwickeln werde. Er unterstreicht, dass die Stadt - gerade auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten - dringend Flächen für kleines und mittleres Gewerbe benötige. Es könne nicht sein, dass sämtliche Unternehmen ausschließlich auf größere Gewerbegebiete wie die Weststadt verwiesen würden. Besonders für Handwerksbetriebe und kleinteilige Gewerbestrukturen seien wohnortnahe Flächen essenziell. Als Beispiel nennt er die Theodor-Heuss-Straße, wo derzeit keinerlei freie Gewerbeflächen mehr verfügbar seien. Standorte wie der hier diskutierte böten noch entsprechende Potenziale. Verwaltungsintern habe man sich daher stets dafür eingesetzt, diese Flächen für

gewerbliche Nutzungen zu sichern. Er appelliert dem Verwaltungsvorschlag zu folgen und die Gewerbeflächen nicht zugunsten von Wohnnutzungen aufzugeben.

Eine **Vertreterin** des Stadtteilausschusses Eglosheim teil mit, dass nach interner Abstimmung, der Stadtteilausschuss sich mehrheitlich für die Umwandlung in Wohnraum ausspricht.

Stadträtin **Dr. Knoß** richtet eine grundsätzliche Frage an die Wirtschaftsförderung: Wo sollen künftig Monteure und vergleichbare Arbeitskräfte untergebracht werden? Sie macht deutlich, dass diese Personengruppen für viele infrastrukturelle Maßnahmen unverzichtbar seien. Ohne diese Arbeitskräfte wären bestimmte Projekte nicht realisierbar gewesen. Daraus ergebe sich die praktische Notwendigkeit, entsprechende Wohnmöglichkeiten bereitzustellen. Sie warnt davor, als Reaktion auf steigenden Bedarf neue Wohnstandorte „auf der grünen Wiese" auszuweisen, etwa im Grünen Ring, nur um temporäre Arbeitskräfte unterzubringen. Die Frage nach geeigneten Standorten innerhalb der Stadt sei bislang nie systematisch diskutiert worden. Es gebe keinen „Monteurswohnungsplan". Auch Themen wie Stellplätze für private Fahrzeuge dieser Personen seien ungeklärt. Abschließend weist sie darauf hin, dass studentisches Wohnen, insbesondere in Nähe zur Pädagogischen Hochschule, grundsätzlich einen attraktiven Standort darstellen könne.

BMin **Schwarz** fasst die bisherige Diskussion zusammen. Es handele sich um ein kleines, älteres Gewerbegebiet innerhalb eines größeren Wohngebiets, in dem derzeit leerstehende Büroflächen für eine Nachnutzung vorgesehen seien. Zwar sei der Büromarkt aktuell schwierig, das Kernproblem liege jedoch weniger im einzelnen Gebäude als vielmehr in der grundsätzlichen Frage der weiteren Entwicklung des gesamten kleinen Gewerbegebiets.Sie verweist auf die beschlossene Gewerbeflächenentwicklungskonzeption, die einen Bedarf an kleinen Gewerbeflächen klar benenne. Würde man dem Bauvorhaben zustimmen, bestehe die Gefahr, dass nach und nach weitere Grundstücke in Wohnnutzung umgewandelt würden und das Gebiet seine gewerbliche Prägung verliere. Ein zentraler Punkt sei der Maßstab, der mit dieser Entscheidung gesetzt werde. Eine Zustimmung zur Wohnnutzung hätte Signalwirkung für weitere Anträge im selben Gebiet. Baurechtlich könne nicht zwischen unterschiedlichen Wohnformen differenziert werden. Das Bauordnungsrecht sehe ein solches „Mikromanagement" nicht vor. Auch eine Festsetzung studentischen Wohnens sei faktisch kaum kontrollierbar. Der vorliegende Antrag beziehe sich ohnehin allgemein auf Wohnnutzung; die Auswahl der Mieter liege beim Eigentümer. Zur Frage der Unterbringung von Monteuren stellt sie klar, dass dies kein Gegenstand der Entscheidung im Bauausschuss sei. Es existierten Hotels, Boardinghäuser sowie reguläre Mietwohnungen für befristete Aufenthalte. Sie hebt hervor, dass es sich um eine echte Abwägungsentscheidung zwischen dem Erhalt von Gewerbeflächen und der Schaffung von Wohnraum handle. Die Verwaltung habe sich an der beschlossenen Konzeption orientiert, verstehe jedoch auch die Argumente angesichts der Wohnungsnot. Wichtig sei, dass sich der Ausschuss der möglichen Folgen - insbesondere auch hinsichtlich zusätzlicher Stellplatzbedarfe und potenzieller Konflikte mit Anwohnern - bewusst sei.

Stadtrat **Sorg** erkundigt sich erneut nach rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten. Er fragt, ob über Zweckentfremdungssatzungen, städtebauliche Verträge oder konkrete Auflagen in der Genehmigung Einfluss auf die Nutzung genommen werden könne. Auch wenn Regelungen umgangen werden könnten, solle dies die Kommune nicht davon abhalten, bei entsprechendem städtebaulichem Willen klare Grenzen zu setzen.

Stadtrat **Dr. O'Sullivan** kündigt einen Änderungsantrag an: In der Beschlussvorlage solle das Wort „nicht" gestrichen werden, sodass die Zustimmung erteilt und die baurechtliche Prüfung zügig fortgeführt werden könne. Der Bauherr müsse dann nicht bis zur nächsten Sitzung warten. Er widerspricht der Befürchtung weitreichender Präzedenzfälle. Rechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen bestünden auf der Nordseite der Markgröninger Straße lediglich auf drei Grundstücken. Über diese werde hier faktisch entschieden. Im Erdgeschoss solle weiterhin gewerbliche Nutzung verbleiben; entsprechende Anträge auf Wohnnutzung könnten dort weiterhin rechtssicher abgelehnt werden. Zudem relativiert er die Sorge vor Konflikten mit gewerblichen Emissionen. Der Bebauungsplan bleibe unverändert; maßgeblich seien weiterhin die Emissionsgrenzwerte eines Gewerbegebiets. Die Frage möglicher Klagen sei ungeklärt, doch solle man nicht aus übermäßiger Vorsicht jede Entwicklung blockieren. Er plädiert für Mut und eine pragmatische Entscheidung.

BMin **Schwarz** geht vertieft auf die juristischen Aspekte ein. Maßgeblich seien die gesunden Wohnverhältnisse nach der TA-Lärm. Für Wohnnutzung müssten zumindest die Mischgebietswerte eingehalten werden. Dabei bestehe ein strukturelles Problem: Verkehrslärm werde hinter geschlossenem Fenster gemessen, Gewerbelärm hingegen vor geöffnetem Fenster. Diese unterschiedliche Bewertung erschwere die Kombination von Wohnen und Gewerbe erheblich. Zwar ermögliche der sogenannte „Bauturbo" den Abschluss städtebaulicher Verträge, jedoch könne die Art der Bewohner nicht verbindlich festgelegt werden. Denkbar seien Regelungen zu Stellplätzen oder Wohnungszuschnitten, etwa zur Vermeidung sehr großer Wohngemeinschaften. Sie weist jedoch auf die dreimonatige Genehmigungsfiktion hin: Reagiere die Gemeinde nicht innerhalb dieser Frist ablehnend, gelte der Antrag als genehmigt. Wollte der Ausschuss der Verwaltung Verhandlungen mit dem Bauherrn ermöglichen, müsse formal zunächst abgelehnt werden, um Zeit für Gespräche zu gewinnen.

Der **Fachbereichsleiter** Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation, stellt klar, dass in einem städtebaulichen Vertrag nur Regelungen getroffen werden könnten, die auch im Bebauungsplanverfahren zulässig wären. Die konkrete Art der Wohnnutzung lasse sich nicht weiter einschränken. Stellplätze könnten vereinbart werden, sofern der Eigentümer zustimme.

Der **Fachbereichsleiter** Bürgerbüro Bauen, betont, dass ausschließlich über die beantragte allgemeine Wohnnutzung entschieden werde. Die spätere Ausgestaltung sei nur begrenzt steuerbar. Er schildert die rechtlich komplexe Situation: Ein genehmigter Gewerbebetrieb habe Bestandsrechte; zugleich entstünden durch genehmigte Wohnnutzungen Schutzansprüche. Wie diese Konflikte letztlich aufgelöst würden, sei offen. Er weist darauf hin, dass mit der Zulassung weiterer Wohnnutzungen die Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf Gewerbeflächenentwicklung und Nutzungstrennung zunehmend verloren gingen. Insgesamt handele es sich um ein Experiment, dessen Verlauf nur eingeschränkt steuerbar sei.

Nach Abschluss der Diskussion lässt BMin **Schwarz** über den Änderungsantrag der SPD abstimmen, der die Zustimmung zum Bauvorhaben vorsieht. Sie bezeichnet den Fall als „Lehrstück" und als ersten Anwendungsfall des Bauturbos. Weitere Fälle würden folgen, und man werde gemeinsam aus den Erfahrungen lernen.

TOP 2 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Monreposstraße" Nr. 073_05_00 - Entwurf und förmliche Beteiligung (Vorberatung)
Vorl.Nr. 318/25 -

Beschluss:

I. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebet Monreposstraße" Nr. 073_05_00 wird zugestimmt. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil – Anlage 1), sowie die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils mit Datum vom 12.12.2025.



II. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich für Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Dienstleistung zu sichern.

III. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend:
- Stadträtin Alexander
- Stadträtin Knecht
- Stadträtin Liepins
- Stadtrat Remmele

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** erkundigt sich ob Sachvortrag und Aussprache gewünscht werden.

Da dies nicht der Fall ist, lässt BMin **Schwarz** direkt über die Vorlage abstimmen.

Der Vorlage wird einstimmig zugestimmt.

TOP 3 Vorstellung Fachbereich Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation
- Bezug Vorl. Nr. 223/25
- mündlicher Bericht

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** leitet in die Vorstellung des neuen Fachbereichs Stadtplanung, Mobilität und Geoinformation ein. Sie erklärt, dass die Zusammenführung der bisherigen Fachbereiche 63 und 61 vor der Sommerpause des vergangenen Jahres beschlossen worden sei. Sie erläutert, der Fusionsprozess habe unmittelbar begonnen und beide Fachbereiche hätten im vergangenen halben Jahr intensiv eine neue Struktur entwickelt und wären organisatorisch zusammengewachsen.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität erläutert anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, welche Aufgaben der neue Fachbereich wahrnehme, wofür er zuständig sei und wie der Fusionsprozess abgelaufen sei. Er betont, es handele sich nicht um die Übernahme eines Fachbereichs durch den anderen, sondern um einen Prozess auf Augenhöhe; Leitmotiv sei „miteinander wachsen" gewesen, sowohl fachlich als auch im Hinblick auf unterschiedliche Verwaltungskulturen. Die Rückführung in ein Dezernat mit einer Leitung sei fachlich und organisatorisch sinnvoll und man verspreche sich Erleichterungen bei Entscheidungswegen sowie Synergien. Er erläutert daraufhin den Ablauf des Prozesses - im Juli habe die erste Phase „Struktur schaffen" begonnen. Er erklärt, in dieser Phase seien Organisationsstruktur neu gedacht, Personalentscheidungen vorbereitet und die formale Umsetzung erarbeitet worden; diese Phase sei inzwischen abgeschlossen. Seit September laufe die zweite Phase „Zusammenarbeit gestalten"; in dieser Phase werde in den Teams und Abteilungen die Zusammenarbeit überprüft, Aufgabenkritik betrieben und untersucht, welche Aufgaben weiterhin wahrgenommen werden müssten und welche künftig entfallen könnten. Er teilt mit, für diese zweite Phase sei ein Zeitfenster bis Mitte des Jahres vorgesehen. Während die formellen Fragen geklärt seien, gehe es nun insbesondere um die Menschen und die konkrete Zusammenarbeit. Im Zuge der Fusion seien auf Leitungsebene und bei der Assistenz jeweils eine Stelle entfallen. Man habe keine bloße Angliederung vorgenommen, sondern eine neue sachgerechte Struktur entwickelt. Die bisherige Abteilung Zentrale Querschnittsaufgaben gehe teilweise in der neuen Abteilung Zentrale Steuerung und Recht und teilweise in die neue Abteilung Mobilität über. Zudem würden Vermessung und Geoinformation organisatorisch zusammengeführt und seit dem 01.01. arbeite der

Fachbereich mit den Abteilungen Zentrale Steuerung und Recht, Stadtplanung, Mobilität, Grafik und Gestaltung sowie Vermessung und Geoinformation. Vermessung und Geoinformation seien zunächst noch als eigenständige Teams organisiert; perspektivisch sei vorgesehen, diese bis 2031 unter einer Führungsperson zu einem Team zu verschmelzen. Dies stehe im Zusammenhang mit dem Beschluss, das Liegenschaftskataster an den Landkreis zurückzudelegieren.

Eine **Mitarbeiterin** stellt die Abteilung Zentrale Steuerung und Recht vor. Sie erklärt, diese setze sich aus dem bisherigen Team Organisation und Recht sowie dem Verwaltungsteil der früheren Abteilung Zentrale Querschnittsaufgaben zusammen. Sie erläutert, gebündelt würden klassische Verwaltungsaufgaben wie Haushalt, Personal, Vergaben, Rechnungen sowie sämtliche Organisations- und Verwaltungsaufgaben. Sie berichtet, hinzu kämen Spezialistinnen und Spezialisten für Bauleitplanung im Bau- und Planungsrecht. Die Abteilung begleite alle Bauleitplanverfahren, rechtliche Fragen wie den „Bauturbo" sowie Streitfälle vor Gericht in engem Austausch mit dem Fachbereich 60. Neu hinzu träten Fördermittel, Mitarbeit im Bereich Mobilität sowie die Schnittstelle zum ÖPNV.

Ein **Mitarbeiter** der Abteilung Stadtplanung führt aus, das Aufgabenspektrum reiche von der gesamtstädtischen Planung und dem Flächennutzungsplan über Stadtteilentwicklungspläne, Bebauungspläne und größere städtebauliche Entwürfe bis zur Gestaltung konkreter Plätze und Straßenräume sowie zur Bauherrenberatung. Er nennt als aktuelle Projekte die räumliche Perspektive, die Bewerbung zur BUGA 2043, die Entwicklung des Franck-Areals, die Entwicklung des ZOB und die Planung der zweiten Unterführung, die Reaktivierung des Kepler-Dreiecks, die Nachnutzung des W.-und-W.-Areals sowie ein gemischt genutztes Projekt an der Ruhrstraße. Ein weiterer Schwerpunkt liege in der Gestaltung öffentlicher Räume in enger Zusammenarbeit mit der Mobilitätsplanung oder dem Fachbereich 67; er nennt als Beispiele Arsenalplatz und Schillerplatz. Er betont, dabei spiele Klimaanpassung durch Begrünung und Verschattung eine zentrale Rolle. In der Abteilung sei auch die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats angesiedelt.

Eine **Mitarbeiterin** stellt die Abteilung Mobilität vor. Sie erklärt, in ihr würden die bisherige integrierte Mobilitätsplanung und Teile der ehemaligen zentralen Querschnittsaufgaben zusammengeführt. Gebündelt würden die verkehrlichen Themen. Die bisherige integrierte Mobilitätsplanung habe ihre Schwerpunkte in der Planung öffentlicher Verkehrsräume, Barrierefreiheit, Erschließungsplanung, Verkehrssteuerung und -lenkung sowie in Mobilitätskonzepten gehabt. Hinzu kämen Elektromobilität, Mobilitätsmanagement, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit. Gemeinsam bearbeitete Themenfelder seien insbesondere Stadtbahn, Lärm- und Luftreinhaltung, Parken, E-Mobilität und ÖPNV.

Ein **Mitarbeiter** stellt das Team Grafik und Gestaltung vor. Er erklärt, das Team mache Planung sichtbar. Handskizzen würden in Bebauungspläne, Sanierungssatzungen und weitere grafische Produkte umgesetzt; zudem gehörten Berechnungen, Rahmenpläne und die Schnittstelle zu ISY zu den Aufgaben. Er erläutert, das Team verstehe sich als Dienstleister für die Fachbereiche, insbesondere für Stadtplanung und Verkehrsplanung.

Ein **Mitarbeiter** stellt das Team Vermessung vor. Er erklärt, es sei die zentrale Vermessungsanlaufstelle für alle Fachbereiche innerhalb der Stadtverwaltung und unterstütze insbesondere die technischen Fachbereiche mit Vermessungsdienstleistungen im Ingenieur- und Liegenschaftskatasterbereich.

Bestandsaufnahmen von Gelände, Grünanlagen, Straßen und Gebäuden würden durchgeführt und den anderen Fachbereichen für deren Projekte zur Verfügung gestellt. Das Team begleite die Fachbereiche von der Datenerfassung über Genehmigungsverfahren und Projektentwicklung bis zur praktischen Ausführung vor Ort einschließlich Absteckungen und Bestandsdokumentation. Im Bereich der Liegenschaftsvermessung bilde das Team Flurstücke für bauliche Entwicklungen und unterstütze Grundstücksrechtsgeschäfte. Zudem führe es Grenzfeststellungen und Gebäudeaufnahmen durch. Die internen Leistungen ermöglichten es den Fachbereichen, auf externe Ausschreibungen weitgehend zu verzichten. Neue Technologien wie Drohne und terrestrischer Laserscanner würden bereits eingesetzt. Ziel sei es, präzise und verlässliche Vermessungsdaten bereitzustellen und damit eine solide Basis für Entscheidungen, Planungen und Projektentwicklungen zu schaffen.

Ein **Mitarbeiter** stellt das Team Geoinformation vor. Dieses gliedere sich in drei Bereiche. Der erste Bereich sei das Liegenschaftskataster als untere Vermessungsbehörde; hier werde das Liegenschaftskataster geführt. Die Daten aus der Vermessungsabteilung und von öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren bildeten gemeinsam mit aktuellen Flurstücks- und Gebäudedaten die Grundlage für die Geoinformationssysteme. Zum Servicebereich gehörten Auskünfte und Informationen für Bürgerinnen, Bürger und Büros sowie die Datenabgabe. Ferner arbeite das Team daran, analoge Liegenschaftskatasterakten schrittweise zu digitalisieren. Zum GIS-Bereich erläutert ein Mitarbeiter, dieser betreffe insbesondere das stadtinterne Auskunftssystem ISY und die internetbasierte Bürgerinfokarte. Er berichtet, hier würden GIS-Projekte entwickelt und gesteuert, darunter Großprojekte wie die Straßendatenbank oder die Aufbereitung und Präsentation der Bodenrichtwerte sowie kleinere Kataster. Baugesuche und Fertigmeldungen würden erfasst und in die zentrale Datenbank integriert. Auch die Konstruktion von 3-D-Gebäuden für das 3-D-Stadtmodell gehöre zu den Aufgaben. Darüber hinaus würden Auswertungen und Analysen aus Geobasisdaten durchgeführt, etwa Verschattungsanalysen oder Darstellungen von Hochwasserszenarien. Hinzukämen die Betreuung der ISY-Anwendenden, Schulungen, Serverbetreuung, Kartografie, Stadtplan, thematische Karten, Luftbilder und die Ausbildung zum Geomatiker. Als dritten Bereich nennt er die EDV-Betreuung für das Subnetz von Vermessung, Geoinformation und Grafik und Gestaltung mit Systemadministration, Netzwerkbetreuung und Datensicherung.

Stadträtin **Dr. Knoß** merkt an, die vorgestellte Struktur sei sehr umfangreich. Sie erklärt, schwieriger werde insbesondere die angemessene Verteilung der Arbeit. Sie würdigt den Aufwand der Neuorganisation und fragt zur künftigen Kommunikation, ob bei bekannten Zuständigkeiten direkt die zuständige Person angeschrieben werden solle oder zentrale Wege vorgesehen seien. Sie möchte außerdem wissen, wer künftig solche Präsentationen erstelle.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung, Mobilität antwortet, es gebe bereits die zentralen E-Mail-Adressen „mobilitaet@ludwigsburg.de“ und „stadtplanung@ludwigsburg.de“. Er erklärt, Anfragen an diese Adressen seien am einfachsten, da dahinter Verteiler stünden und so sichergestellt werde, dass nichts untergehe. Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bleibe es möglich, auch einzelne Personen direkt anzuschreiben. Präsentationen würden gemeinschaftlich erstellt und entsprechende Kompetenzen lägen bei Verkehrsplanerinnen, Stadtplanerinnen und den Beschäftigten aus Grafik und Gestaltung. Er betont, Kommunikation und Präsentation seien zentrale Bestandteile der Arbeit. Zudem sei die Themenlage sehr komplex und der Fachbereich werde durch eine Vielzahl großer und kleiner Projekte sowie hohen Steuerungsaufwand geprägt sein.

Ein **Mitarbeiter** ergänzt, dass für Vermessungsthemen oder Geoinformation die zentrale E-Mail-Adresse „stadtvermessung@ludwigsburg.de“ zur Verfügung stehe.