



NIEDERSCHRIFT

über die 5. Sitzung des gemeinsamen
Hauptausschusses und des Bauausschusses der Stadt

Landau in der Pfalz

am Dienstag, 09.04.2019,

Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 16:30

Ende: 17:35



FDP

Jochen Silbernagel

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner

ab 17:04 Uhr anwesend (TOP 2)

Dr. Gertraud Migl

Oberbürgermeister u. Vorsitzender

Thomas Hirsch

Bürgermeister

Dr. Maximilian Ingenthron

Beigeordnete/r

Rudi Klemm

beratendes Mitglied

Michael Scherrer

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Florian Denzer

Christoph Kamplade

Externe Berichterstatter

Zu TOP 2+3

- Frau Monika Beltinger, Planungsbüro LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, Memmingen



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Realisierungswettbewerb "Stadttor Landau" - Neugestaltung des Kaufhof-Quartiers; Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorlage: 610/553/2019
4. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Bürgerschaft gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Realisierungswettbewerb "Stadttor Landau" - Neugestaltung des Kaufhof-Quartiers; Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt auf und verwies auf die städtebaulich sehr anspruchsvolle Neugestaltung des Kaufhof-Areals. Von dem relativ großen Zeitfenster bis hin zur Realisierung des Bauvorhabens sollte man sich jedoch nicht täuschen lassen. Die nun einberufene gemeinsame Sitzung sollte es dem Stadtrat - vor dessen Konstituierung im August 2019 - am 21.05.2019 ermöglichen, eine Entscheidung zu treffen, auf welcher planerischen Grundlage die Entwicklung des Areals erfolgen soll.

Anschließend begrüßte der Vorsitzende Frau Monika Beltinger vom Planungsbüro LARS consult, Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH aus Memmingen, die im Folgenden die Wettbewerbsergebnisse des Realisierungswettbewerbes „Stadttor Landau“ und die eingereichten Konzepte anhand einer Präsentation vorstellen wird. Weiterhin begrüßte der Vorsitzende Herr Tilmann Probst vom Architekturbüro Probst Architekten Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH aus München als Sieger des Wettbewerbs. Herr Probst wird im Anschluss zu Frau Beltingers Vortrag sein Konzept präsentieren und erläutern.

Frau Beltinger erwähnte zu Beginn ihres Vortrages, dass sie auszugsweise und nicht im Einzelnen die Wettbewerbsbeiträge vorstellen wird. Aufgrund des privat initiierten Wettbewerbs wurden sechs Architekturbüros aus der gesamten Bundesrepublik eingeladen, die allesamt ein Bearbeitungshonorar erhielten. Die Sichtung und Bewertung der anonymisierten Arbeiten erfolgte durch ein Preisgericht, in welchem Vertreter aus den Stadtratsfraktionen, der Wettbewerbsauslober Herr Ehret sowie mehrere Fachpreisrichter saßen.

Frau Beltinger ging im Folgenden auf die Besonderheiten der Konzepte ein und wies darauf hin, dass es für jeden Teilnehmer eine ausformulierte Bewertung zum Nachlesen gibt (Anm.: Die Präsentation wird im Anhang des Tagesordnungspunktes beigelegt).

Nach der Erläuterung der Beiträge, die im zweiten Durchgang aussortiert wurden, beschrieb Frau Beltinger den Drittplatzierten mit den Worten, dass „zwei städtebauliche Grundideen“ miteinander verknüpft wurden. Zum einen die geschlossene Blockrandbebauung mit einer Gebäudeanordnung in Form von „Stadtzeilen“ und zum anderen eine markante Eckbebauung mittels eines siebengeschossigen Kopfbaus. Kritik gab es aufgrund der „monumentalen Wirkung“ und der Introvertiertheit des Konzepts. Positiv wurden hingegen die Dachgärten, die zu einem besseren urbanen Stadtklima beitragen würden, bewertet.

Das zweitplatzierte Konzept hob sich hinsichtlich der „Offenheit“ zum bestehenden Straßenraum und der an die historische Umgebung angepassten Fassadengestaltung mit einzelnen Stadthäusern positiv ab. Auch das geneigte Dach sei modern interpretiert und stelle somit eine Art „skulpturaler Baukörper“ dar. Das Preisgericht hinterfragte allerdings die Anordnung der Stadthäuser und des somit entstehenden Gassensystems und erachtete letztlich die Belebung dieser neuen öffentlichen Räume und die Umlenkung der Passantenströme weg von der Ostbahnstraße als problematisch.

Der Vorsitzende dankte Frau Beltinger für die Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse, welche zuvor auch in den Räumlichkeiten der Sparkasse Südliche Weinstraße in der Ostbahnstraße ausgestellt waren. Bevor der Vorsitzende das Wort an Herrn Probst übergab, begrüßte er Herrn Ehret, den Eigentümer des Kaufhof-Gebäudes, sowie dessen Begleiter Herrn Schmelzle, die etwas verspätet in der Sitzung eintrafen.



Herr Probst freute sich, sein Konzept selbst vorstellen zu dürfen und begann seinen Vortrag mit einem Modellfoto des Projekts. Ihm war bei der Konzeptionierung wichtig, einen großen Baublock mit neuem, innenliegendem Platz herzustellen und einen 40 m hohen Hochpunkt mit öffentlicher Terrasse und insgesamt zehn Stockwerken als neues „Stadttor“ zu gestalten. Bei dem sechsstöckigen Baublock sind die beiden oberen Ebenen zurückversetzt. Die Erschließung des Innenhofs/Platzes werde durch die Ostbahnstraße erfolgen, indem ein etwa 25 m breiter Hauptzugang gestaltet wird. In Bezug auf die Materialität und Gestaltung erklärte Herr Probst, dass eine Ziegelfassade vorgesehen sei. In den beiden Untergeschossen plant Herr Probst eine Markthalle sowie eine Tiefgarage mit Zugang zu den Gewerbeeinheiten. Die Ladenflächen im Erdgeschoss sollten von außen und vom Blockinnenbereich aus erreichbar sein. Zwei weitere Stockwerke sollten einer Büronutzung zugeführt werden.

Der Vorsitzende dankte Herrn Probst für dessen Erläuterungen und betonte, dass alle eingereichten Konzepte Qualitäten besaßen und es daher gut war, dass Fachleute im Preisgericht mitwirkten, um letztlich das „beste Konzept“ für den Standort zu finden. Er übergab sodann das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl sagte offen, dass ihr das zweitplatzierte Konzept besser als der Siegerentwurf gefiel. Sie wollte von Frau Beltinger wissen, wie viele Untergeschosse beim Zweitplatzierten vorgesehen waren und erhielt direkt zur Antwort, dass - ähnlich wie beim Siegerentwurf - zwei Untergeschosse mit Tiefgaragen und Einzelhandel geplant wurden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fragte, für wie viele Pkw Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt werden und wie hoch die jetzige Stellplatzzahl sei. Herr Probst antwortete ihm, dass auf zwei Geschosse verteilt 190 Stellplätze entstehen werden. Herr Kamplade erwähnte ergänzend, dass es momentan etwa 40-50 Stellplätze auf den Parkplätzen südlich des Kaufhofs sowie an der Landwehrstraße gebe.

Ausschussmitglied Herr Silbernagel interessierte sich für die Belieferung der Gewerbeeinheiten. Werde diese über den Innenhof oder die Ostbahnstraße erfolgen? Herr Probst erklärte daraufhin, dass die Anlieferung sowie die Zufahrt zur Tiefgarage über die Linienstraße beabsichtigt sei. Es werde einen „Lieferhof“ im Gebäude geben, der mit einem Lastenaufzug mit den unterschiedlichen Geschossebenen verbunden sein wird.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler hatte eine Verständnisfrage hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt. Herr Probst verdeutlichte ihm anhand einer Planzeichnung, dass die Zufahrt über die Linienstraße geplant sei.

Weiterhin fragte Herr Lichtenthäler, was das vorgelegte Konzept in Sachen „Begrünung“ zu bieten habe. Herr Probst nahm hierzu Bezug und erklärte ihm, dass die Begrünung bei der Planung nicht im Vordergrund stand und es sich im Allgemeinen mehr um eine städtische „Aktionsfläche“ handeln würde. Demnach seien drei Bäume im Innenhof vorgesehen. Allerdings werde versucht, Dachbegrünungen an waagerechten Flächen und kleinere Grünflächen, wo es möglich ist, herzustellen.

Zu guter Letzt wollte Herr Lichtenthäler sich über die Breite des Gehweges entlang der Maximilianstraße erkundigen und erhielt von Herrn Probst zur Antwort, dass dieser ca. 4-5 m breit angelegt werden würde. Ziel sei es, den Fußgängerweg attraktiver als jetzt zu gestalten und mit Durchgängen auch an den Blockinnenbereich / den öffentlichen Platz anzubinden.



Ausschussmitglied Herr Maier merkte an, dass das Wohnen nun an einer Stelle ermöglicht werde, wo dies zuvor nicht möglich war. Dies wertete er als positiv.

Herr Probst nahm Herrn Maiers Wortmeldung zum Anlass und erwähnte, dass 160 Wohneinheiten entstehen werden. Davon sei der Anteil von Einzimmerwohnungen bei 25 %, Zweizimmerwohnungen bei 50 % und Dreizimmerwohnungen bei 25 %. Weiterhin belaufe sich der Anteil von geförderten Wohneinheiten auf 25 %.

Ausschussmitglied Herr Lerch hatte mehrere Fragen: Wie sei die Energieversorgung vorgesehen? Werde Galeria Kaufhof in den Neubau gehen?

Zu letzterer Frage antwortete Herr Ehret, dass dies planerisch offen sei und bei Kaufhof die „Mühlen langsam mahlen“ würden. Der Vorsitzende sagte ergänzend, dass es noch keine Rückäußerung des Konzerns auf die Anfrage der Stadtverwaltung in selbiger Sache gebe.

Hinsichtlich Herrn Lerchs Frage der Energieversorgung erwähnte Herr Probst, dass Haustechniker bei der Entwurfsplanung nicht beteiligt waren. Diese werden in den weiteren Schritten hinzugezogen. Herr Probst war sich sicher, dass es eine regenerative Quelle als Primärversorgung nach EnEV-Standards geben werde. Eine Entscheidung über die Art der Energieversorgung wurde aber noch nicht getroffen.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn wollte sich vergewissern, ob der Innenhof zu einem „öffentlichen Stadtraum“ werden könnte, auch wenn sich dieser im Eigentum des Herrn Ehret befinde? Könnte hierfür eine Baulast eingetragen werden?

Herr Ehret war nicht abgeneigt, ein Wegerecht zugunsten der Stadt zu vergeben. Dies sei allerdings eine Frage des städtebaulichen Vertrages, der noch geschlossen werden müsste.

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl erwähnte erneut, dass sie den zweiten Preisträger besser fand. Bei dem Siegerentwurf störte sie die „Massivität“ und fragte aufgrund dessen, ob der geplante Turm für Landau nicht doch zu hoch hinsichtlich der Dimensionierung sei. Des Weiteren äußerte Frau Dr. Migl Bedenken hinsichtlich der zwei Untergeschosse und eines damit verbundenen Grundwasserproblems.

Frau Beltinger nahm Bezug auf den Aspekt der Turmhöhe und erklärte, dass die Höhe im Preisgericht intensiv diskutiert wurde. Man sei sich einig gewesen, ein Merkzeichen im Sinne eines „Stadttors“ zu betonen. Herr Probst ging ebenfalls auf die Höhe ein und wollte das Gebäude nicht als „Hochhaus“, sondern als „hohes Haus“ bezeichnen. Es sei nicht beabsichtigt einen „Klotz“ zu errichten. Mithilfe einer filigranen Fassadengestaltung solle das Gebäude „leicht“ wirken.

Zum Thema „Grundwasser“ bestätigte Herr Probst, dass dieser Aspekt bereits bei der Planung berücksichtigt wurde. Tiefgaragenstellplätze und zwei Kellergeschosse seien erforderlich und müssen ggf. gegen anstehendes Grundwasser abgedichtet werden.

Ausschussmitglied Herr Löffel interessierte sich für den bezahlbaren und geförderten Wohnraum des Neubauprojekts. Herr Probst betonte, dass die Schaffung von gefördertem Wohnraum verlangt war und der Baukörper so geschnitten sein werde, dass passende und gut belichtete Wohnungen entstehen könnten. Es werde 25 % geförderter Wohnraum umgesetzt.

Der Vorsitzende dankte abschließend Frau Beltinger und Herrn Probst für deren Präsentationen. Die Informationen aus den Präsentationen wurden sodann vom Vorsitzenden als zur Kenntnis genommen erklärt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 22.03.2019, auf welche verwiesen wird, ein und betonte, dass für das geplante Vorhaben ein straffer Zeitplan vorgesehen sei. Bis zum Stadtjubiläum im Jahr 2024 solle der Neubau fertiggestellt sein. Der Vorsitzende schlug vor, eine Fraktionsrunde für Fragen abzuhalten.

Ausschussmitglied Herr Hartmann nahm Bezug auf die Verpflichtungserklärung, Punkt 4, der Sitzungsvorlage und kritisierte, dass die Einkommensgruppierung für die geförderten Wohnungen nicht im Vorfeld genau festgelegt wurde. Er regte daher an, zukünftig genau zu benennen, wie das Verhältnis 1. und 2. Förderweg ausfallen sollte. Der Vorsitzende zeigte sich irritiert und hinterfragte, auf welcher Grundlage Herr Hartmann diesen Vorschlag unterbreitete. Schließlich gelte die Aufteilung nach Förderwegen erst ab September 2019 im Rahmen der modifizierten Quotierungsrichtlinie für den sozialen Mietwohnungsbau.

Herr Kamplade ging ebenfalls auf Herrn Hartmanns Wortmeldung ein und empfahl, keine Differenzierung der beiden Einkommensgruppen (Anm.: gem. § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) Haushalte, welche die Einkommensgrenze einhalten und Haushalte, welche die Einkommensgrenze um bis zu 60 % überschreiten) vorzunehmen. Vielmehr sollte ein „bewusstes Offenhalten“ angestrebt werden, was auch der aktuell noch gültigen Beschlusslage entspreche.

Ausschussmitglied Frau Dr. Migl merkte an, dass in der Sitzungsvorlage das Bauvorhaben mit zehn Geschossen beschrieben wurde und in dem Vortrag von neun Geschossen die Rede war. Was sei nun richtig?

Weiterhin hinterfragte Frau Dr. Migl das „Beschleunigte Verfahren“ und die daraus resultierenden Nachteile auf Grund fehlender Gutachten. Warum sollte das Verfahren beschleunigt ausgeführt werden?

Herr Kamplade ging zunächst auf die Anmerkung hinsichtlich der Geschosse ein und erklärte, dass die Anzahl, welche im Entwurf genannt waren, anzunehmen sei. Herr Probst ergänzte ihn und berichtete, dass es sich um das Erdgeschoss plus neun weitere Geschosse handeln würde. Summiert ergebe dies zehn Geschosse.

Herr Kamplade nahm außerdem Bezug auf die Anwendung des Beschleunigten Verfahrens. Es sei keine „geringere“ Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Die Verwaltung halte auch beim beschleunigten Verfahren an der Zweistufigkeit der Beteiligung fest. Die Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten, bedeutet auch nicht, dass Umweltbelange bei der Planung nicht oder geringer berücksichtigt werden. Die Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung aller Belange bei der Planung gelte auch bei Bebauungsplänen, die im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben, stimmte zunächst der Bauausschuss einstimmig mit einer Enthaltung den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zu.

Im Anschluss empfahl der Hauptausschuss dem Stadtrat einstimmig mit einer Enthaltung, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.



Beschlussvorschläge:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet im Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Gemarkung Landau) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 13a BauGB aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Verschiedenes

Bau- und Umweltausschuss und Bauausschuss

Der Vorsitzende wies auf die 2. gemeinsame Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.04.2019 hin, in der es um die Entwicklung des Ostparks gehen wird. Im Anschluss wird die 44. Sitzung des Bauausschusses stattfinden.



Die Niederschrift über die 5. gemeinsame Sitzung des Hauptausschusses und des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 09.04.2019 umfasst 4 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 39.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister

Rudi Klemm
Beigeordneter

Schriftführerin

Madlene Spielberger