



# NIEDERSCHRIFT

über die 1. Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
am Dienstag, 15.10.2019,  
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 19:15

Ende: 20:12



## Anwesenheitsliste

### Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur anwesend - aber vertreten durch Herrn Hartmann bis zum Ende der Sitzung

Lukas Hartmann Vertreter von Herrn Bauer bis zum Ende der Sitzung

Lea Heidbreder

Lea Saßnowski

### CDU

Cyrus Bakhtari Vertreter von Herrn Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

### SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

Lisa Rocker

### FWG

Wolfgang Freiermuth Vorsitzender zu TOP 14

### AfD

Norbert Herrmann

### FDP

Timo Niederberger



Die LINKE

Pico Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann

beratendes Mitglied

Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Befangenheit zu TOP 14

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Sylvia Schmidt-Sercander

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Rudi Eichhorn

vertreten durch Herrn Bakhtari



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“– Anker-/Anliegerverfahren mit Baugemeinschaften: Grundstücksoptionen für Teilbereiche des Baufelds Nr. 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“  
Vorlage: 610/584/2019
3. Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Konversion Landau Süd“  
Vorlage: 610/571/2019
4. Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße); Satzungsbeschluss  
Vorlage: 610/572/2019
5. 23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „Prießnitzweg“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „C 39, Prießnitzweg“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/573/2019
6. 24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in der Gemarkung Mörzheim; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 610/578/2019
7. Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/577/2019
8. Modernisierungsrichtlinie zur Förderung von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 136 ff BauGB im förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Rosenplatz“  
Vorlage: 610/574/2019



9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/583/2019
10. Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 9 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Flurstück-Nrn. 3001 und 3005 am westlichen Ende der Eichbornstraße in der Gemarkung Landau in der Pfalz  
Vorlage: 630/383/2019
11. Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.696/1 in der Königstraße  
Vorlage: 630/384/2019
12. Bauantrag zur Errichtung einer Bäckereifiliale mit Café auf dem Grundstück Fl. Nr. 3865/58 (Im Justus) im Bebauungsplangebiet C10a der Stadt Landau in der Pfalz.  
Vorlage: 630/385/2019
13. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Anbau von 10 Klimacontainern mit Rangierhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1009/37 (Am Hölzel) im Gewerbegebiet Mörlheim  
Vorlage: 630/386/2019
14. Vergabe Lieferung, Montage und Demontage von Beleuchtungsanlagen im Zuge diverser Straßenbaumaßnahmen  
Vorlage: 680/198/2019
15. Bebauungsplan „D 12, Gewerbepark Am Messegelände-Südost“; Vergabe der Ingenieurleistungen für den Grünordnungsplan und das Entwässerungskonzept  
Vorlage: 680/199/2019
16. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

### Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin erkundigte sich nach dem Sachstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“.

Der Vorsitzende erwähnte, dass er den Sachstand zum Bebauungsplan C 36 in der hiesigen Ausschusssitzung unter dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes behandelt hätte. Grund hierfür sei aktuell eine Anfrage der CDU-Stadtratsfraktion zu den Ergebnissen der Offenlage. Hinweise von Anwohnerinnen und Anwohnern wurden bereits aus rechtlicher Sicht geprüft. Demnach sei rein rechtlich gesehen die aktuelle Planung genehmigungsfähig. Allerdings würden einige Hinweise noch eine politische Abwägung erfordern. Die Stadtratsfraktionen sollten sich daher frühzeitig ein Bild der Ergebnisse der Offenlage machen und sich zum weiteren Planverfahren äußern.

Da aufgrund eines Fehlers in der Planzeichnung eine zweite Offenlage des Plans erforderlich sein wird, besteht derzeit noch die Möglichkeit, auch politisch auf die Ausgestaltung der Planung einzuwirken.

Seitens der anwesenden Einwohnerschaft gab es keine weiteren Fragen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“– Anker-/Anliegerverfahren mit Baugemeinschaften: Grundstücksoptionen für Teilbereiche des Baufelds Nr. 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 24.09.2019 auf, auf die verwiesen wird, und betonte die guten Erfahrungen, die Landau mit den Baugruppenprojekten gemacht habe sowie die wiederholte Berichterstattung. Er übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Hartmann ging auf die Stellplatzrichtlinie ein, die 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht. Bei einem der vorliegenden Bauvorhaben würde ein Doppelhaus mit vier Wohnungen auf 6 Stellplätze kommen, die alle in einer Tiefgarage untergebracht werden müssen. An diesem Beispiel werde deutlich, dass bei zukünftigen Quartiersprojekten über die Sinnhaftigkeit der Stellplatzregelungen diskutiert werden sollte. Ansonsten finde er die Mischung auf dem Baufeld sehr gut.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig die nachfolgenden Beschlussvorschläge dem Hauptausschuss und Stadtrat empfahl.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Die Baugemeinschaftsinitiativen „Bürger Bauen Zukunft“, vertreten durch Herrn Michael Grzeschik, „Townhouses“ (Arbeitstitel), vertreten durch Frau Meike Löhr und „Mehrgenerationenhaus“, vertreten durch Herrn Edgar Masch erhalten Absichtserklärungen mit Veräußerungsverzicht für Teilflächen des Baufelds 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“ (Anlage 1). Ziel der Optionsvereinbarungen ist die Ausarbeitung der Hochbauplanung unter Berücksichtigung der Vereinbarkeit mit den baufeldumfassenden Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage und Innenhof). Die Vereinbarungen haben eine Laufzeit von 6 Monaten, gerechnet vom Datum des heutigen Beschlusses und können bei Erfüllung aller Vertragsinhalte um bis zu 6 Monate verlängert werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Baugemeinschaften eine Übereinstimmung der zu erarbeitenden Baukonzepte mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“, der dazugehörigen Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“, der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“, Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd“ abzustimmen und die Kompatibilität mit dem Strukturkonzept für Tiefgarage und Innenhofplanung herbeizuführen.
3. Die Verwaltung/DSK wird beauftragt die Absichtserklärungen (Grundstücksoptionen) mit Veräußerungsverzicht vorzubereiten und abzuschließen.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

#### **Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Konversion Landau Süd“**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 03.09.2019 auf, auf die verwiesen wird. Da die öffentlichen Maßnahmen in dem Teilgebiet der Entwicklungsmaßnahme schon einige Jahre abgeschlossen sind und auch privat keine Gebäudesanierungen mehr stattfinden, ist die Stadt gehalten, in diesem Teilbereich des Entwicklungsgebiets die Entwicklungssatzung aufzuheben.

Da sich keine Wortmeldungen abzeichneten, führte der Vorsitzende direkt in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl dem Hauptausschuss und Stadtrat daraufhin einstimmig, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage 1 gekennzeichnete bzw. in § 2 der „Satzung über die Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Konversion Landau Süd““ beschriebene, in der Gemarkung Landau gelegene Gebiet, wird der Entwicklungsbereich gemäß § 162 Abs. 1 S. 2 i. V. m. § 162 Abs. 2 BauGB aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung gem. § 162 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dem Grundbuchamt die Aufhebung des Entwicklungsvermerkes gem. § 162 Abs. 3 BauGB mitzuteilen und die Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB zu ermitteln und zu erheben.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

### **Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße); Satzungsbeschluss**

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 26.09.2019, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erklärte anhand einer Visualisierung um welchen Bereich es genau gehe und erläuterte Besonderheiten, wie z.B. das Vorkommen der Wechselkröte, deren Umsiedlung aufgrund des Artenschutzes die Bauleitplanung um ein Jahr verzögerte.

Ausschussmitglied Frau Kleemann fragte, weshalb an der Stelle ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 27 m ermöglicht werde.

Herr Kamplade ging auf Frau Kleemanns Frage ein und erläuterte, dass am südlichen Ende der Paul-von-Denis-Straße ein Turmgrundstück bereits im Rahmenplan verortet wurde. Ursprünglich war allerdings eine Gebäudehöhe von 24 m vorgesehen. Da jedoch im gewerblichen Bereich andere Raumhöhen erforderlich sind, wurde aufgrund der geplanten Dienstleistungen eine Anpassung auf 27 m beschlossen, ohne die Anzahl der Geschosse zu ändern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen empfahl im Anschluss einstimmig bei einer Enthaltung, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung Januar 2019 entsprechend den in der Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse (Anlage 4) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Satzungsfassung vom August 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

### **23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „Prießnitzweg“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „C 39, Prießnitzweg“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Vorsitzende betonte in seiner Einführung in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 02.09.2019, auf die verwiesen wird, dass sich die Verabschiedung des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes verzögern werde, weil die Regionalplanung in den Teilbereichen Wohnen und Gewerbe nicht so schnell fortgeschrieben sein wird, wie zunächst vorgesehen. Deshalb müssen weitere Teiländerungen des Flächennutzungsplans 2010 erfolgen.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder äußerte die Bitte, den alten Baumbestand im Geltungsbereich des C 39 zu erhalten.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig dem Hauptausschuss und dem Stadtrat empfahl, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet wird das Verfahren zur 23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „Prießnitzweg“ eingeleitet. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)**

**24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in der Gemarkung Mörzheim; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 18.09.2019 ein, die der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth wies darauf hin, dass der Ortsbeirat Mörzheim am 24.10.2019 über die Sitzungsvorlage beraten wird.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig die nachfolgenden Beschlussvorschläge dem Ortsbeirat Mörzheim, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat empfahl.

**Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet wird das Verfahren zur 24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 eingeleitet. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

### **Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Vorsitzende übergab nach seinen einleitenden Worten zur Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 11.09.2019, auf die verwiesen wird, das Wort an Herrn Hartmann.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Hartmann erklärte - insbesondere für die neuen Ausschussmitglieder, die die vorangegangenen Diskussionen noch nicht kannten -, weshalb sich die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen gegen die Sitzungsvorlage aussprach. Denn der geplante Verkauf von Wohneigentum an Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen habe keinen Einfluss auf die Höhe der Kaufpreise. Somit wurde letztlich für einkommensschwächere Haushalte kein adäquater sozialer Wohnraum geschaffen.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mehrheitlich bei vier Gegenstimmen dem Hauptausschuss und dem Stadtrat empfahl, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplans „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Januar 2017 und April 2019 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom August 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen des Bebauungsplans „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Januar 2017 und April 2019 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom August 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „F 7, Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ (Anlage 1 und 2) wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom August 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

### **Modernisierungsrichtlinie zur Förderung von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 136 ff BauGB im förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Rosenplatz“**

In der Einführung durch den Vorsitzenden in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 14.10.2019, auf die verwiesen wird, kam zum Ausdruck, dass die Modernisierungsrichtlinie die Sanierung privater Gebäude im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Rosenplatz“ erleichtern werde.

Ausschussmitglied Herr Löffel begrüßte die Modernisierungsrichtlinie und merkte an, dass diese ein „Anschub“ für die Entwicklung des Gebietes um den geplanten Rosenplatz sein könnte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl im Anschluss einstimmig dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage beigefügte Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Rosenplatz“ wird beschlossen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 27.09.2019 auf, die der Anlage beigelegt ist, und übergab das Wort an Herrn Kamplade für weitere Ausführungen.

Herr Kamplade hielt das geplante Bauvorhaben mit Mehrfamilienhausbebauungen im Süden der Stadt an der Zweibrücker Straße für ein gutes Nachverdichtungsprojekt. Der bisher gültige Bebauungsplan sei bestandsorientiert und würde auf dem Grundstück lediglich Garagen ermöglichen. Der neue Eigentümer des Grundstücks und Antragsteller möchte hingegen ein Mehrfamilienhaus errichten. Er werde sich zudem an die Quotierungsrichtlinie von 25 % (= Altfall) halten und etwa acht bis neun geförderte Wohneinheiten errichten. Die Offenlage sei aufgrund möglicher Einwände der Anliegerinnen und Anlieger erforderlich, so dass in voraussichtlich drei bis vier Monaten ein Satzungsbeschluss ergehen und das Bauvorhaben genehmigt werden könnte.

Weiteren Klärungsbedarf gab es nicht, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Anschluss einstimmig den nachgenannten Beschlussvorschlägen zustimmte.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ von Mai 2019 entsprechend den in der als Anlage 1 beigelegten Synopse vom 06. September 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ in der Fassung vom September 2019 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlagen 2 bis 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)

**Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 9 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Flurstück-Nrn. 3001 und 3005 am westlichen Ende der Eichbornstraße in der Gemarkung Landau in der Pfalz**

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 05.09.2019 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und erwähnte, dass es sich um eine nicht ganz einfache baurechtliche Situation handeln würde. Er übergab das Wort an Herrn Kamplade für weitere Erklärungen.

Herr Kamplade berichtete, dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine Nachverdichtungsmaßnahme in Form einer Mehrfamilienhausbebauung mit fünf Wohneinheiten handele, für das eine alte Baulücke geschlossen werden würde. Der umliegende Bebauungsplan beschränke die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und regle eine maßvolle Verdichtung. Er greife aber auf dem Baugrundstück nicht, so dass das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sei. Ein zweieinhalbgeschossiges Gebäude mit fünf Wohnungen in der dargestellten Form sei gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig. Herr Kamplade empfahl dem Ausschuss, für das Grundstück keinen Bebauungsplan aufzustellen, keine Veränderungssperren aufzuerlegen und die Innenentwicklungsmaßnahme zu unterstützen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann bezweifelte, dass es sich bei der Bauvoranfrage um eine Maßnahme im Innenbereich drehe und hinterfragte die von Herrn Kamplade benannte „Baulücke“ und die Hinzuziehung des § 34 BauGB.

Herr Kamplade ging auf Frau Kleemanns Aussage ein und erklärte, dass aufgrund der Fortführung der Bebauung sowie der Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung § 34 BauGB herangezogen werden könne. Hierbei spiele es keine Rolle, ob das Gebäude fünf Wohneinheiten habe, sondern dass es sich hinsichtlich der Höhe und der Bauweise in die Umgebung anpasse.

Ausschussmitglied Frau Kleemann war nach wie vor davon überzeugt, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebung fügen würde.

Der Vorsitzende erinnerte die Ausschussmitglieder daran, dass der Rechtsweg offen sei und dieser auch beschritten werden könne.

Ausschussmitglied Frau Rocker erwähnte mögliche negative Auswirkungen bei nachfolgenden Bauvorhaben. Frau Rocker befürchtete, dass demnächst viele Anfragen für dreigeschossige Gebäude gestellt werden könnten.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Frau Rockers Wortmeldung und korrigierte sie dahingehend, dass in der Umgebung ein Bebauungsplan die Nachverdichtung steuere. Zudem betonte Herr Kamplade, dass die Bezeichnung „nähere Umgebung“ sich nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft beziehe. So sei entlang der Eichbornstraße bereits eine ähnlich hohe Wohnbebauung vorhanden.

Ausschussmitglied Herr Lerch erinnerte daran, dass die vorliegende Vorlage lediglich eine Informationsvorlage sei. Demnach wäre kein Beschluss zu fassen. Verhindern könne man das Vorhaben nur, wenn es einen neuen Bebauungsplan geben würde.



Der Vorsitzende stimmte Herrn Lerch zu und erwähnte, dass die Informationsvorlage nur zur Kenntnis genommen werden könne. Zu bremsen sei das Bauvorhaben, wenn der Stadtrat sich mit dem Thema befassen würde und ein Aufstellungsbeschluss mit allen Konsequenzen gefasst werde. Die Verwaltung habe allerdings den Auftrag, Nachverdichtungen, dort wo es verträglich sei, zu ermöglichen.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Hartmann appellierte an den Ausschuss, das Bauvorhaben nicht zu stoppen. Eine Nachverdichtung werde dringend benötigt und bei der vorgelegten Bauvoranfrage drehe es sich um ein sinnvolles Vorhaben. Juristisch sei die Vorgehensweise der Verwaltung in Ordnung und das Vorhaben sollte „politisch gewollt“ sein.

Ausschussmitglied Herr Eisold war sich hinsichtlich der Anwendung des § 34 BauGB unsicher und könnte sich vorstellen, dass dieser enger ausgelegt wird. Herr Eisold erwähnte, dass auch die Bauvorhaben „Landhaus Lang“ sowie im Triftweg zu Vorhaben des Innenbereichs zählten. Gegen das Bauvorhaben klagen können letztlich nur die Nachbarn.

Zu guter Letzt machte Herrn Eisold ein Hinweis des Bebauungsplans stutzig. In diesem sei von einer „lockeren Villenbebauung“ und Begrünung die Rede. Die vorgelegte Planung der Bauvoranfrage würde hierzu nicht passen.

Herr Kamplade ging auf die Beispiele des Herrn Eisold hinsichtlich der Bebauung im Innenbereich ein. Häufig gehe es um eine Mehrfamilienhausbebauung mitten in einem Quartier, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Herr Kamplade betonte, dass § 34 BauGB kein Planersatz sei und es immer „Ausreißer“ geben werde, weil der Maßstab des Einfügens oft nicht der Mittelwert sei, sondern das größte Gebäude in der Umgebung. Dadurch könne stärker verdichtet werden. Wenn dies nicht gewollt sei, müsse man bauleitplanerisch entgegenwirken. Hierfür bedürfe es kurzfristig entsprechender Anträge und Beschlüsse im Stadtrat.

Ausschussmitglied Frau Rocker versuchte direkt, den Antrag zu stellen, damit das Bauvorhaben zurückgezogen werden müsste.

Herr Kamplade erklärte dem Ausschuss sowie Frau Rocker, dass die vorgelegte Informationsvorlage nicht negativ beschieden werden könne. Der Stadtrat müsste die Verwaltung beauftragen, entsprechende bauleitplanerische Schritte einzuleiten.

Der Vorsitzende resümierte, dass bis zur nächsten Stadtratssitzung am 5. November 2019 kein Bescheid zu dem Vorhaben erlassen wird und die Fraktionen sich bis dahin überlegen müssten, ob sie eine Initiative gegen dieses Bauvorhaben ergreifen möchten. Ansonsten erklärte der Vorsitzende die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

### **Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.696/1 in der Königstraße**

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 11.09.2019, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade zeigte anhand einer Visualisierung, wie sich das Bauvorhaben zukünftig einfügen und mit dem Nachbargebäude ein „harmonisches Ensemble“ bilden werde. Letztlich empfahl Herr Kamplade, den Abweichungen zuzustimmen, da es sich um einen klassischen Einzelfall handeln würde und eine Abweichung der Gestaltungssatzung gerechtfertigt sei.

Ausschussmitglied Herr Löffel hielt das geplante Bauvorhaben für gelungen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte im Anschluss dem folgenden Beschlussvorschlag einstimmig zu.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den erforderlichen Abweichungen von der Satzung über die äußere Gestaltung zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) hinsichtlich §5(2): Abweichung von der Dachneigung, §5(7): Abweichung von der Dachgaubengröße und §6(7): Art der Fenster, zu.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 12. (öffentlich)

### **Bauantrag zur Errichtung einer Bäckereifiliale mit Café auf dem Grundstück Fl. Nr. 3865/58 (Im Justus) im Bebauungsplangebiet C10a der Stadt Landau in der Pfalz**

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 13.09.2019, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade zeigte anhand der Ansichten, wie die Bäckereifiliale aussehen wird. Eine Bäckerei sei nahversorgungsrelevant und dürfte den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht widersprechen. Herr Kamplade betonte, dass keine negative Wirkung auf den Einzelhandel der Umgebung zu erwarten sei.

Ausschussmitglied Herr Maier teilte nicht die Auffassung von Herrn Kamplade und nannte als Vergleich eine Bäckerei im Horstgebiet mit einem Parkplatzproblem an einer stark frequentierten Straße. Vielmehr sei eine Überversorgung im Areal „Im Justus“ gegeben. Kunden werden letztlich abgefangen und würden nicht mehr in die Stadt gelenkt werden. Herrn Maiers Meinung nach werde eine Bäckereifiliale in dem Areal nicht gebraucht.

Herr Kamplade ging auf Herrn Maiers Wortmeldung ein und betonte, dass es nicht Aufgabe der Stadt sei, in den freien Markt einzugreifen, sondern schädliche städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Durch die Filiale erhöhe sich zwar der Konkurrenzdruck, die Nahversorgung im nördlichen Innenstadtgebiet wäre aber nicht beeinträchtigt. Auch das „Abfangen“ der Pendler würde den Wettbewerb in der Stadt nicht gefährden. Herr Kamplade stimmte Herrn Maier hinsichtlich des Parkproblems der Bäckerei im Horstgebiet zu, betonte allerdings, dass ein Parkproblem bei dem vorliegenden Bauvorhaben nicht gegeben sei.

Zu guter Letzt erwähnte Herr Kamplade, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Bauantrag nicht genehmigen müsse und den von der Verwaltung formulierten Beschlussvorschlag ablehnen könne.

Ausschussmitglied Herr Maier war weiterhin davon überzeugt, dass sich die Nahversorger gegenseitig die Kunden wegnehmen würden.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski hielt eine Bäckereifiliale, beispielsweise für die Schüler der Berufsbildenden Schule, für eine bessere Alternative als das Schnellrestaurant „Burger King“.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fand es schade, dass sich nur noch „große Ketten“ ansiedeln würden.

Ausschussmitglied Herr Niederberger ging auf die von Herrn Kamplade gezeigte Ansicht des Gebäudes ein und fragte, ob es sich um eine Art Container-Bebauung handeln würde, die wiederum leicht rückzubauen sei.

Herr Kamplade versicherte Herrn Niederberger, dass seitens des Bauherrn eine dauerhafte Nutzung beantragt wurde und daher ein Zurückbauen des Gebäudes bzw. eine temporär begrenzte Nutzung nicht vorgesehen sei.



Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mehrheitlich bei fünf Gegenstimmen und einer Enthaltung den nachfolgenden Beschlussvorschlag beschloss.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C10a hinsichtlich der Art der Nutzung (Sortiment, Einzelhandel mit Lebensmittel) zu.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 13. (öffentlich)**

**Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Anbau von 10 Klimacontainern mit Rangierhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1009/37 (Am Hölzel) im Gewerbegebiet Mörlheim**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.09.2019 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und übergab das Wort an Herrn Kamplade für weitere Ausführungen.

Herr Kamplade erklärte, weshalb der Antragsteller auf eine Dachbegrünung verzichten und einen entsprechenden Ausgleich für die fehlende Dachbegrünung auf dem Betriebsgelände schaffen werde. Demnach handele es sich um Spezialbauteile, auf die mit vertretbarem Aufwand eine Dachbegrünung nicht aufgebracht werden könne.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig den nachfolgenden Beschlussvorschlag beschloss.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F6.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 14. (öffentlich)

### **Vergabe Lieferung, Montage und Demontage von Beleuchtungsanlagen im Zuge diverser Straßenbaumaßnahmen**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 25.09.2019 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Herr Hirsch erklärte, dass er zu diesem Tagesordnungspunkt den Vorsitz an das älteste Ausschussmitglied, Herrn Freiermuth, übergebe, da für ihn ein Ausschließungsgrund gem. § 22 Gemeindeordnung (GemO) vorliege. Herr Hirsch begab sich deshalb in den für Zuhörer bestimmten Teil des Sitzungsraumes.

Der Vorsitzende, Herr Freiermuth, konnte nach einer kurzen Einführung in die Sitzungsvorlage in die Beschlussfassung einleiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss einstimmig den nachfolgenden Beschlussvorschlag und Herr Hirsch konnte wieder Platz am Sitzungstisch nehmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Auftrag zur Lieferung, Montage und Demontage von Beleuchtungsanlagen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen Unter- und Herrenstraße (Mörzheim, Los 1), Arzheimer Hauptstraße, Prinz-Eugen-Straße und Rohrgasse (Arzheim, Los 2), Bismarckstraße (Landau-Kernstadt, Los 3) sowie der Neubaumaßnahme Horstbrücke (Los 4) wird an die Energie SüdwestNetz GmbH, Industriestraße 18, 76829 Landau in der Pfalz, zu den Preisen ihres Angebotes vom 13.09.2019 in Höhe von insgesamt 120.073,98 Euro vergeben.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 15. (öffentlich)**

**Bebauungsplan „D 12, Gewerbepark Am Messegelände-Südost“; Vergabe der Ingenieurleistungen für den Grünordnungsplan und das Entwässerungskonzept**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 23.09.2019 auf, die der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Da es keine Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder gab, konnte der Vorsitzende direkt die Beschlussfassung einleiten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte daraufhin einstimmig dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zu.

**Beschlussvorschlag:**

Der Grünordnungsplan und das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „D12, Gewerbepark Am Messegelände-Südost“ werden an die igr AG, Luitpoldstraße 60 A, 67806 Rockenhausen, zu den Preisen ihres Angebotes vom 9. Juli 2019 in Höhe von 82.773,78 Euro vergeben.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 16. (öffentlich)

### Verschiedenes

#### Verzögerung Neueröffnung LIDL-Filiale Wieslauterstraße 55; Verkaufszelt Im Justus 2a

Herr Kamplade informierte die Ausschussmitglieder, dass sich die Wiedereröffnung der LIDL-Filiale in der Wieslauterstraße verzögern werde. Aufgrund dessen wurde seitens der Firma LIDL eine Verlängerung der Baugenehmigung für das Verkaufszelt Im Justus bis zum 29.02.2020 beantragt. Als Gründe wurden genannt, dass sich die Abrissarbeiten wegen eines nachgewiesenen Nestes eines Hausrotschwanzes im Kühlaggregat und der aktuell angespannten Handwerkersituation verzögert haben.

Herr Kamplade betonte, dass eine gleichzeitige Nutzung des neuen Marktes und des Verkaufszeltes nicht genehmigt sei, d.h. beide Märkte dürfen nicht gleichzeitig betrieben werden.



Die Niederschrift über die 1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 15.10.2019 umfasst 18 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 141.

Vorsitzender

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

Wolfgang Freiermuth  
Ausschussmitglied u. Vorsitzender TOP 14

Madlene Spielberger  
Schriftführerin