



NIEDERSCHRIFT

über die 3. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
am Dienstag, 10.12.2019,
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 18:10



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Lea Heidbreder

Lea Saßnowski

CDU

Kerstin Bernzott-Uhl

Vertreterin von Herrn Lerch

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

ab 17:03 Uhr (TOP 2)

Lisa Rocker

bis 17:50 Uhr (bis TOP 4)

FWG

Wolfgang Freiermuth

FDP

Timo Niederberger

Die LINKE

Pico Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordneter

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Peter Lerch

vertreten durch Frau Bernzott-Uhl

AfD

Norbert Herrmann

ohne Vertretung



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnungsordnungsgemäß eingeladen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann beantragte, den Tagesordnungspunkt 2 „Baulandstrategie und Innenentwicklung (..)“ aufgrund fehlender Informationen zu vertagen.

Der Vorsitzende regte an, den Tagesordnungspunkt 2 zu behandeln und die inhaltlichen Fragen im Verlauf der Diskussion zu klären.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Baulandstrategie und Innenentwicklung;
Ergebnisse der Baulückenabfrage im Stadtgebiet und Anwendung von
Innenentwicklungsinstrumenten
Vorlage: 610/590/2019
3. Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/591/2019
4. Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans
„C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz
Vorlage: 610/593/2019
5. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der
Flurstück-Nr. 951/1 in der Gemarkung Queichheim
Vorlage: 630/390/2019
6. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es befanden sich keine Bürgerinnen und Bürger im Publikum, die Fragen hätten stellen können.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Baulandstrategie und Innenentwicklung; Ergebnisse der Baulückenabfrage im Stadtgebiet und Anwendung von Innenentwicklungsinstrumenten

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 02.12.2019, auf die verwiesen wird, auf und betonte, dass der Auftrag des Stadtrates an die Verwaltung „Innen- vor Außenentwicklung“ lautete und die Stadtentwicklung, wie der folgende Vortrag von Herrn Kamplade verdeutlichen werde, stark von der Innenentwicklung geprägt sei. Die Stadtverwaltung habe sich ausdrücklich dem Thema „Baulücken“ angenommen, werde allerdings auch die Ausweisung von Neubaugebietsflächen in den Stadtdörfern anstreben. Der Vorsitzende übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erläuterte zu Beginn seines Vortrages, welche Intentionen hinter der „Baulückenabfrage“ steckten und wie eine Baulücke zu definieren sei. Demnach müsse ein Grundstück erschlossen und verhältnismäßig klein, d.h. < 2.000 qm, sein.

Anfangs, so Herr Kamplade, sei die Schließung von Baulücken dynamisch gewesen, später, also ab dem Jahr 2015, wurde die Entwicklung langsamer, weil die Entwicklungshemmnisse auf den verbliebenen Baulücken stärker seien. Zu beobachten sei, dass es meist in den Stadtdörfern, insbesondere in älteren Neubaugebieten, Baulücken gebe. Besonders die Stadtdörfer Arzheim, Dammheim und Nußdorf würden im Verhältnis zu ihrer Größe eine recht hohe Anzahl von Baulücken aufweisen. Teuer erschlossene Baugrundstücke wurden bisher nicht bebaut, obwohl Baurecht bestünde. Die heutige Baulandentwicklung ließe dies nicht mehr zu, betonte Herr Kamplade, da die Stadt das Zwischenerwerbsmodell bzw. Ankaufsmodell bei Grundstücken anwende und die Bauherren somit verpflichtet seien, innerhalb einer gewissen Zeit zu bauen bzw. einen Bauantrag zu stellen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) bestätigte, dass Landau hinsichtlich der Reduzierung der innerörtlichen Baulücken gut aufgestellt sei. Statistisch gesehen befände sich Landau in der Region sogar auf den Spitzenplätzen – obwohl Konversionsflächen nicht bei der Betrachtung berücksichtigt werden.

Weiterhin ging Herr Kamplade auf die Baulandentwicklungsstrategien der Stadt ein und stellte die Methodik der Eigentümerbefragung vor. Die ermittelten Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zunächst schriftlich kontaktiert. Ihnen wurde ein Fragebogen mit simplen Fragen übersandt, für den es einen Rücklauf von ca. 59 % gab. Die Abfrage ergab allerdings, dass etwa 80 % der Baulücken blockiert seien und keine Entwicklung gewollt oder möglich sei. Offensichtlich seien Grundstückseigentümer zurückhaltend gegenüber der Stadt, Entwicklungsbereitschaft zu zeigen, da entgegen der Befragung, die vor Jahren ähnliche Ergebnisse brachte, die Anzahl der Baulücken sinke. Letzteres sei für ihn auch ausschlaggebend, das Tübinger Modell hinsichtlich des Baugebots nicht in Betracht zu ziehen. Herr Kamplade empfahl, von Baugeboten abzusehen und die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer nicht zum Grundstücksverkauf zu zwingen. Neben dem hohen Verwaltungsaufwand, der damit einherginge, gebe es ein großes Akzeptanzproblem, da es ein starker Eingriff in das Eigentum der Menschen bedeute. Vielmehr sollten Bauwillige unterstützt werden. Auch hoheitliche Instrumente, wie z.B. die Einführung der Grundsteuer C, sollten abgewartet werden.

Der Vorsitzende ergänzte Herrn Kamplade um politische Betrachtungsweisen. Demnach würde die Zeit für die Stadt arbeiten und persönliche Veränderungen der Grundstückseigentümer (Stichwort: Erbfall) könnten zum Verkauf bzw. zur Bebauung



von Grundstücken führen. Auch die schärfere Besteuerung in Form der Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke, für die bereits Baurecht besteht, könnte mitunter zur Schließung von Baulücken führen. Abschließend betonte der Vorsitzende, dass auf allen Fachebenen das Recht in das Eigentum einzugreifen, diskutiert werde und dahingehend die Entwicklung abzuwarten sei.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder dankte Herrn Kamplade für dessen Darstellungen. Erfreulich sei die Halbierung der Baulücken. Doch wie sei dies zu erklären? Welche strategischen Ideen steckten dahinter?

Nachdenklich stimme Frau Heidbreder, dass die Anzahl der Baulücken in den Stadtdörfern hoch sei und zugleich hohe Leerstände überwiegend in den Ortskernen zu verzeichnen seien. Was könnte unternommen werden, um das „Gut Boden“ zu schützen?

Gebe es zusammenliegende Baulücken, die beispielsweise im Blick auf den Verwaltungsaufwand gemeinsam entwickelt oder mit z.B. Urban Gardening Konzepten versehen werden könnten?

Herr Kamplade konnte auf Frau Heidbreder's Frage hinsichtlich des Rückgangs der Baulücken keinen wissenschaftlichen Nachweis führen. Es handele sich um einen „Strauß an Gründen“. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt und der in Landau zugehaltene „Deckel“ für die Außenentwicklung führten sicherlich zur Schließung der Baulücken, auch wenn die Preise für die erschlossenen Grundstücke hoch seien. Aber auch die hohen Preise würden letztlich die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer steigern. Weiterhin hätten Ortsvorsteher Gespräche mit Verkaufsbereiten gesucht und Überzeugungsarbeit geleistet.

Eine Zwischennutzung der Grundstücke sei schwierig, schätzte Herr Kamplade ein. Für „Urban Gardening“ seien die Grundstücke zu klein und es sei nicht empfehlenswert, die Grundstücke zu lange ruhen zu lassen. Denn sobald sich geschützte Tier- oder Pflanzenarten ansiedeln, würden die Anforderungen an die Bauherren und Kosten steigen.

Ausschussmitglied Herr Löffel sprach Herrn Kamplade seinen Dank aus und sah den „Bauboom“ in Landau durch die Präsentation bestätigt. Die Kehrseite sei allerdings, dass allmählich die bebaubaren Grundstücke ausgehen und die Verwaltung sich auf größere Flächen wie z.B. den ehemaligen Rangierbahnhof konzentrieren sollte.

Weiterhin gab Herr Löffel zu verstehen, dass er sich nicht mit dem Tübinger Modell anfreunden könne. Er empfahl, die „Finger weg“ von Eingriffen in das Eigentum zu lassen. Vielmehr sollte das Augenmerk auf der Beratung von Bauwilligen liegen.

Abschließend teilte Herr Löffel mit, dass er und seine Stadtratsfraktion der Sitzungsvorlage zustimmen werden.

Ausschussmitglied Herr Maier schloss sich seinem Vorredner größtenteils an und vertraute der Verwaltung mit ihrer Einschätzung.

Herr Maier war davon überzeugt, dass sich die Verwaltung zukünftig die Abfrage zur Bauwilligkeit der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sparen könne. Auch im Hinblick auf die stetige Reduzierung der Anzahl der Baulücken. Positiv sah Herr Maier, dass die un bebauten Grundstücke gut für das Klima seien.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth konnte nachempfinden, weshalb die Baubereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer verhalten sei. So sei aufgrund der Wertsteigerung ein Bauplatz eine „gute Bank“ und oftmals werde das Baugelände für Kinder oder Enkel reserviert.



Herr Freiermuth sah weiterhin ein Problem mit der Anwendung des Baugebots bei Altfällen. Im Ankaufmodell hingegen könnte die Anwendung sinnvoll sein. Die Stadt sollte bewusst steuern. Die Einführung der Grundsteuer C sei zudem begrüßenswert. Zu guter Letzt hinterfragte Herr Freiermuth, ob denn alle Baulücken „zugekleistert“ werden müssten. Oftmals gebe es dort eine ökologische Vielfalt, die ebenfalls erhaltenswert sei.

Ausschussmitglied Frau Kleemann monierte, dass eine Karte mit der Verortung von Baulücken und Leerständen nicht zur Verfügung gestellt wurde. Würden Baulücken in den Bereich von Städtebauförderungsgebieten fallen? Zudem hätte sie gerne eine Gegenüberstellung der Kosten der Eigentümerabfrage und der Erschließung.

Herr Kamplade versicherte Frau Kleemann, dass sie Einsicht in das Kartenmaterial und die umfassenden Auswertungen nehmen könne, ihr jedoch aus Datenschutzgründen keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Zu Frau Kleemanns Frage hinsichtlich der Förderprogramme erklärte Herr Kamplade, dass es in den Städtebaufördergebieten der Innenstadt keine Baulücken gebe und in den Sanierungsgebieten Arzheim / Nußdorf die Anzahl der Baulücken sehr überschaubar sei. Die meisten Lücken gebe es in den älteren Neubaugebieten.

In Bezug auf die Gegenüberstellung der Kosten antwortete Herr Kamplade, dass nur eine grobe Schätzung gegeben werden könne, diese jedoch beachtlich sei, weil für jede Baulücke umfassende Gespräche geführt werden müssten.

Ausschussmitglied Herr Niederberger mahnte zur Vorsicht in Bezug auf das zur Verfügung stellen von Daten. Zudem riet er davon ab, einen „riesen Aufwand“ für das „Nachtelefonieren“ zu betreiben.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn hatte eine Frage zum hoheitlichen Instrument des Baugebotes. Weshalb wurde dieses Instrument nicht im Bereich der ehemaligen VR Bank an der Ecke Marktstraße/Martin-Luther-Straße angewendet?

Herr Kamplade ging auf Herrn Eichhorns Frage ein und erklärte, dass im genannten Beispiel ein zu hohes Risiko für die Stadt bestand. Die Stadt müsste in letzter Konsequenz in Ersatzvornahme gehen, was bei bebauten Grundstücken für die Stadt teuer werden könnte.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Schwerpunkt der Innenentwicklung soll weiterhin auf der Aktivierung größerer zusammenhängender Flächenpotenziale im Stadtgebiet und den Stadtdörfern liegen.
2. Die Aussprache von Baugeboten gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken wird zurückgestellt.
3. Bauwillige Eigentümer von Baulücken werden weiterhin mit hoher Priorität beraten und von der Verwaltung bei der baulichen Nutzung von Baulücken und der Beseitigung von Leerständen intensiv unterstützt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 22.11.2019, auf die verwiesen wird, gemeinsam mit dem folgenden Tagesordnungspunkt 4 „Satzung über die Veränderungssperre (..)“ ein, da es für diese einen thematischen Zusammenhang gab. Der Vorsitzende übergab sodann das Wort an Herrn Kamplade für weitere Ausführungen.

Herr Kamplade erklärte, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan C 40 notwendig sei, um die Veränderungssperre, vgl. Tagesordnungspunkt 4, anzuwenden. Herr Kamplade betonte, dass eine Bebauung nicht verhindert werden solle, sondern es lediglich um die Steuerung hin zu einer maßvolleren Nachverdichtung gehe.

Ausschussmitglied Herr Löffel fragte, ob Gespräche mit den Bauherren geführt wurden, was direkt bejaht wurde.

Weiterhin wollte Herr Löffel wissen, ob das Plangebiet bis zur Straße Im Löhl erweitert werden könnte. Denn er könne sich vorstellen, dass dies sinnvoller in Anbetracht der Kosten sei. Insgesamt fand Herr Löffel begrüßenswert, dass der Bebauungsplan C 35 die Grundlage für den Bebauungsplan C 40 sei.

Herr Kamplade ging auf Herrn Löffels Fragen ein und bestätigte, dass die Erweiterung des Plangebiets denkbar erscheine. Jedoch sei diese nicht mit dem FNP 2030-Entwurf und Naturschutz konform. Aufgrund dessen wurde der Ansatz einer einreihigen Bebauung verfolgt.

Ausschussmitglied Frau Rocker bedauerte, dass die Gespräche mit dem Vorhabenträger nicht zu einem anderen Ergebnis führten. Ihr war noch wichtig zu erwähnen, Umweltgutachten für die weitere Betrachtung einzuholen.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder sei im Allgemeinen für Nachverdichtungen und werde der Sitzungsvorlage deshalb nicht zustimmen. Es sei ihrer Ansicht nach nicht erforderlich, den Villencharakter des Gebietes zu erhalten.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth appellierte im Gegensatz zu Frau Heidbreder, den gebietstypischen Charakter zu wahren und hielt daher auch eine Veränderungssperre (vgl. Tagesordnungspunkt 4) für sinnvoll.

Ausschussmitglied Herr Niederberger hinterfragte, ob die Entstehung von fünf Wohneinheiten den hohen Aufwand und die Kosten für ein Bebauungsplanverfahren und eine Veränderungssperre rechtfertigen würden.

Der Vorsitzende erinnerte daran, wie der Auftrag des Stadtrates an die Verwaltung lautete und dieser nun mit den vorgelegten Sitzungsvorlagen vollzogen werde.

Ausschussmitglied Frau Kleemann hielt die Vorgehensweise für gut, da diese als wichtig für die Akzeptanz von Anträgen zu werten sei. Sie regte an, dennoch vorsichtig zu bleiben.



Weiteren Klärungsbedarf gab es nicht, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Anschluss mehrheitlich bei vier Gegenstimmen und einer Enthaltung dem Stadtrat die nachgenannten Beschlussvorschläge empfahl.

Beschlussvorschläge:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau, westlich der Eichbornstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straß“ ortsüblich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt zur Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 22.11.2019 zusammen mit dem vorherigen Tagesordnungspunkt 3 auf.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mehrheitlich bei vier Gegenstimmen und einer Enthaltung die nachfolgenden Beschlussvorschläge dem Stadtrat empfahl.

Beschlussvorschläge:

1. Für das Gebiet der Gemarkung Landau, westlich der Eichbornstraße wird eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Satzung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 951/1 in der Gemarkung Queichheim

Der Vorsitzende leitete in die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 12.11.2019, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erwähnte, dass es sich zwar bei der geplanten Bebauung mit Flachdach und hochformatigen Fenstern um einen Widerspruch zur gültigen Gestaltungssatzung für den Ortsteil Queichheim handele, sich das Wohnhaus jedoch gut in die vorhandene Bebauung des Blumengeschäfts einfügen würde.

Ausschussmitglied Herr Löffel war gespannt, wie der Ortsbeirat das Vorhaben bewerten werde. Letztlich würde das Bauvorhaben nicht im Ortskern liegen und das ortsübliche Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann fragte zum Verständnis, ob es sich um eine rückseitige Bebauung handele.

Herr Kamplade ging auf Frau Kleemanns Frage ein und erklärte ihr, dass dies im Sinne der Satzung so gesehen werden könnte und bei Bebauungen in zweiter und/oder dritter Reihe durchaus eine Errichtung von Flachdächern möglich sei, da die Gestaltungssatzung nicht greife.

Ausschussmitglied Herr Maier hielt es für sinnvoll, die Gestaltungssatzungen, wie bereits von der Verwaltung veranlasst, zu überarbeiten.

Der Vorsitzende erklärte im Anschluss die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Verschiedenes

Kaufhof-Areal

Herr Kamplade informierte den Ausschuss darüber, dass im Moment die Planungen im Hintergrund laufen, man sich weitgehend im Zeitplan befinde und derzeit Gespräche mit Anliegerinnen und Anliegern geführt werden. Ende Januar 2020 könne die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes angestoßen werden. Eine Sitzungsvorlage zur Offenlage werde voraussichtlich im April 2020 in den Gremienlauf gehen.

Anhand eines Modells zeigte Herr Kamplade die aktuelle Planung. Das Tiefgeschoss werde eine höhere Anzahl von Parkplätzen erhalten. Die Markthalle werde eine Ebene höher angesiedelt. Weiterhin, so Herr Kamplade, werde das Nachbargrundstück in die Planung integriert, aber erst zwei bis drei Jahre später bebaut.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fragte, weshalb es einen zeitlichen Versatz gebe.

Herr Kamplade antwortete auf Herrn Freiermuths Frage, dass dieser zeitliche Versatz nicht auf ein Verschulden der Verwaltung zurückzuführen sei. Vielmehr liege dies in Gesprächen zwischen Marktbetreibern und den Eigentümern des Areals begründet. Es gebe jedoch keinen Grund misstrauisch zu sein. Die Entwicklung laufe insgesamt gut.

Ausschussmitglied Herr Niederberger hatte eine Frage zu dem noch zu integrierenden Gebäude („Zipfel“) bzw. Grundstück.

Herr Kamplade betonte, dass es sich um ein eigenständiges Gebäude handeln werde, das sich lediglich äußerlich dem Gebäudekomplex anpasse.

Ausschussmitglied Herr Schmidt wollte wissen, ob es Außenparkplätze geben werde.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Schmidts Frage und verneinte diese. Der derzeit genutzte Parkplatz werde überbaut. Insgesamt sollen ca. 180 Tiefgaragenparkplätze auf zwei Ebenen entstehen.

Ausschussmitglied Herr Niederberger interessierte sich dafür, wo die Tiefgarageneinfahrt verortet werde.

Herr Kamplade erläuterte Herrn Niederberger, dass es lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit in der Linienstraße geben werde.



Die Niederschrift über die 3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 10.12.2019 umfasst 7 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 26.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger