



# NIEDERSCHRIFT

über die 5. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 16.06.2020,

in der Jugendstilfesthalle, Großer Saal, Mahlastraße 3

Beginn: 17:00

Ende: 20:03



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Jennifer Follmann

Vertreterin von Herrn Julius Baur

Lea Heidbreder

Lea Saßnowski

CDU

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Lisa Rocker

Magdalena Schwarzmüller

Vertreterin von Herrn Florian Maier

FWG

Wolfgang Freiermuth

AfD

Norbert Herrmann

FDP

Timo Niederberger

Die LINKE

Pico Schmidt



Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann

beratendes Mitglied

Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordnete/r

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Sylvia Schmidt-Sercander

Kerstin Weinbach

Externe Berichterstatter

Zu TOP 2:

Thomas Schüler, Thomas Schüler Architekten; Büro für Architektur und Stadtplanung aus Düsseldorf

Zu TOP 4:

Peter Siebert; Geschäftsführer der Siebert & Co. KG in Weinheim

Sonstige

Ricarda Bodenseh



Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

vertreten durch Frau Jennifer Follmann

SPD

Florian Maier

vertreten durch Frau Magdalena Schwarzmüller

beratendes Mitglied

Orhan Yilmaz

entschuldigt



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnungsordnungsgemäß eingeladen.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Neues Stadtquartier Südwest
  - 2.1. Präsentation des Siegerentwurfs und Maßgaben für die Rahmenplanung
  - 2.2. Neues Stadtquartier Südwest  
Vergabe der Planungsleistungen für den städtebaulichen Entwurf / Rahmenplan  
Vorlage: 680/218/2020
3. 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Parallelverfahren), Gemarkung Wollmesheim; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 610/618/2020
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/619/2020
5. 25. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau „westlich Horstring“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, Gemarkung Landau; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 610/615/2020
6. Baulandentwicklung in den Stadtdörfern – Sachstand  
Vorlage: 610/616/2020
7. Kaufhofareal
  - 7.1. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße (Kaufhofareal)  
Vorlage: 680/219/2020
  - 7.2. Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal); Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/621/2020



8. „C 36, Zweibrücker Straße 23“
  - 8.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“, Aufhebung des bestehenden Durchführungsvertrages  
Vorlage: 680/220/2020
  - 8.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“, Wechsel des Vorhabenträgers  
Vorlage: 610/622/2020
  - 8.3. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“  
Vorlage: 680/221/2020
9. Errichtung einer Gasdruckregelanlage für öffentliche Gasversorgung im Außenbereich  
Vorlage: 630/401/2020
10. 8. Änderung des Bauprogramms 2018 – 2021  
Vorlage: 660/232/2020
11. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)**

**Einwohnerfragestunde**

Seitens der anwesenden Einwohnerschaft gab es keine Fragen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

### Neues Stadtquartier Südwest

Der Vorsitzende leitete in den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 2.1 und 2.2 ein und bedauerte, dass aufgrund der Corona-Pandemie die offizielle Ausstellungseröffnung zu den Wettbewerbsergebnissen nicht stattfinden konnte und die Ausstellung selbst im März 2020 abgebrochen werden musste. Umso mehr freute es den Vorsitzenden, Herrn Thomas Schüler, Architekt und Stadtplaner aus Düsseldorf, als Sieger des Wettbewerbs „Neues Stadtquartier Südwest“ begrüßen zu können. Herr Schüler werde im Folgenden sein Konzept, das er zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg erarbeitete, präsentieren und erläutern.

Herr Schüler zeigte anhand verschiedener Grafiken seine Wettbewerbsgedanken. Ein besonderes Merkmal seiner Idee: Den Verkehr möglichst aus den Quartieren herauszuführen und wegzuleiten. Hierbei sollen „Quartiersgaragen“ unterstützend wirken, die in maximal 200 m Entfernung zur Wohnbebauung platziert werden und die Idee des verkehrsfreien Innenbereichs mit einem „Landschaftsfenster“ und „Mobilitätsstationen“ ermöglichen können. Die Frage „Wie viel Verkehr wollen wir?“ sei auch bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

Weitere Aspekte seines Konzeptes bezogen sich auf einen gut fußläufig erreichbaren Grünzug („Anger“), der sich tief in das Quartier einfügen wird, einen markanten Städtebau mit besonderen Aufenthaltsqualitäten, Verflechtungen nach Norden hin zur Grundschule Wollmesheimer Höhe und die Betrachtung von Einzelquartieren mit flexiblen Baufeldern, die gestuft entwickelt werden können und unterschiedliche Wohnformen ermöglichen.

Entgegen Herrn Schülers ursprünglicher Planung, werde es eine Veränderung hinsichtlich des Lebensmittelmarktes geben. Dieser werde voraussichtlich an einer anderen Stelle auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche außerhalb des Wettbewerbsgebietes entstehen. Die Planungen für das für die Sondernutzung vorgesehene Areal seien daher bereits in der „Überarbeitungsphase“.

Der Vorsitzende dankte Herrn Schüler für die Vorstellung seiner Wettbewerbsidee und gab das Wort an die Fraktionen.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder zeigte sich froh und positiv angetan von dem „sozial-ökologischen Zukunftsquartier“. Das Konzept ermögliche verschiedene Formen des Zusammenlebens – auch wenn die neuen Entwicklungen in Bezug auf die Nahversorgung in dem Areal Veränderungen der Planungen erfordern würden. Sie bat um eine Einschätzung, ob ggf. dennoch Bedarf an einer Nahversorgung an ursprünglich angedachter Stelle bestehen könnte oder ob es Alternativen für die Nutzung gebe.

Weiterhin stellte Frau Heidbreder mehrere Fragen. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wollte Frau Heidbreder wissen, wie die Straßen Wollmesheimer Höhe und Wollmesheimer Straße gestalterisch entwickelt werden. Könnten diese als „Stadtstraße“ ausgebaut werden? Wäre es möglich den Abstand zu den Häuserreihen von der Wollmesheimer Straße abzugrenzen?

Die Garagenlösungen fand Frau Heidbreder gut und bat darum, den autofreien bzw. autoarmen Charakter stringent zu verfolgen.

Herr Schüler nahm Bezug auf Frau Heidbreder's Fragen und erklärte ihr, dass der Verkehr im Bereich der Wollmesheimer Höhe und Wollmesheimer Straße anders bewertet werden müsse, da der Nahversorger nun an anderer Stelle angesiedelt wird.



Hierbei müsse auch noch das „Gesicht der Straße“ geklärt werden. Die Fußwege und Zugänge zur Wollmesheimer Straße könnten z.B. mit grünen Vorbereichen gestaltet werden, damit auch weitere Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden können.

Herr Schüler betonte letztlich für die verschiedenen Verkehrsarten ein Mittelmaß finden zu wollen. So sei z.B. denkbar, einen Radweg über den Platz durch den Grünzug zu leiten. Zu beachten sei insbesondere die verkehrliche Verflechtung und Anbindung zu den angrenzenden Stadtgebieten und deren Infrastruktur (Schule, Park, etc.). Den Bedarf eines weiteren Versorgungsmarktes in der ursprünglich angedachten Größenordnung sah er nicht, stellte aber klar, dass sich hieraus auch Chancen für das Stadtquartier ergeben.

Ausschussmitglied Herr Löffel gratulierte Herrn Schüler zum Gewinn des Wettbewerbs. Herr Löffel erwähnte, dass er selbst bei den Jursitzungen des Wettbewerbs zugegen war und das Konzept begrüße. Das Konzept sei gut gelungen, enthalte eine gute Ausgewogenheit und die Mobilitätslösungen seien spannend ausgearbeitet. Aufgrund der höheren Straßenflucht und den Aspekten des Schallschutzes habe die Planung keine erdrückende Wirkung.

Skeptisch hingegen äußerte sich Herr Löffel über die Parkstationen („Quartiersgaragen“), die zentral im Norden des Stadtquartiers errichtet werden sollen. Es müsse darauf geachtet werden, dass die Gebäude nicht nur für die Feuerwehr oder Müllabfuhr erreichbar bleiben, sondern auch z.B. für Menschen mit Gehbehinderungen oder Familien, die Großeinkäufe erledigt haben und diese entsprechend verstauen bzw. zu den Wohnungen tragen müssen.

Ausschussmitglied Frau Rocker äußerte ihre Zustimmung und könne sich den positiven Worten ihrer Vorredner anschließen. Frau Rocker bat jedoch darum, einen Beraterkreis vor der Vergabe der Grundstücke einzuberufen, der idealerweise aus Fachleuten verschiedener Bereiche bestehen könnte. Dieser Beraterkreis könne den ganzheitlichen Prozess begleiten, regte Frau Rocker an, und die Verwaltung bei ihrer Arbeit unterstützen.

Ausschussmitglied Herr Eisold merkte an, dass er für den Grünzug des Areals die Problematik der Lärmbelästigung (Soziallärm) sehe und hierzu ein Vergleich zu anderen Stadtgebieten mit Grünzügen zu ziehen ist. Herr Eisold gab weiterhin zu bedenken, dass der Zugang zu den Häusern für Bewohner, die ein Auto brauchen, in einem verkehrsfreien Gebiet zu klären sei und Lösungen dargelegt werden sollten. Auch die Müllabfuhr sollte durchfahren können – und zwar ohne den Rückwärtsgang einlegen zu müssen.

Zu guter Letzt fragte Herr Eisold nach dem Schallschutzkonzept. Er befürchte, dass besonders an den älteren Gebäuden im angrenzenden Stadtgebiet Schall wiederhallen könnte. Herr Eisold regte daher eine Überprüfung der Fassaden der in Frage kommenden Bestandsgebäude an.

Herr Schüler nahm Bezug zu Herrn Eisolds Anmerkungen. So waren beispielsweise einzelne Stellplätze im Quartier bereits eine Anregung der Jury gewesen. Ziele seien zum einen keine Besucher anzulocken und zum anderen jedoch Möglichkeiten für das Be- und Entladen der Anliegerinnen und Anlieger zu schaffen.

Hinsichtlich des Themas „Lärmschutz“ erwähnte Herr Schüler, dass dies in der weiteren Planung mit dem Schallgutachter zu besprechen sei. Man werde geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz im Quartier finden.



Ausschussmitglied Herr Eisold fragte weiterhin, was gegen einen hohen Schallpegel an den Häuserfronten zu tun sei, da Bäume nicht den erwünschten Schallschutz bieten könnten.

Herr Schüler könne sich beispielsweise vorstellen, „grüne Wände“ in die Detailplanungen aufzunehmen. Fassadenbegrünungen würden absorbierend wirken und seien gut als Schallschutz heranzuziehen, erläuterte Herr Schüler.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth freute sich über das Konzept. Er habe sich im Vorfeld für die Arrondierung eingesetzt und nun werde sie erfreulicherweise umgesetzt.

Hinsichtlich der grünen Fuge und der Aufenthaltsqualitäten, die entstehen werden, bat Herr Freiermuth rechtzeitig an ein öffentliches WC zu denken.

Weiterhin regte Herr Freiermuth an, das ansteigende Gelände im Blick zu behalten und einer Verschattung hin zur Wollmesheimer Höhe vorzubeugen.

Des Weiteren erinnerte Herr Freiermuth daran, dass das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau zu Beginn auch autofrei war und später dann erst autoarm wurde. In der Realität sei es schließlich so, dass das Auto benötigt wird. Es sei klug daran zu denken, dass auch einzelne Anliegerinnen und Anlieger kurzfristig parken können.

Zu guter Letzt erachtete er den für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Bereich der Planung des Herrn Schüler als nicht mehr sinnvoll. Vielmehr sollte der Bereich für öffentliche Bereiche vorgesehen werden. Es böten sich neue Chancen, um den Quartiersgedanken „erlebbar“ zu machen.

Ausschussmitglied Herr Herrmann erinnerte sich an die vorausgegangenen langen Diskussionen und gab zu bedenken, dass die Wollmesheimer Höhe zur Südseite bebaut sei und „Verschattung“ tatsächlich ein Thema sein könnte.

Weiterhin fragte Herr Herrmann, weshalb die Tiefgarage nicht innerhalb des Angers vorgesehen sei und ob dies mit dem Gedanken der „kurzen Wege“ nicht besser wäre. Durch die neue Situation mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an anderer Stelle müssten nun längere Wege für die Einkäufe, z.B. mit dem Fahrrad, zurückgelegt werden. Herr Herrmann betonte, dass die Annahme nur noch mit dem Fahrrad unterwegs sein zu wollen, „welfremd“ sei. Es müsse auch an die älteren Menschen gedacht werden.

Abschließend berichtete Herr Herrmann aus seiner Erfahrung als Immobilienmakler, dass die Vermarktung von Immobilien ohne dazugehörige Stellplätze auf den Grundstücken schwierig sei. Deshalb schlug er vor, eine Tiefgaragenlösung unterhalb der Baufelder in Erwägung zu ziehen.

Herr Schüler nahm Bezug auf Herrn Freiermuths Wortmeldung hinsichtlich der öffentlichen Toiletten und bezeichnete diese als „gut und wichtig“.

Zum Thema „Tiefgaragenlösungen“ äußerte sich Herr Schüler dahingehend, dass der Kostenaspekt des Erdaushubs vermieden werden sollte und eine Hochgarage später, z.B. bei fehlender Nachfrage, einfacher zurückzubauen sei. Die zentral gelegenen Quartiersgaragen wurden absichtlich in die Planungen aufgenommen, um beispielsweise den Fußgängerverkehr im Quartier zu fördern. Leute kämen wieder in Kontakt, wenn kleinere Wege zurückgelegt werden müssten und nicht die Möglichkeit bestünde, aus dem Auto in der Tiefgarage per Aufzug direkt in die Wohnung zu gelangen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann bezeichnete den Entwurf zwar als „schön“, betonte allerdings, dass sie der Sitzungsvorlage nicht zustimmen werde.



Ausschussmitglied Herr Niederberger fragte, ob der Vegetations-Altbestand erhalten bleiben wird und ob in Erwägung gezogen werden könnte, den Bereich für die Nahversorgung z.B. für einen Tante-Emma-Laden, ähnlich wie in den Stadtdörfern, nutzbar zu machen – auch wenn ein größerer Lebensmittelmarkt an anderer Stelle errichtet werden soll.

Abschließend fragte Herr Niederberger nach der zeitlichen Schiene der nächsten Schritte.

Ausschussmitglied Herr Schmidt begrüßte das Konzept und äußerte seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage. Positiv wertete er insbesondere den verdichteten Wohnungsbau in Kombination mit vielen Grünflächen.

Herr Kamplade ging auf die verschiedenen Wortmeldungen ein und erwähnte, dass es in der hiesigen Ausschusssitzung zunächst um die Beauftragung der Rahmenplanung des Gesamtareals gehe. Es werde im Anschluss dann etwa ein halbes Jahr dauern bis der abgeschlossene Rahmenplan vorliege. Über den Planungsfortschritt werde die Verwaltung die Gremien regelmäßig informieren, versicherte Herr Kamplade. Sobald die Bauleitplanung angegangen werden könne, werden Bauabschnitte gebildet und zunächst ein ca. 5 ha großes Areal im Norden des Stadtquartiers entwickelt. Herr Kamplade erwartete, dass im Laufe des Jahres 2021 Baurecht für die ersten Erschließungsabschnitte bestehen wird. Dann könne die Erschließung im Norden einschließlich dem Bau des „Angers“ erfolgen. Denkbar seien im Süden, so Herr Kamplade, insgesamt drei bis vier Bauabschnitte.

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte, ob das alte Bestandsgebäude an der Wollmesheimer Straße in die Planungen integriert wird.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Eisolds Frage und verneinte diese. Das besagte Haus rage zu weit in den neu geplanten Straßenverlauf. Es würde einen dauerhaften Nachteil bilden, sofern das Gebäude erhalten bliebe, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr an dieser Stelle.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Abstimmung des Tagesordnungspunktes 2.2. führte.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.1. (öffentlich)**

**Präsentation des Siegerentwurfs und Maßgaben für die Rahmenplanung**

Siehe Tagesordnungspunkt 2.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.2. (öffentlich)

### Neues Stadtquartier Südwest

### Vergabe der Planungsleistungen für den städtebaulichen Entwurf / Rahmenplan

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 02.06.2020 bereits zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 2 aufrief, leitete im Anschluss zu Herrn Schülers Präsentation und der anschließenden Diskussion in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl daraufhin mehrheitlich bei einer Gegenstimme dem Stadtrat, dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Beauftragung der Bewerbergemeinschaft „Thomas Schüler Architekten | Stadtplaner“ Ackerstraße 19, 40233 Düsseldorf und „faktorgruen Landschaftsarchitekten bdla Beratende Ingenieure“, Merzhauser Straße 110, 79100 Freiburg(1. Preisträger des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs) mit den Planungsleistungen für den städtebaulichen Entwurf „Neues Stadtquartier Südwest“ zu einem Honorar einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 121.576.35 Euro zu.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

#### **26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ (Parallelverfahren), Gemarkung Wollmesheim; Aufstellungsbeschluss**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 20.05.2020, auf die verwiesen wird, auf und übergab das Wort an Herrn Kamplade für weitere Ausführungen.

Herr Kamplade erklärte, dass die Neuordnung des Areals, z.B. hinsichtlich der Größe des Lebensmittelhandels, mit der Landesplanung abzustimmen sei. Herr Kamplade war sich sicher, nähere Abstimmungsergebnisse und eine landesplanerische Stellungnahme in der nächsten Ausschusssitzung im September 2020 vorstellen zu können.

Ausschussmitglied Herr Eisold sah in dem Vorhaben eine positive Entwicklung und gab einige Hinweise, die er gerne im Vorfeld klären würde. Wie verhalte es sich beispielsweise mit der räumlichen Abgrenzung zum benachbarten Gewerbebetrieb? Werden Emissionen entsprechend abgeblockt? Wie werde die Überquerung der Wollmesheimer Straße gelöst, da es momentan bereits Probleme gebe?

Der Vorsitzende versicherte Herrn Eisold, dass seine Hinweise in die Diskussion einfließen werden und das Konzept sowohl das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen als auch die verbesserten Querungsmöglichkeiten über die Wollmesheimer Straße berücksichtigen wird.

Weitere Fragen seitens der Ausschussmitglieder gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Beschlussfassung einleiten konnte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl im Anschluss dem Stadtrat einstimmig, den folgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet wird das Verfahren zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“ 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 4. (öffentlich)

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“); Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt zur Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 20.05.2020 auf, auf die verwiesen wird. Der Vorsitzende nannte die vorgelegte Planung einen „planerischen Aufschlag“ von besonderer Bedeutung für die Innenstadt und begrüßte den Investor und Projektentwickler Herrn Peter Siebert, Geschäftsführer der Siebert & Co. KG in Weinheim.

Die bisherigen Ergebnisse und den Planungsstand werde Herr Siebert zusammen mit Frau Schmidt-Sercander anhand einer Präsentation vorstellen. Der Vorsitzende übergab sodann das Wort an Herrn Siebert.

Herr Siebert zeigte zu Beginn seines Vortrags anhand eines Luftbildes das sehr verwinkelte Areal und ging auf die Historie der „Uferschen Höfe“ ein. Es sei schwierig und zeitintensiv gewesen, eine Planung wie in der dargelegten Form hinzubekommen, die einzelne historische und ortsbildprägende Gebäude und Fassaden erhalten sollte.

Im Verlauf seines Vortrages ging Herr Siebert weiterhin auf vier geplante Neubauten im Inneren der „Uferschen Höfe“ ein und zeigte zudem die geplante Durchwegung sowie zukünftige öffentliche, halböffentliche und private Bereiche.

Insgesamt, so Herr Siebert, sei die Errichtung von 55 Wohneinheiten auf dem Areal möglich. Hauptaugenmerk liege hierbei auf seniorengerechte Wohnformen und studentisches Wohnen. Ergänzt durch Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinheiten ergebe sich eine gute Durchmischung.

Eine Besonderheit des Bauvorhabens sei das Integrieren eines Nahversorgers, dessen Anlieferung über die Kramstraße erfolgen werde. Der genaue Name des Mieters könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt gegeben werden. Um ca. 15 Stellplätze (teilweise im Carsharing-Prinzip) bereit stellen zu können, werde eine Tiefgarage errichtet. Herr Siebert werde in diesem Zusammenhang die archäologischen Untersuchungen in Kauf nehmen, die für das Areal zu erwarten seien.

Abschließend lud Herr Siebert die Bevölkerung zum öffentlichen Hoffest am 19.09.2020 ein.

Frau Schmidt-Sercander ergänzte Herrn Sieberts Vortrag und erwähnte, dass das Vorhaben zum Städtebaufördergebiet „Aktive Stadtzentren“ zähle. Städtebauliche Ziele seien, so Frau Schmidt-Sercander, die Altstadt lebendig zu halten, historische (Bau-)Substanz zu erhalten und das Ortsbild zu stärken. Das Wiederaufgreifen der alten Durchwegung sowie die Unterbringung eines Nahversorgers seien hierfür als wichtige Aspekte anzusehen. Insgesamt sei das Vorhaben auf einen guten Weg gebracht worden, betonte Frau Schmidt-Sercander abschließend.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski zeigte sich von dem Vorhaben, das durchdacht sei, sehr erfreut. Sie werde das Vorhaben „voll unterstützen“, da es sich um ein Quartier mit grünen Inseln und erlebbarem höfischen Charakter handele, das „in die Stadt passt“. Weiterhin lobte Frau Saßnowski den Investor, da sich dieser traute, ein Projekt vorzustellen, das mit wenigen Parkplätzen bedacht wurde. Die geringen Distanzen z.B. zum Alten Messplatz oder zu den ÖPNV-Anschlüssen am Deutschen Tor seien geeignet und prädestiniert, ohne Auto auszukommen. Toll fand Frau Saßnowski auch, dass an mehrere Fahrradabstellanlagen gedacht wurde.



Frau Saßnowski bat außerdem zu beachten, die Ladezone für den zukünftigen Lebensmittelmarkt nicht auf dem Gehweg zu Lasten von Fußgängern anzuordnen. Abschließend appellierte Frau Saßnowski an die Ausschussmitglieder, sich ebenfalls etwas zu trauen und der Sitzungsvorlage zuzustimmen.

Ausschussmitglied Herr Löffel bezeichnete das Vorhaben als „Meilenstein der Innenentwicklung“. Die „Ecke“ sei momentan leider ziemlich „tot“. Die nun vorgelegten Planungen seien ausgewogen und würden die sensible alte Struktur des Areals berücksichtigen. Die Durchwegung sowie die Innenhöfe mit Grünflächen wertete Herr Löffel ebenfalls als positiv. Es ergebe sich ein Ensemble, das „richtig gut“ und nicht monoton sei.

Über die wenigen Parkplätze der Planung äußerte sich Herr Löffel jedoch skeptisch und erinnerte an eine Resolution hinsichtlich des Wegfalls innerstädtischer Parkplätze, die von seiner Fraktion mitgetragen wurde. Wie verhalte es sich nun mit Parkplatzablösegeldern? Welche sonstigen Möglichkeiten gebe es? Da sich Herr Löffel und seine Stadtratsfraktion zu diesem Thema noch nicht einig seien, werden sie ihre Positionierung abschließend in der Stadtratssitzung am 23.06.2020 mitteilen.

Ausschussmitglied Frau Rocker befürwortete die vorgelegten Planungen. Die „Uferschen Höfe“ hätten „enorm“ viel Potential und erhielten durch die angestrebte Entwicklung einen zeitgemäßen Mix für ein urbanes Quartier.

Frau Rocker regte in diesem Zusammenhang auch an, den „Kleinen Platz“ perspektivisch anzugehen und somit eine Neubelebung des Viertels anzustreben.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth könne sich vorstellen, dass der Investor mit vielen Problemen zu kämpfen hatte. Ein City-Markt an der vorgestellten Stelle fehle bisher in dem zentrumsnahen Areal, das bisher nicht als zentrumsnah wahrgenommen wurde – obwohl die Theaterstraße schon öfter Bestandteil von Diskussionen in den Gremien war.

Bedenken äußerte Herr Freiermuth, ob die vorgesehenen 15 Stellplätze auch tatsächlich ausreichen werden. Denn auch Lastenräder benötigen Platz zum Abstellen.

Ausschussmitglied Herr Herrmann hielt das Projekt für eine „super Sache“. Ein tolles Konzept, das sicherlich ein großer Erfolg werde. Denn zum einen werde das Gebiet belebt und zum anderen werde eine positive Infrastruktur aufgebaut. Herr Herrmann befürwortete zudem, dass bei der Planung an Seniorinnen und Senioren gedacht wurde und es seniorengerechte Wohnungen geben werde.

Ausschussmitglied Frau Kleemann bezeichnete das Projekt als „wunderbar“. Es passe, weshalb sie der Sitzungsvorlage zustimmen werde.

Ausschussmitglied Herr Niederberger zeigte sich erfreut über die Schaffung des günstigen Wohnraums und hielt das Konzept, wie seine Vorrednerin, für „wunderbar“.

Ausschussmitglied Herr Schmidt lobte das Konzept, das ihm gefiel und zugleich den Leerstand in der Innenstadt verringere.

Hinsichtlich des City-Marktes fragte Herr Schmidt, ob denn nicht der Bedarf durch die umliegenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der näheren Umgebung (z.B. Rathausplatz und/oder Königstraße) bereits gedeckt sei. Wieso werde an besagter Stelle ein Lebensmittelmarkt als sinnvoll erachtet?



Herr Siebert antwortete Herrn Schmidt direkt, dass das City-Markt-Konzept belebend wirken wird und einen Kundenkreis ansprechen wird, der sich ohne eigenes Auto in der Innenstadt bewegt.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer erwähnte, dass die Belebung des Areals lange vernachlässigt wurde und freute sich, dass Seniorinnen und Senioren nun Vieles zu Fuß erledigen könnten. Dennoch gab er zu bedenken, dass viele Seniorinnen und Senioren ein Auto nutzten um ins Umfeld zu gelangen. Daher bat Herr Scherrer, ggf. eine Anmietung von Stellplätzen im Parkhaus „Am Großmarkt“ für die Seniorinnen und Senioren perspektivisch in Erwägung zu ziehen.

Herr Scherrer werde die Planungen zu den „Uferschen Höfen“ im Seniorenbeirat thematisieren.

Der Vorsitzende bot Herrn Scherrer an, das Projekt gerne im Beirat für ältere Menschen vorzustellen.

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte zum Verständnis, ob lediglich zwei Häuser erhalten werden.

Frau Schmidt-Sercander korrigierte Herrn Eisold. Zwei Gebäude stünden unter Denkmalschutz. Zudem werden die Fassaden in der Theaterstraße erhalten bleiben, da diese als ortsbildprägend erachtet werden. Außerdem wird ein nicht denkmalgeschütztes Backsteingebäude im Blockinnenbereich erhalten. Damit ergibt sich ein gelungener Mix aus Alt und Neu.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Frau Schwarzmüller konnte sich nicht vorstellen, dass ein Bedarf an einem City-Markt und weiteren Lebensmitteln bestehe. Gerade auch im Hinblick auf andere kleine Geschäfte im näheren Umfeld, die schließen mussten. Generell verurteilte Frau Schwarzmüller die Vernichtung vieler Lebensmittel und hinterfragte, ob denn immer alles fußläufig erreichbar sein müsse?

Abschließend betonte Frau Schwarzmüller, dass sie das Projekt zwar gut finde, es allerdings aufgrund des beabsichtigten Lebensmittelmarktes nicht unterstützen werde.

Der Vorsitzende ging auf Herrn Schmidts und Frau Schwarzmüllers Wortmeldungen ein und erklärte, dass es im Vorfeld entsprechende Untersuchungen hinsichtlich des Bedarfs einer Nahversorgung gab und dieser Bedarf letztlich auch als gegeben angesehen wurde.

Ausschussmitglied Frau Kleemann war sich im Gegensatz zu Frau Schwarzmüller sicher, dass das Areal von dem angestrebten Konzept samt City-Markt profitieren werde.

Herr Kamplade erklärte zum Abschluss, dass es in der hiesigen Ausschusssitzung „nur“ um den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes gehe, ein sogenannter „Startschuss“ für die Bauleitplanung. Ab dem Jahr 2021 könne dann das Projekt in die Realisierung gehen.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass die Beschlussfassung eingeleitet wurde.

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



**Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet wird der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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 des Geltungsbereichs, den in untenstehender Begründung formulierten Planungszielen und des in Anlage 2 beigefügten Vorentwurfs vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung eines mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB beauftragt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

### **25. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau „westlich Horstring“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, Gemarkung Landau; Aufstellungsbeschluss**

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 11.05.2020, auf die verwiesen wird, ein. Nachdem es außer einer Verständnisfrage keine weiteren Fragen der Ausschussmitglieder gab, konnte der Vorsitzende direkt in die Beschlussfassung einleiten.

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

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet wird das Verfahren zur 25. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „westlich Horstring“ der Stadt Landau in der Pfalz 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)

### Baulandentwicklung in den Stadtdörfern - Sachstand

Der Vorsitzende erwähnte in den einleitenden Worten zur Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 28.05.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, dass der Stand der Baulandentwicklung zu den Neubaugebieten auch in die Ortsbeiräte eingebracht wurde und der nun folgende Vortrag auch in Wollmesheim und Arzheim von Frau Weinbach präsentiert wurde.

Frau Weinbach erwähnte zu Beginn ihres Vortrages, dass die politische Diskussion um die Neubaugebiete und die geänderten Rahmenbedingungen z.B. hinsichtlich Dichte oder Starkregenvorsorge eine Überarbeitung der Strukturkonzepte erforderlich machte. Die Grundstücke sollen kleiner als zunächst angenommen werden, was zu einer Verdichtung führe. Bei der Überarbeitung war wichtig, die Identität der einzelnen Stadtdörfer aufzugreifen und in die neuen Baugebiete einfließen zu lassen. Am Beispiel Godramsteins veranschaulichte Frau Weinbach, dass neben identitätsstiftenden Merkmalen auch Aspekte wie Nachbarschaftsbeziehungen, Gebäudestellungen, Vernetzungen und Beschattungen, z.B. durch Bäume, berücksichtigt wurden. Ein innenliegender Spielplatz konnte zudem in die Planungen von Godramstein integriert werden, ohne Flächen für Baugrundstücke zu verlieren oder einzubüßen.

Als weiteres städtebauliches Kriterium, das bei der Überarbeitung der Neubaugebiete herangezogen wurde, nannte Frau Weinbach die Dichte, hier Wohneinheit (WE) je Hektar (ha). Insbesondere führte dies im Neubaugebiet von Arzheim zu Überarbeitungen der bisherigen Planungen. Zunächst wurde das Neubaugebiet mit 25 WE/ha geplant. Die Nachverdichtung führte im nächsten Schritt zu 34 WE/ha. Durch veränderte Flächenverfügbarkeiten könne nun jedoch mit 37 WE/ha geplant werden, erläuterte Frau Weinbach anhand einer Grafik.

Im Stadtteil Wollmesheim fand eine Überarbeitung der Erschließung statt, so dass es hinsichtlich der öffentlichen Flächen zu weniger Abzügen, z.B. aufgrund von Einbahnstraßenregelungen, kam. Die eingesparte Fläche könne für die Wohnbebauung herangezogen werden. Aufgrund dessen erhöhte sich der Dichtewert WE/ha auf 38.

Am Beispiel Mörzheims ging Frau Weinbach auf das städtebauliche Kriterium der Entwässerung ein und erklärte, dass sich zunächst die Frage stellte, ob die Grundstücksentwässerung direkt über die Grundstücke erfolgen könne. Die Bodenbeschaffenheit mache dies allerdings in allen westlichen Stadtteilen nicht möglich. Alternativ mussten daher die Dachflächen als Retentionsflächen angenommen und eine Flachdachbebauung vorgesehen werden. Da sich die Neubaugebiete allesamt am Ortsrand befinden, könne der Baustil, hier: die Abweichung der Dachform, abweichen. In allen Neubaugebieten der vier Ortsteile sollen daher die Gebäude Flachdächer oder flachgeneigte Dächer erhalten.

Abschließend ging Frau Weinbach auf die Vorteile von begrünten Dächern - insbesondere auf die Wasserspeicherung, Klimaverbesserung und schallschützende Wirkung - ein, erläuterte das Energiekonzept durch Erdwärme und zeigte anhand einer Zeitschiene den weiteren voraussichtlichen Verlauf der Neubaugebietsentwicklung.

Der Vorsitzende dankte Frau Weinbach für den Vortrag und die facettenreiche Darlegung des Sachstandes.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder dankte Frau Weinbach und der Verwaltung für ihren Einsatz und der erfolgten ökologischen Betrachtung der Neubaugebiete. Sie und ihre Stadtratsfraktion seien bekanntlich keine großen Freunde der Neubaugebiete. Die Nachverbesserungen stellen allerdings einen Kompromiss dar, den die Stadtratsfraktion



Bündnis 90/Die Grünen mittragen könne. Dennoch forderte Frau Heidbreder den Bedarf von Baugrundstücken zu hinterfragen. Am Beispiel Dammheims war schließlich zu erkennen gewesen, dass auf der Warteliste nicht nur Einheimische standen. Sie befürwortete daher eine Tranchenlösung und eine Prüfung inwieweit eine stückweise Vermarktung der Baugrundstücke bzw. eine Veränderung der Vergaberichtlinie möglich sei.

Der Vorsitzende merkte an, dass die Umstände der Grundstücksvergabe und die Gegebenheiten in Dammheim „untypisch“ waren.

Ausschussmitglied Herr Löffel begrüßte, dass die Verdichtungen der vier Stadtteile im Nachhinein von den ursprünglichen Annahmen übertroffen wurden und nun mehr Wohnraum geschaffen werden könne. Die Mischung der Gebäudetypologien sei gut. Das Gesamtkonzept stimme seiner Meinung nach.

Weiterhin erwähnte Herr Löffel, dass für das energetisch optimierte Bauen eine Flachdachlösung die ideale Form sei und die Stadt Landau auch in diesem Feld eine Vorreiterrolle im Land einnehmen dürfte.

Ausschussmitglied Herr Eisold freute sich für die Stadtdörfer und deren positive Entwicklung hinsichtlich der Neubaugebiete. So sei es wichtig, die identitätsstiftende Struktur der Ortsteile aufrechtzuerhalten und zugleich ökologisches Bauen zu ermöglichen.

Herrn Eisold war es noch wichtig zu erwähnen, dass die Eingliederung der Neubaugebiete in die Stadtdörfer derart erfolgen solle, dass sie keine „Fremdkörper“ ergeben.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fand die Entwicklungen interessant. Es sei gut, auf eine Dichte von ca. 35 WE/ha zu kommen. Auch die dargelegte Mischung zwischen Einfamilien- und Doppelhäusern mache Sinn.

Kritisch äußerte sich Herr Freiermuth hingegen zum Thema „Regenrückhaltung durch Flachdächer“, wie es zuvor von Frau Weinbach anhand des Beispiels „Mörzheim“ vorgestellt wurde. Er sehe Flachdächern skeptisch entgegen. Könne ggf. als Alternative für die Entwässerung eine Lösung „unter der Straße“ gefunden werden?

Weiterhin erwähnte Herr Freiermuth, dass er in den Ausarbeitungen die Verbote von Steingärten und den Umgang mit Zisternen vermisste. Zisternen seien z.B. hinsichtlich der Gartenbewässerung in Erwägung zu ziehen.

Der Vorsitzende ging auf Herrn Freiermuths Anmerkung zu den Steingärten ein und betonte, dass das Verbot von Steingärten bereits „Generalkonsens“ sei. Die von Herrn Freiermuth angesprochenen Zisternen seien bezüglich ihrer Finanzierung schwierig umzusetzen.

Ausschussmitglied Herr Herrmann fand die Umsetzung gut, insbesondere, weil viele junge Familien gerne im Dorf leben möchten. Er signalisierte daher seine Zustimmung.

Ausschussmitglied Frau Kleemann bat um Auskunft, wie der Siedlungsrand bei den Neubaugebieten ausgestaltet werden soll.

Frau Weinbach nahm Bezug auf Frau Kleemanns Frage und erläuterte, dass der Siedlungsrand zunächst einmal aus Grünmulden bestehen wird. Breite Feldhecken seien als Abgrenzung nicht angedacht. Die Mulden werden der Regenwasserrückhaltung dienen, aber auch bepflanzt werden und damit eine gute Ortsrandgestaltung ausbilden.



Ausschussmitglied Herr Niederberger sprach sich dafür aus, die Baulandentwicklung in der vorgestellten Form auszuprobieren und für neue Konzepte und zukunftsweisende Bauformen zu werben.

Ausschussmitglied Herr Schmidt begrüßte die Entwicklungen und die kreativen Lösungen hinsichtlich der Dachentwässerung.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn ging auf das Thema „Regenwasser“ ein. Es gebe hier einen Paradigmenwechsel und die Dachbegrünung habe mittlerweile einen anderen Stellenwert erlangt. Dennoch bestünde die Schwierigkeit, wie mit dem Niederschlagswasser umzugehen sei. Regenrückhaltebecken gebe es nicht mehr in den Planungen. In Wollmesheim z.B. werde es Mulden für die Versickerung geben. Für die Stadtteile ergeben sich somit Fragestellungen, wie mit der neuen Situation umzugehen ist. Letztlich müssen alle Stadtteile für die neuen Konzepte werben, wollen sie nicht die Gesamtentwicklung gefährden.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen erklärte.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

### Kaufhofareal

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 7.1 und 7.2 auf. Ein „großer Mieter“ verlasse bald eine Immobilie in schwierigem Zustand. Dennoch werde an gleicher Stelle auch wieder eine Handelsimmobilie entstehen, was den Vorsitzenden erfreue. Für weitere Ausführungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade äußerte sich zu dem Großprojekt am Rande der Innenstadt, das sich trotzdem im Herzen der Stadt befinde. Anhand diverser Grafiken, Grundrissen und Ansichten veranschaulichte Herr Kamplade, dass sich seit der letzten Vorstellung des Projektes im April 2019 an der äußeren Gestalt des Bauvorhabens nichts veränderte und weiterhin eine Blockrandbebauung mit markantem Turm als Hochpunkt und 11 Geschossen entstehen werde. Das Bauwerk werde eine Art „Stadtter“ bilden.

Eine Neuerung gebe es allerdings in Bezug auf die Investoren. Eine ca. 800 qm große Fläche im Bereich der Linienstraße werde im Eigentum eines Privatmannes bleiben und nicht, wie ursprünglich angedacht, an die Projektentwickler Ehret + Klein aus Starnberg veräußert. Somit gebe es neuerdings zwei Vorhabenträger, so dass kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werde, sondern ein Angebotsbebauungsplan. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen und im nun vorgelegten Planentwurf berücksichtigt. Von der äußeren Gestalt der Gebäude werde das Wettbewerbsergebnis 1:1 abgebildet. Erfreulich sei, so Herr Kamplade, dass das Vorhaben trotz der Corona-Pandemie voraussichtlich den Zeitplan einhalten könne.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder bezeichnete das Bauvorhaben als neues „Aushängeschild“ für die Stadt Landau und begrüßte den Nutzungsmix. Sie könne sich zudem vorstellen, dass die beabsichtigte Gastronomie im 11. Obergeschoss ein Publikumsmagnet werden wird. Als schwierig stufte Frau Heidbreder allerdings den Umgang mit Solarzellen, bzw. deren Einschränkung, ein.

Weiterhin interessierte sich Frau Heidbreder für die Verkehrsführung in der Maximilianstraße. Wie werden hier die Übergänge gelöst?

Herr Kamplade ging auf Frau Heidbreders Fragen ein und bestätigte ihr, dass Solaranlagen bisher nicht vorgesehen seien. Dies liege aber daran, dass der Vorhabenträger bisher keine Möglichkeit für Solarenergiegewinnung auf den Dächern gesehen hat. Er versprach ihr, das Thema mit in die weiteren Beratungen einfließen zu lassen.

Zu dem von Frau Heidbreder angesprochenen Aspekt der Straßenüberquerung im Bereich der Maximilianstraße betonte Herr Kamplade, dass dies vorher schon eine Herausforderung war, weil der Busbahnhof frei anfahrbar sein muss. Auch während der Baustellenphase wird der Bereich eng sein und es müsse rechtzeitig nach Lösungen gesucht werden. Der Hauptzugang in den neuen Gebäudekomplex werde aber letztlich über die Ostbahnstraße erfolgen.

Ausschussmitglied Herr Lerch hielt das Projekt für außergewöhnlich und betrachtete viele Planungen des vorgelegten Konzeptes positiv. Das Projekt stelle eine sinnvolle Verdichtung dank der großflächigen Überplanung des Areals dar und setze markante städtebauliche Akzente.

Herr Lerch zeigte sich froh, dass es sich bei dem Projektträger Ehret + Klein um einen erfahrenen Investor handele, mit einem dauerhaften Interesse und dem Ansinnen sein



Projekt im Besitz halten zu wollen. Herr Lerch hoffe nun, dass die beiden Vorhabenträger harmonieren werden.

Abschließend wollte Herr Lerch wissen, ob die gesetzliche Vorgabe der Parkplatzanzahl eingehalten oder ob es Ablösen geben wird.

Herr Kamplade konnte zu Herrn Lerchs Frage noch keine genaue Antwort geben, da die Detailplanungen momentan in der Bearbeitung seien. So müsse z.B. von den Vorhabenträgern die Wohnungseinteilungen und Zweckbestimmungen definiert werden, welche dann für die Stellplatzbedarfsermittlung herangezogen werden. Herr Kamplade ging davon aus, dass nur ein geringer Anteil von Stellplätzen abgelöst werden müsse.

Ausschussmitglied Herr Eisold hielt es für einen Glücksfall, dass das Kaufhofgebäude einen Bauträger/-entwickler gefunden habe und es perspektivisch keinen weiteren Leerstand in dem alten Gebäude geben werde. Herr Eisold regte an, die Gewerbenutzungen auf Bedürfnisse zur Nähe des Bahnhofes auszurichten und beispielsweise Fahrradhandel oder -Reparatur zu ermöglichen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth bezeichnete die 11 Geschosse des Turms als sehr markant und stellte diesbezüglich einige Fragen an die Verwaltung. Könne es aufgrund der Höhe ein Verschattungsproblem im Innenhof des neuen Gebäudekomplexes geben? Was passiere, wenn sich die beiden Vorhabenträger nicht einig werden und sich gegenseitig blockieren? Sei die Verfüllung der Unterführung notwendig? Wie verhalte es sich mit der Solarthermie?

Herr Kamplade antwortete auf die Fragen und verwies auf die Sitzungsvorlage. Ein Verschattungsproblem für den Innenhof bestehe nicht, weil der Turm im Nordosten des Baufeldes liege. Die Verfüllung der Unterführung sei zwingend. Solarthermie sei bisher nicht geplant und eine getrennte Umsetzung des Vorhabens auf den jeweiligen Grundstücken wäre grundsätzlich möglich, wenn auch nicht unbedingt sinnvoll.

Ausschussmitglied Herr Herrmann schlug vor, über einen Dachgarten nachzudenken, der sicherlich eine Sensation wäre.

Ausschussmitglied Frau Kleemann werde gegen das Vorhaben stimmen. Das Gebäude sei ein „plumper Koloss“ und passe nicht an die Stelle.

Ausschussmitglied Herr Niederberger hinterfragte, was passieren würde, wenn sich die E-Mobilität nicht durchsetze? Insgesamt wertete er jedoch das Konzept des Bauvorhabens als abgerundet.

Ausschussmitglied Herr Schmidt freute sich über das Bauvorhaben und sei sehr über die weitere Entwicklung gespannt, da für ihn das alte Kaufhofgebäude das erste Gebäude war, das er bei seiner Ankunft in Landau sah und einen entsprechenden Eindruck hinterließ.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Abstimmung der einzelnen Tagesordnungspunkte führte.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7.1. (öffentlich)**

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße (Kaufhofareal)**

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 02.06.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 7 aufrief, leitete im Anschluss zu Herrn Kamplades zusammenfassender Darstellung der Neuerungen und der geführten Diskussion in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl dem Stadtrat bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung mehrheitlich dem folgenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße wird zugestimmt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7.2. (öffentlich)

### **Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal); Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Der Vorsitzende, rief im Anschluss die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 28.05.2020 auf und ließ abstimmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl dem Stadtrat bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung, den folgenden Beschlussvorschlägen mehrheitlich zuzustimmen.

#### **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 Bebauungsplans „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße“ vom Januar 2020 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse (März 2020) niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ erfolgt nicht weiter als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern fortan als Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichem Vertrag.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße wird in der Fassung vom März 2020 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße in der Fassung vom April 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

### „C 36, Zweibrücker Straße 23“

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 8.1, 8.2 und 8.3 auf und informierte, dass der bisherige Vorhabenträger das Grundstück verkauft habe.

Herr Kamplade verdeutlichte, dass die drei folgenden Sitzungsvorlagen sich mit dem Wechsel des Vorhabenträgers beschäftigen. Diese Vorgehensweise sei im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Eine Zustimmung der Stadt sei erforderlich, wenn keine zwingenden Gründe gegen einen Vorhabenträgerwechsel sprechen, was hier der Fall ist.

Ausschussmitglied Herr Eisold interessierte sich dafür, ob die neue Projektgesellschaft über genügend Liquidität verfüge und ob der bisherige Vorhabenträger aufgrund der Vorkommnisse in Landau Südwest (Stichwort: Schlettstadter Straße) das Projekt übertragen möchte.

Der Vorsitzende betonte, dass es in der hiesigen Sitzung nicht um die Solvenz eines Projektträgers gehe. Er gehe davon aus, dass der neue Projektträger das Vorhaben realisieren werde und hierfür auch über die nötigen finanziellen Mittel verfüge.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth wollte ebenfalls wissen, weshalb ein Wechsel des Vorhabenträgers stattfinden wird und könne sich vorstellen, dass dies mit der „unrühmlichen Vergangenheit“ des bisherigen Grundstückseigentümers einhergehe.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Abstimmung der einzelnen Tagesordnungspunkte führte.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8.1. (öffentlich)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“, Aufhebung des bestehenden Durchführungsvertrages**

Die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 02.06.2020, auf die verwiesen wird, wurde nach kurzer Erläuterung durch die Verwaltung und anschließender Diskussion vom Vorsitzenden zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 8.

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Aufhebung des bestehenden Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ wird zugestimmt.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8.2. (öffentlich)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“, Wechsel des Vorhabenträgers**

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 02.06.2020 bereits zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 8 aufrief, leitete nach wenigen aufklärenden Worten in die Beschlussfassung ein.

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

**Beschlussvorschlag:**

Dem Wechsel des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ wird zugestimmt.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8.3. (öffentlich)**

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“**

Die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 02.06.2020, auf die verwiesen wird, wurde nach wenigen erläuternden Worten durch die Verwaltung und anschließender kurzer Diskussion vom Vorsitzenden zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 8.

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

**Beschlussvorschlag:**

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags mit dem künftigen Vorhabenträger „DB Jardin 23 GmbH“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ wird zugestimmt.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)**

**Errichtung einer Gasdruckregelanlage für öffentliche Gasversorgung im Außenbereich**

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 18.05.2020 auf. Die Informationsvorlage wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Da es keine Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder gab, konnte der Vorsitzende direkt die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen erklären.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)**

**8. Änderung des Bauprogramms 2018 - 2021**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 19.05.2020 auf, auf die verwiesen wird.

Da es keine Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder gab, konnte der Vorsitzende direkt die Beschlussfassung einleiten.

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

**Beschlussvorschlag:**

Das Bauprogramm 2018 - 2021 wird nach Anlage 1 geändert.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

### Verschiedenes

#### Geothermie

Der Vorsitzende informierte die Anwesenden, dass das Geothermiewerk in den Regelbetrieb gehe. Vor der Corona-Pandemie war eine Informationsveranstaltung angedacht, die nun von einem „Tag der offenen Tür“ im Juni 2020 ersetzt werden soll.

#### Bauzaun Deutsches Tor

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte an, ob der Bauzaun an der nicht genutzten Gastronomie entfernt werden könnte.

Der Vorsitzende sagte zu, sich mit der Bitte an den Eigentümer zu wenden.

#### Zaun Industriestraße/Nordring

Ausschussmitglied Herr Eisold erinnerte an seine bereits an die Verwaltung gerichtete Anfrage. Der aufgestellte Zaun nehme die Sicht hin zum historischen Kanal weg.

Der Vorsitzende versicherte ihm, der Sache nochmals nachzugehen.

#### Abgrenzung Zuständigkeiten der Ausschüsse

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte nach den Zuständigkeiten der Ausschüsse.

Der Vorsitzende erwähnte, dass aufgrund der Corona-Pandemie andere Entscheidungsbefugnisse in den Gremien bestanden.

#### Zaun B10, Abfahrt Klinikum

Ausschussmitglied Herr Herrmann wollte wissen, was der aufgestellte ca. 250 m lange Zaun an der B10, Abfahrt Klinikum, zu bedeuten habe.

Herr Bernhard konnte hierzu keine Auskunft geben, da die B10 im Zuständigkeitsbereich des LBM liege. Er werde sich allerdings erkundigen.

#### Abgrenzung Lüftungsanlagen

Ausschussmitglied Frau Kleemann fragte, ob Klimageräte an Außenfassaden angebracht werden dürften.

Der Vorsitzende merkte an, dass dies je nach Rechtslage durchaus möglich sei.



**Weingut Emil Bauer & Söhne, Nußdorf**

Ausschussmitglied Herr Lerch wollte sich nach dem aktuellen Sachstand informieren.

Der Vorsitzende entgegnete ihm, dass es hier derzeit keine Informationen für die Öffentlichkeit gebe.



Die Niederschrift über die 5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 16.06.2020 umfasst 19 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 51.

Vorsitzender

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger