



NIEDERSCHRIFT

über die 7. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 27.10.2020,

Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 17:00

Ende: 18:40



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Lea Heidbreder

Lea Saßnowski

CDU

Cyrus Bakhtari

Vertreter von Frau Höhlinger

Rudi Eichhorn

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

Lisa Rocker

FWG

Wolfgang Freiermuth

AfD

Norbert Herrmann

Die LINKE

Pico Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



beratendes Mitglied

Tri Tin Vuong

Vertreter von Herrn Yilmaz

Vorsitzender

Thomas Hirsch

ab 17:10 Uhr anwesend

Beigeordnete/r

Lukas Hartmann

Vorsitz zu TOP 1 u. 2

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Jochen Blecher

Christoph Kamplade

Jörg Seitz

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Susanne Höhlinger

vertreten durch Herrn Bakhtari

FDP

Timo Niederberger

ohne Vertretung



beratendes Mitglied

Mirko Heintz

ohne Vertretung

Michael Scherrer

ohne Vertretung

Orhan Yilmaz

vertreten durch Herrn Vuong



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Serielles modulares nachhaltiges Bauen – Vereins- und Gemeinschaftsgebäude Nußdorf; mündlicher Bericht
3. Altstadtsatzung – Außendämmung und Klimaschutz
 - 3.1. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion v. 25.05.2020; Änderung der Landauer Altstadtsatzung
Vorlage: 101/545/2020
 - 3.2. Altstadtsatzung – Außendämmung und Klimaschutz; Stellungnahme der Verwaltung
Vorlage: 610/635/2020
4. Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße); Satzungsbeschluss
Vorlage: 610/563/2020
5. Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal); Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch
Vorlage: 610/632/2020
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/633/2020
7. Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO
 - 7.1. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion v. 14.06.2020; Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO
Vorlage: 101/551/2020
 - 7.2. Prüfantrag SPD-Stadtratsfraktion zur Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO vom 14.06.2020 - Stellungnahme und Beschlussempfehlung der Verwaltung
Vorlage: 610/636/2020



8. 9. Änderung des Bauprogramms 2018 – 2021
Vorlage: 660/238/2020
9. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner meldete sich zum Thema „Bebauungsplan C25“ zu Wort.

Der Beigeordnete in seiner Funktion als Vorsitzender unterbrach ihn und wies darauf hin, dass das Thema unter Tagesordnungspunkt 4 Bestandteil der hiesigen Ausschusssitzung sei und somit gemäß Gemeindeordnung (GemO) nicht in der Einwohnerfragestunde thematisiert werden dürfe.

Es gab keine weiteren Wortmeldungen seitens der anwesenden Einwohnerschaft.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Serielles modulares nachhaltiges Bauen – Vereins- und Gemeinschaftsgebäude Nußdorf; mündlicher Bericht

Der Beigeordnete in seiner Funktion als Vorsitzender leitete in den Tagesordnungspunkt ein und übergab das Wort an den Dorfwirtschaftspartner Herrn Blecher, der anhand einer Präsentation über das Thema „Serielles modulares nachhaltiges Bauen“ im Folgenden berichten wird.

Herr Blecher berichtete, dass im Zuge des Projekts „Kommune der Zukunft“ das Leuchtturmprojekt in Nußdorf für den Wettbewerb des Landes „Mehrfachbeauftragung ‚Serielles modulares nachhaltiges Bauen‘“ ausgewählt wurde. Die erarbeiteten Entwürfe für den Bau des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes im Bereich des Nußdorfer Sportplatzes sollen später auch von anderen Stadtteilen oder rheinland-pfälzischen Gemeinden, wie z. B. für den „Bürgertreff für Jung und Alt“ in Godramstein, nutzbar sein. Insgesamt wurden drei mit nachhaltigem Bauen (insbesondere mit dem Werkstoff Holz) erfahrene Architekturbüros gebeten, ihre Ideen einzureichen. Eine einstimmige Entscheidung fiel auf das Stuttgarter Büro Heilmeyer und Frenzel.

Die Aufgabe der Planung umfasste die Gestaltung eines Innenbereichs im Gemeinschaftsgebäude mit einer Nett Nutzfläche von 75 qm. Hiervon sollten 50 qm als Gastraum genutzt werden können. Den Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz zufolge durften die Herstellungskosten bis maximal 200.000 EUR brutto betragen. Der Wettbewerbssieger kalkulierte die Herstellungskosten mit etwa 210.000 EUR brutto, was akzeptiert wurde. Die eingereichten Entwürfe erläuterte Herr Blecher anhand einer Präsentation, die der Niederschrift beigelegt ist. Nach Abschluss des Wettbewerbs und der Haushaltsberatungen werde das Gebäudemanagement der Stadt Landau mit der Begleitung und Umsetzung des Projekts in Nußdorf beauftragt. Der nächste konkrete Schritt werde sich mit der Stellung des Förderantrags befassen, informierte Herr Blecher abschließend.

Ausschussmitglied Herr Eisold wollte wissen, ob regionales Holz verarbeitet werden könne und wer sich später um die Pflege des Holzes kümmern werde.

Herr Blecher antwortete Herrn Eisold, dass unter anderem verleimte Holzplatten verbaut werden sollen. Hierfür wäre es wünschenswert, regionales Holz zu verwenden. Da allerdings eine bundesweite Ausschreibung erfolgen müsse, könne nicht festgelegt werden, dass Holz aus der Umgebung verarbeitet werden muss.

Weiterhin erwähnte Herr Blecher, dass die Trägerschaft und somit die Pflege der Vereins- und Gemeinschaftsgebäude in Nußdorf und später auch in Godramstein über die örtlichen Vereine erfolgen solle.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn freute sich insbesondere als Nußdorfer ein neues Dorfzentrum zu bekommen und ein Leuchtturmprojekt, das in die Realisierung gehe, zu haben. Die etwa 21 örtlichen Vereine werden „Frequenzbringer“ sein und die künftige Nutzung des Gemeinschaftsgebäudes sichern. Ziel sollte noch sein, eine Gastronomie anzusiedeln. Zwar habe der erst kürzlich eröffnete Dorfladen eine Versorgungslücke gefüllt, dennoch fehle eine Einkehrmöglichkeit in Nußdorf. Zu Hochzeiten habe es schließlich sieben Gasthöfe im Ort gegeben.



Der Beigeordnete betonte, dass nun die Haushaltsberatungen abgewartet werden müssen. Erst dann könne die weitere Vorgehensweise besprochen und abgestimmt werden.

Abschließend erklärte der Beigeordnete die Informationen als zur Kenntnis genommen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Altstadtsatzung – Außendämmung und Klimaschutz

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 3.1 und 3.2 auf und übergab das Wort an Herrn Seitz für weitere Ausführungen zur Altstadtsatzung und den Schwerpunktthemen Außendämmung und Klimaschutz.

Herr Seitz zeigte zu Beginn seiner Präsentation verschiedene Komponenten einer energetischen Sanierung von Gebäuden. So gehe es bei der Sanierung zum einen um eine Minimierung des Energiebedarfs und zum anderen um eine Optimierung der Energieversorgung, was Herr Seitz anhand einer Grafik veranschaulichte.

Im weiteren Verlauf des Vortrags ging Herr Seitz auf verschiedene Gliederungs- und Dekorelemente einer Fassade ein und zeigte positive Gestaltungsbeispiele aus unterschiedlichen Regionen Deutschlands, die mitunter Straßenbilder aufgrund der angebrachten Außendämmung harmonisch veränderten aber auch oftmals komplette Veränderungen der Gebäude mit sich zogen.

Weiterhin zeigte Herr Seitz den Geltungsbereich der Altstadt- und Innenstadtsatzung in Landau sowie die Verteilung der (Einzel-)Denkmäler und Denkmalzonen im Stadtgebiet. Dort gelten besondere gestalterische Anforderungen an eine energetische Sanierung der Gebäude.

Als Alternative zur Außendämmung nannte und veranschaulichte Herr Seitz Maßnahmen für energetische Sanierungen im Innenbereich, z.B. in Form von Wandaufdoppelungen oder Wandheizungen.

Zum Schluss empfahl Herr Seitz, Einzelfallbetrachtungen vorzunehmen. Denn Klimaschutz und Stadtbildpflege seien keine gegensätzlichen Positionen, die sich ausschließen.

Herr Kamplade verdeutlichte den Ausschussmitgliedern, dass es bei der Betrachtung der Thematik „Außendämmung“ in Landau nicht um einzelne Fassaden gehe, sondern vielmehr um eine jahrhundertelange gewachsene Struktur in der gesamten Altstadt. Die Stadt Landau lebe von ihrer Vielfalt. Herr Kamplade bezeichnete den Konflikt zwischen Ästhetik bzw. Stadtbildpflege und Klimaschutzzielen als „schwer überwindbar“. Dennoch sei der Konflikt lösbar, z.B. in dem mehr Aufklärungsarbeit geleistet werde und die Eigentümerinnen und Eigentümer der Immobilien bereit seien, das Stadtbild zu bewahren und trotzdem CO₂ einsparende Maßnahmen zu ergreifen.

Abschließend betonte Herr Kamplade, dass Einzelfallentscheidungen das Ziel der weiteren Vorgehensweise sein sollen und die bestehenden Satzungen hierfür ausreichend Spielraum bieten.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder dankte Herrn Seitz für die Darstellungen. Frau Heidbreder entnahm der Sitzungsvorlage und dem Vortrag den zentralen Satz, dass eine Liberalisierung der Gestaltungsvorgaben kein sinnvoller Weg zur Erreichung der Klimaziele ist. Vielmehr sollte eine ganzheitliche ökologische Betrachtung Alternativen zur Außendämmung ergeben. Bisher gebe es für Maßnahmen zur Energiegewinnung und -einsparung kaum Einschränkungen.

Frau Heidbreder lobte zudem die lösungsorientierte Haltung des Stadtbauamtes. Sie bat allerdings die Verwaltung darum, die Energieberatung RLP in die Beratungen einzubeziehen und für eine offensive Aufklärung der Bauherren zu sorgen. Frau Heidbreder erhoffe sich somit eine Minimierung der Zielkonflikte: Wärmedämmung und Klimaschutz und dennoch der Erhalt gewachsener Stadtstrukturen.



Ausschussmitglied Herr Lerch bezeichnete den von der SPD-Stadtratsfraktion gestellten Antrag als „gut gemeint“ aber „nicht gut gemacht“. So sei zwar mit dem Antrag beabsichtigt, Maßnahmen zu ergreifen um die Umweltziele erreichen zu können, aber die Gefahr von Fehlentwicklungen werde von der SPD-Stadtratsfraktion ignoriert.

Die Vorlage der Verwaltung sei gut. Sie enthalte deutliche Hinweise zu einer differenzierten Betrachtung und einer Beratung einzelner Bauherren, da „Dämmung nicht gleich Dämmung“ sei und es vielmehr um die Gesamtbilanz der CO₂-Einsparung gehe.

Herr Lerch resümierte, dass die derzeit gültige Satzung gute Voraussetzungen z.B. für die Beratung von Bauherren und den Einbezug von Energieagenturen biete. Daher werde die CDU-Stadtratsfraktion dem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion nicht zustimmen.

Ausschussmitglied Herr Maier hielt die von der Verwaltung formulierten Argumente für fragwürdig, da diese unterschiedlich ausgerichtet und gewichtet werden könnten. Herrn Maier sei bewusst, dass auch die Herstellung von Außendämmstoffen und später deren Entsorgung CO₂-lastig sei. Dennoch sei erwiesen, dass sich eine Außendämmung auf Dauer lohnen würde. Die Vorlage sei daher nicht nachhaltig und klimafreundlich. Für Herrn Maier stelle die Innendämmung nur die „zweitbeste Lösung“ dar.

Herrn Maiers Auffassung nach, sei die beste Energie die, die gar nicht erst produziert werden müsste. Aus seiner Sicht müssten ästhetische Vorstellungen des Bauamtes gegenüber Klimaschutzzielen eindeutig zurückstehen.

Die Begründung der ablehnenden Haltung der Verwaltung sei Herrn Maier zu „pauschal“ formuliert und er verwies abschließend auf ein Beispiel in der Kronstraße, das zum Präzedenzfall wurde.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth habe mit seiner Fraktion die Thematik „Außendämmung“ lange intern diskutiert, insbesondere, weil es Zielkonflikte, wie auch von Herrn Kamplade erläutert, geben könnte.

Herr Freiermuth bezeichnete die von der Verwaltung ausgearbeitete Vorlage und den anschaulichen Vortrag von Herrn Seitz als gut. So wurden beispielsweise die Solaranlagen positiv in die Vorlage eingearbeitet. Früher habe die Verwaltung restriktivere Formulierungen verwendet.

Abschließend stellte Herr Freiermuth die Frage: Wie kalkuliere der Bauherr? Schließlich gingen entweder bei Innendämmungen Wohnflächen verloren oder die Außendämmung führe zu massiven äußerlichen Veränderungen der Immobilie.

Ausschussmitglied Frau Kleemann gab zu bedenken, dass das Material der Außendämmungen zu einer späteren Entsorgungsproblematik führen werde. Denn schließlich handele es sich um den „Sondermüll von morgen“.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Abstimmung zum Antrag der SPD führte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.1. (öffentlich)

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion v. 25.05.2020; Änderung der Landauer Altstadtsatzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen lehnte mehrheitlich, bei vier Gegenstimmen die Änderung der Landauer Altstadtsatzung und damit den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion ab.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.2. (öffentlich)

Altstadtsatzung – Außendämmung und Klimaschutz; Stellungnahme der Verwaltung

Die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 08.10.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, war Gegenstand der Diskussion zu Tagesordnungspunkt 3.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei vier Gegenstimmen dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 25.05.2020 wird abgelehnt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße); Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt zur Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 08.10.2020 auf, die sich in der Anlage zur Niederschrift befindet. Der Vorsitzende übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade berichtete, dass die Baurechtschaffung seit mehreren Jahren im Gespräch sei und bereits im Jahr 2018 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan in den Gremien beschlossen wurde. Für das Gebäude einer ehemaligen Stallanlage habe die Universität Interesse bei dem Bauherrn angemeldet, so dass eine Nutzungsänderung für kulturelle Einrichtungen sowie eine Veränderung des Gebiets von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in ein „Urbanes Gebiet“ über den Bebauungsplan geregelt werden müsste.

Ursprünglich war aufgrund der Stellplatzanordnung und der zeitlichen Umsetzung der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt. Die zunächst gesetzten Fristen seien längst verstrichen, so dass die Sanierung nicht im ursprünglich anberaumten Zeitrahmen erfolgen kann. Auch könnte die Anordnung der Stellplätze letztlich im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Deshalb sieht die Verwaltung von einem städtebaulichen Vertrag ab und macht damit den Weg frei für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Der Investor habe durch die Nutzungsänderung in ein „Urbanes Gebiet“ die Möglichkeit, eine universitäre Nutzung umzusetzen. Alternativ könne weiterhin auch Wohnraum geschaffen werden.

Hinsichtlich des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens informierte Herr Kamplade, dass mit der Ansiedlung der Universität mit etwa 110 zusätzlichen Pkw-Fahrten zusätzlich im Vergleich zur Ursprungsplanung zu rechnen sei. Dies entspreche einem Zuwachs von 2 %, was unerheblich sei.

Ausschussmitglied Herr Baur signalisierte seine Zustimmung und begrüßte die mögliche Erweiterung der Universität im Süden Landaus.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth sah die Änderung in ein urbanes Gebiet, auch wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, als kritisch an und erwähnte, dass man der Universität regelrecht „hinterherrenne“. Die Universität müsse schließlich nicht im Bereich der Hartmannstraße ihre „Zelte aufschlagen“. So hätte auch der Standort SÜWEGA-Halle als Ausweioption z.B. für Seminarräume von der Universität genutzt werden können.

Abschließend teilte Herr Freiermuth mit, dass er der Sitzungsvorlage nicht zustimmen werde.

Der Vorsitzende verwies darauf, dass die Universität bereits am Standort sei und dem Bauherrn eine Nutzung des Grundstücks, für universitäre Zwecke ermöglicht werden sollte.

Ausschussmitglied Herr Löffel war ebenfalls der Meinung, das Grundstück endlich einer Nutzung zuzuführen. Herr Löffel würde eine universitäre Nutzung begrüßen, er habe aber auch nichts gegen eine andere Nutzung – solange es sich um Wohnen oder ein nicht störendes Gewerbe handele.



Ausschussmitglied Herr Maier nannte eine mögliche universitäre Nutzung des Stallgebäudes als logische Erweiterung der Universität. Die Universität könne sich somit mehr zentralisieren. Insgesamt stelle sich für Herrn Maier die Frage, in wie fern die Universität im Süden der Stadt mehr zum „Zug“ kommen könnte.

Abschließend hinterfragte Herr Maier, ob mit dem urbanen Gebiet auch andere gewerbliche Nutzungen, z. B. Gastronomie, möglich werden.

Der Vorsitzende erwähnte, dass der Zustand des Grundstücks als Brache beendet werden müsste und er eine Nutzung durch die Universität begrüßen würde.

Ausschussmitglied Herr Maier betonte, dass er nichts gegen eine Nutzung durch die Universität einzuwenden habe. Es sei wichtig, eine zwingende Verknüpfung mit einer universitären Nutzung festzulegen. Sofern diese Nutzung nicht möglich werde, sollte Wohnraum entstehen und keine anderweitige gewerbliche Nutzung.

Ausschussmitglied Frau Kleemann stimmte Herrn Maiers Einwand zu.

Der Beigeordnete berichtete von seinem Gespräch mit der Universitätsleitung, in dem zum Ausdruck kam, dass eine universitäre Nutzung gerne gesehen werden würde – auch weil es den Standort Landau stärken könnte. Die Stellplätze, die einen Streitpunkt darstellten, könnten Mitarbeitern der Universität zugeordnet werden. Der Beigeordnete regte an, den Schritt, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zu wagen.

Der Vorsitzende fragte die Ausschussmitglieder nach ihrer Tendenz und schlug vor, die Beschlussvorlage in der dargelegten Form abzustimmen und mit einer Aufforderung zu versehen, dass der Vorhabenträger Kontakt mit der Universität aufnehmen müsse und erst dann eine Nutzungsänderung in ein Urbanes Gebiet möglich wird, wenn eine Einigung mit der Universität hinsichtlich eines Mietvertrages besteht.

Weiterhin regte der Vorsitzende an, die Sitzungsvorlage nicht in den weiteren Gremienlauf zu geben. Schließlich könne der Ausschuss in der hiesigen Sitzung entscheiden und eine Einigung zwischen Vorhabenträger und Universität für den weiteren Verlauf verlangen.

Ausschussmitglied Herr Löffel hielt den Vorschlag des Vorsitzenden für gut.

Ausschussmitglied Frau Kleemann kritisierte, dass das höhere Verkehrsaufkommen von 2 % sich auf das gesamte Gebiet der ehemaligen Landesgartenschau beziehen würde und somit in der Relation niedrig ausfalle. Für die Hartmannstraße hingegen erhöhe sich das Verkehrsaufkommen um deutlich mehr als 2 %.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth sah die Vorgehensweise weiterhin kritisch. Insbesondere die verkehrlichen Themen sollten mehr gewichtet werden – gerade auch im Hinblick, dass das Gebiet der ehemaligen Landesgartenschau ursprünglich hätte verkehrssarm ausgerichtet sein sollen. Ihm war wichtig, keinen zusätzlichen Verkehr zu provozieren.

Ausschussmitglied Herr Maier dankte dem Vorsitzenden für seinen Vorschlag zum Vorgehen. Herr Meier regte auch an, die Hinweise der Anwohnerinnen und Anwohner in die weiteren Verhandlungen einzubeziehen. So seien beispielsweise Anmerkungen zu lärmenden Technikräumen eingegangen. Diese seien auch als störend zu betrachten und deren Platzierungen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.



Der Vorsitzende ergänzte die nachfolgenden Beschlussvorschläge. Zum einen werde ein Einigungsverfahren zwischen Bauherrn und Universität vorausgesetzt und zum anderen - verbunden mit dem Hinweis an den Investor - eine Änderung der Platzierung der technischen Anlagen vorgenommen. Der Bebauungsplan werde erst als Satzung beschlossen, wenn es eine entsprechende (positive) Rückmeldung des Investors gebe.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte den Beschlussvorschlägen der Verwaltung sowie deren Ergänzungen mehrheitlich bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung zu. Die Sitzungsvorlage werde vorerst nicht in den Hauptausschuss und Stadtrat zur Abstimmung gegeben.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung Januar 2019 entsprechend den in den Synopsen niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse (Anlage 4) 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 der Entwurfsfassung Januar 2019 entsprechend den in den Synopsen niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse (Anlage 5) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Satzungsfassung vom September 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung öffentlich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Bebauungsplan „B 2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal); Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 18.09.2020, auf die verwiesen wird, auf und übergab das Wort an Herrn Kamplade für weitere Erläuterungen.

Herr Kamplade ging auf die bisherigen Entwicklungen und Beratungen des Bauprojekts ein. Im Frühjahr 2020 sei z.B. bereits die Entwurfsfassung des Bebauungsplans in den Gremien behandelt worden.

Weiterhin erläuterte Herr Kamplade, dass der zehngeschossige Eckturm wenige Zentimeter höher werde und im obersten Geschoss des Turms die Gastronomienutzung etwas kleiner werde, wenngleich die öffentliche Zugänglichkeit dieses Geschosses erhalten bleibt. Die beiden Tiefgeschosse sollen zudem als zweigeschossige Tiefgarage und nicht als Markthalle (1. Tiefgeschoss) mit Tiefgarage (2. Tiefgeschoss), wie ursprünglich angedacht, genutzt werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie und der stärkeren Nachfrage nach Heimarbeitsplätzen, werde der Bauherr mehr Wohn- als Büroraum herstellen. Erfreut zeigte sich Herr Kamplade, dass hierdurch - unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie in Höhe von 25 % der Wohnfläche - mehr geförderter Wohnraum geschaffen werde.

Herr Kamplade merkte an, dass die vorgelegten Änderungen der Sitzungsvorlage sich insbesondere im redaktionellen Bereich bewegen würden.

Abschließend betonte Herr Kamplade, dass der Zeitplan nach den bisherigen Erkenntnissen eingehalten werden könne. Sobald der Satzungsbeschluss erlassen wurde, könne in die Genehmigungsplanung eingestiegen werden. Der Abriss des ehemaligen Kaufhofgebäudes werde für Februar 2021 angestrebt, die Fertigstellung des Neubaus ist weiterhin für das Jahr 2024 angestrebt.

Ausschussmitglied Herr Löffel verdeutlichte, dass das Konzept und die vorgelegten Änderungen für ihn zustimmungsfähig seien und ihm eine Gastronomie im Turmgebäude gefiel. Der Wegfall der Markthalle käme insbesondere der erweiterten Tiefgarage zugute und seitens des Bauherren müssten keine Stellplätze abgelöst werden.

Herr Löffel hoffe weiterhin, dass sich die beiden Vorhabenträger gegenseitig keine Probleme bereiten werden.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski erhob keine Einwände gegen die vorgelegten Änderungen. Eine Frage ihrerseits ergab sich jedoch zu den textlichen Festsetzungen (Anlage 2 der Sitzungsvorlage) und der Einschränkung von Solaranlagen. Auch nach der Platzierung von Fahrradständern in der Tiefgarage und außerhalb erkundigte sich Frau Saßnowski.

Herr Kamplade ging auf Frau Saßnowskis Fragen ein und erklärte ihr, dass einschränkende Festsetzungen zu Solaranlagen auf den Dächern nicht beabsichtigt sind und hier ggf. noch eine Korrektur der textlichen Festsetzungen erfolgen müsse. Zur Frage hinsichtlich der Fahrradabstellanlagen informierte Herr Kamplade, dass die genaue Festlegung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sei, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.



Ausschussmitglied Herr Freiermuth hielt die Sitzungsvorlage für zustimmungsfähig und hoffte auch, dass sich die beiden Investoren nicht „ins Gehege kommen“ werden. Zudem erinnerte Herr Freiermuth daran, dass viele Menschen mit dem Kfz nach Landau kämen und die Stellplätze hierfür wichtig seien.

Kritisch sah Herr Freiermuth die erhebliche Verschattung des Innenhofes durch das nun noch größere Turmgebäude. Dies könnte, seiner Meinung nach, zu Problemen führen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann bezeichnete zwar die Änderungen als sinnvoll, dennoch seien ihr schlichtweg „zehn Geschosse“ zu hoch. Aufgrund dessen werde sie der Sitzungsvorlage nicht zustimmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl einstimmig dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen (Anm.: Frau Kleemann versäumte die Abstimmung).

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom Mai 2020 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom September 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich Ostbahnstraße/ Maximilianstraße/ Linienstraße (Kaufhofareal) wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom September 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.09.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade zeigte anhand einer Planzeichnung, dass der Neubau des Netto-Marktes nach hinten verlegt größer werde und sich die Verkaufsfläche erhöhe. Die 68 Parkplätze seien wie bisher angeordnet und eine Wohnbebauung über dem Supermarkt sei aufgrund der Größe des Grundstücks nicht realisierbar. Allerdings werde eine Bäckerei mit Gastraum in das nun größere Gebäude integriert.

Ausschussmitglied Frau Kleemann äußerte den Wunsch, die Parkplätze durch Hecken abzuschirmen.

Herr Kamplade teilte Frau Kleemann mit, dass die „grüne Einfriedung“ festgesetzt werden könne.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte, wie es sich bei dem Bauvorhaben mit Solaranlagen verhalte. Könne dem Bauherrn diesbezüglich eine Vorgabe gemacht werden?

Herr Kamplade nahm Bezug auf Frau Saßnowskis Frage und informierte sie, dass ihm keine Pläne zur Solarnutzung bekannt seien und es schwierig sei, dem Vorhabenträger eine Solarnutzung zwingend aufzuerlegen.

Ausschussmitglied Herr Schmidt wollte wissen, wie viele Fahrradstellplätze hergestellt werden. Gebe es eine konkrete Anzahl?

Herr Kamplade verneinte Herrn Schmidts Frage. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze werde über die Baugenehmigung geregelt. Bisher seien sechs überdachte Abstellplätze für Fahrräder in den Planungen enthalten.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig den nachfolgenden 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 „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom September 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, (Planzeichnung und Textfestsetzungen, Anlagen 1-2) wird in der Fassung vom



September 2020 als Entwurf beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“, sowie seiner Begründung in der Fassung vom September 2020 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 7. (öffentlich)

Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 7.1 und 7.2 auf. Er übergab das Wort an Herrn Kamplade für eine Kurzfassung des Sachverhalts.

Herr Kamplade erläuterte die Besonderheiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Einordnung der Landauer Innenstadt als Mischgebiet. Ein Mischgebiet ermögliche Wohn- und Gewerbenutzungen und somit auch Restaurants und Kneipen. Vergnügungsstätten hingegen können nur in Sondergebieten oder Kerngebieten genehmigt werden. Herr Kamplade hielt den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion, vgl. TOP 7.1, für richtig – auch wenn Clubs nicht so einfach in die Innenstadt zurückzuholen seien. Die Anwohnerinnen und Anwohner genießen ein berechtigtes Schutzinteresse, so dass Analysen notwendig werden, wo weniger Wohnnutzung vorhanden ist und somit über die Zulässigkeit zusätzlicher Kernnutzungen nachgedacht werden könnte. Allerdings, so Herr Kamplade, sollte in der nächsten Zeit, auch im Hinblick auf die Corona-Pandemie, mehr Augenmerk auf die noch vorhandenen Clubs gelegt werden. Der Bestandschutz sollte im Fokus der Stadt liegen, bevor man planerisch tätig werde und neuen Betrieben Perspektiven aufzeige.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Informationsvorlage der Stadtverwaltung nicht weiter in den Hauptausschuss und Stadtrat gehen werde.

Ausschussmitglied Herr Maier merkte an, dass die Aufrechterhaltung der Nachtkultur wichtig sei. Zwar funktionieren die Vergnügungsstätten im Bereich des neuen Messegeländes, dennoch gebe es auch für die Innenstadt einen hohen Zulauf. Herr Maier war dankbar für die vorgelegte Ausarbeitung der Verwaltung sowie deren Versuch, ein Konzept zu erarbeiten. Herrn Maier war bewusst, dass die derzeitige Situation schwer sei und vorhandene Bars, Clubs und Vergnügungsstätten überleben müssen.

Abschließend äußerte Herr Maier, dass er sich mehr Verbindlichkeit gewünscht hätte und bat die Verwaltung, die Ausweisung von Kerngebieten auf Wiedervorlage zu legen und schlug vor, im Sommer 2021 erneut über die Ausweisung von Kerngebieten im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu sprechen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßte die Stellungnahme der Verwaltung und empfahl auch, die Corona-Krise abzuwarten. Lokale würden bereits um ihre Existenz kämpfen. Sobald sich die Situation stabilisiert habe, könne weiter diskutiert werden. Weiterhin erwähnte Herr Freiermuth, dass die Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtigt und ernstgenommen werden müssen.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zurückstellte und die Informationsvorlage der Verwaltung als zur Kenntnis genommen erklärte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7.1. (öffentlich)

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion v. 14.06.2020; Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO

Der Vorsitzende, der den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 14.06.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 7 aufrief, konnte im Anschluss zu Herrn Kamplades Ausführungen und der anschließenden Diskussion den Antrag als zurückgestellt erklären.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7.2. (öffentlich)

Prüfantrag SPD-Stadtratsfraktion zur Ausweisung von Kerngebieten nach § 7 BauNVO vom 14.06.2020 - Stellungnahme und Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Vorsitzende, der die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 14.10.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 7 aufrief, erklärte im Anschluss zur Diskussion die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen. Die Informationsvorlage wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

9. Änderung des Bauprogramms 2018 - 2021

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 21.08.2020 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Ausschussmitglied Herr Eisold merkte an, dass viele Bürgersteige im Stadtgebiet aus den 1960er Jahren stammen und Erneuerungsbedarf hätten.

Ausschussmitglied Herr Lerch fragte nach dem Ausbau der Drachenfelsstraße. Gebe es eine Perspektive für eine baldige Sanierung?

Herr Kamplade ging auf Herrn Lerchs Frage ein und informierte ihn, dass der Ausbau der Drachenfelsstraße im nächsten Bauprogramm ab 2022 angestrebt werde und die Haushaltsberatungen abgewartet werden müssen. Gedanklich sei die Drachenfelsstraße in zwei Abschnitte zu untergliedern, da sie in zwei Abrechnungsgebieten liegt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte dem nachfolgenden Beschlussvorschlag einstimmig zu.

Beschlussvorschlag:

Das Bauprogramm 2018 - 2021 wird nach Anlage 1 geändert.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Verschiedenes

Öffentliche Ausschreibung des ehemaligen Rangierbahnhofs

Herr Kamplade informierte die Ausschussmitglieder über den aktuellen Sachstand und eine Nachricht des Bundeseisenbahnvermögens (BEV). Das BEV bedauerte, dass es mit der Stadt Landau zu keiner Kaufpreisübereinstimmung kam. Zwar sei der Verkauf des Grundstücks momentan zeitlich zurückgestellt, dennoch werde seitens des BEV angestrebt, bis Ende des Jahres 2020 die Flächen in Landau öffentlich auszubieten.

Weinstube Emil Bauer und Söhne

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erkundigte sich nach dem aktuellen Sachstand.

Der Vorsitzende deutete an, dass es persönliche Gründe für den aktuellen Sachstand gebe.

Regelung Gastronomie

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte, ob Gastronomiebetriebe Pavillons oder Zelte in der kalten Jahreszeit aufstellen dürfen. Wie sei die Regelung?

Der Vorsitzende verwies auf eine bereits vorhandene Stellungnahme der Verwaltung. Es gebe mehrere Gründe, weshalb Pavillons und Zelte nicht zugelassen werden können. So solle beispielsweise keine Indoor-Situationen entstehen, keine Fluchtwege versperrt und keine Brandlasten geschaffen werden. Das Aufstellen von Windschutzvorrichtungen könne, abhängig vom Standort, allerdings ermöglicht werden.

Geschwindigkeitsuntersuchungen

Ausschussmitglied Herr Eisold wollte wissen, wie die Geschwindigkeitsüberprüfungen zurzeit im Stadtgebiet erfolgen.

Der Vorsitzende erklärte, dass die Polizei im Moment nur sporadisch für Geschwindigkeitsüberprüfungen Kapazitäten habe. Weiterhin werde seitens der Stadt angestrebt, über die stadt eigene Ordnungsbehörde Geschwindigkeitsüberprüfungen vorzunehmen.

Gastronomie Deutsches Tor

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte, ob es Neuigkeiten zur gastronomischen Nutzung gebe und ob der Bauzaun entfernt werden könnte.

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauzaun bereits versetzt wurde und sich nun ausschließlich auf dem Grundstück des Bauherrn befinde. Hinsichtlich der Gastronomie gebe es keine Neuigkeiten. Es sei nicht leicht, für die Immobilie einen passenden Mieter zu finden.



Die Niederschrift über die 7. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 27.10.2020 umfasst 15 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 134.

Vorsitzende

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister
Vorsitz ab TOP 3 bis Ende der Sitzung

Lukas Hartmann
Beigeordneter
Vorsitz zu TOP 1 und 2

Schriftführerin

Madlene Spielberger