



NIEDERSCHRIFT

über die 8. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 01.12.2020,

Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 17:00

Ende: 18:33



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Lea Heidbreder

Lea Saßnowski

CDU

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

FWG

Wolfgang Freiermuth

FDP

Timo Niederberger

Die LINKE

Jonas Wadle

Vertreter von Herrn Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann

beratendes Mitglied

Mirko Heintz



Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordnete/r

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

SPD

Lisa Rocker

ohne Vertretung

AfD

Norbert Herrmann

ohne Vertretung

Die LINKE

Pico Schmidt

vertreten durch Herrn Wadle



beratendes Mitglied

Orhan Yilmaz

ohne Vertretung



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau in der Pfalz
 - 2.1. Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Bodenschutzkonzept
Vorlage: 101/481/2019
 - 2.2. Antrag der FWG-Stadtratsfraktion; Übernahme der „Perspektivflächen über 2030 hinaus“ für die Ortsteile in den Flächennutzungsplan 2030
Vorlage: 101/512/2020
 - 2.3. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion; Ausweisung neuer Flächen für Kleingärten
Vorlage: 101/558/2020
 - 2.4. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau in der Pfalz; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/639/2020
3. Bebauungsplan „C 39, Prießnitzweg“
 - 3.1. 23. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz „Prießnitzweg“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „C 39, Prießnitzweg“ in der Gemarkung Landau; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/614/2020
 - 3.2. Bebauungsplan „C 39, Prießnitzweg“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/620/2020
4. Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“
 - 4.1. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ und zur 24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010
Vorlage: 680/237/2020
 - 4.2. 24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in der Gemarkung Mörzheim; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/641/2020



- 4.3. Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/643/2020
5. Bebauungsplan „ND 1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/637/2020
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“
- 6.1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“
Vorlage: 680/236/2020
- 6.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/638/2020
7. Bauantrag über die Herstellung einer Biodiversitäts-Biotopfläche mit Geländeaufschüttungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1510/7 im Gewerbepark „Am Messegelände“
Vorlage: 630/410/2020
8. Errichtung eines Kelterhauses mit Wein-Tanklager, Wohnung für Saisonarbeiter sowie eines Wohnhauses für eine Winzerfamilie als Aussiedlerhof im Außenbereich der Gemarkung Nußdorf
Vorlage: 630/411/2020
9. Ausbau und Modernisierung der Martin-Luther-Straße
Vorlage: 660/240/2020
10. Erstmalige Herstellung der Straße „Im Löhl“
Vorlage: 660/241/2020
11. 10. Änderung des Bauprogrammes 2018 – 2021
Vorlage: 660/244/2020
12. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“
Vorlage: 680/234/2020
13. Änderung der Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen
Vorlage: 300/028/2020
14. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es waren keine Bürgerinnen und Bürger anwesend, die Fragen hätten stellen können.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 2.1., 2.2., 2.3. und 2.4. auf und bezeichnete die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine strategische Entscheidung, die etwa alle 15 Jahre zu fällen sei. In den Flächennutzungsplan würden z.B. viele Daten zu sozialen und ökologischen Aspekten fließen, die nun im vorliegenden Planentwurf in Absprache mit vielen Beteiligten aufgenommen wurden. Zudem konnten auch die drei Anträge der Stadtratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen, FWG und SPD, vgl. TOP 2.1., 2.2. und 2.3., im nun vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf eingearbeitet werden. Der Vorsitzende dankte allen Mitwirkenden, die unter anderem durch die Corona-Pandemie einen großen „Kraftakt“ zu vollziehen hatten und unter erschwerten Bedingungen arbeiteten.

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Sitzungsvorlage - bevor sie am 26.01.2021 im Stadtrat beschlossen werden soll - in jedem Ortsbeirat zur Diskussion gestellt werde, sodass etwaige Ergebnisse vor der Stadtratssitzung noch in den Entwurfs- und Offenlagebeschluss eingearbeitet werden können. Nach der erfolgten Offenlage werde schließlich der Feststellungsbeschluss in den Gremienlauf gehen und der neue Flächennutzungsplan für die Stadt Landau der SGD zur Genehmigung vorgelegt werden.

Herr Kamplade ergänzte den Vorsitzenden und erwähnte, dass die wesentlichen Punkte der ersten Offenlage, wie z.B. die gewerblichen Erweiterungsflächen im Landauer Osten oder die östliche Ortsumgehung Arzheims, erledigt seien. Im nun vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf wurden im Wesentlichen die drei Anträge der Stadtratsfraktionen, die Nahversorgung im Bereich des ehemaligen Hofmeister-Areals sowie eine Wohnbaufläche am Kanalweg eingearbeitet. Es erfolgte außerdem eine Klarstellung, dass privilegierte Bauvorhaben grundsätzlich auch in perspektivischen Biotopverbundflächen ohne Naturschutzfunktionen zulässig bleiben.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski nahm Bezug auf den von ihrer Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellten Antrag. Sie hinterfragte, weshalb die Erstellung eines flächendeckenden Bodenschutzkonzeptes für nicht notwendig erachtet werde. Es gebe schließlich viele „weiße Flecken“ in Landau.

Weiterhin stellte Frau Saßnowski fest, dass in einer Themenkarte noch die ursprüngliche Siedlungserweiterungsfläche südlich der Wollmesheimer Straße eingezeichnet ist, was nicht mehr aktuell wäre. Sie bat um entsprechende Abänderung.

Zum Antrag der FWG-Stadtratsfraktion erwähnte Frau Saßnowski, dass die Nachfrage nach Perspektivflächen nicht so groß sei, weshalb sie die Auffassung der Verwaltung teile und den Antrag der FWG ablehnen werde.

Den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Ausweisung weiterer Kleingärten begrüßte Frau Saßnowski. Allerdings hätten nur wenige Menschen Zugang zu solchen Kleingartenanlagen, so dass sich Frau Saßnowski mehr gemeinschaftlich genutzte Flächen für „Urban Gardening“ vorstellen könne anstatt einzeln umzäunte Parzellen.

Herr Kamplade ging auf Frau Saßnowskis Fragen und Anmerkungen ein. Ihm waren keine „weißen Flecke“ bekannt. Die Datenlage über die Bodenbeschaffenheit stamme vom Landesamt für Geologie und Bergbau und seien vom Umweltamt als flächendeckend erachtet worden. Dennoch werde er Frau Saßnowskis Frage prüfen, um ggf. Missverständnissen vorzubeugen.

Hinsichtlich der Perspektivflächen, vgl. TOP 2.2., erklärte Herr Kamplade, dass bewusst keine Perspektivflächen in den Stadtdörfern dargestellt wurden, weil dies rechtlich



nicht zulässig wäre. Westlich der Hagenauer Straße sind die Voraussetzungen andere, diese Fläche wurde intensiv untersucht und kann deshalb auch als Perspektivfläche dargestellt werden. In den Stadtdörfern gibt es für keine Perspektivfläche eine ähnliche Datenlage und Untersuchungsichte, weshalb sie im FNP auch nachrichtlich nicht übernommen werden können.

Zu Frau Saßnowskis Hinweis zu den Satzungsgebieten erklärte Herr Kamplade im Nachgang zur Sitzung, dass die Abgrenzung korrekt sein, weil für dieses Gebiet tatsächlich noch eine Vorkaufsrechtssatzung gelte.

Ausschussmitglied Herr Löffel bezeichnete den Flächennutzungsplan als Meilenstein für die räumliche Entwicklung Landaus. Er zeigte sich erfreut, dass die Neuaufstellung auf einen guten Weg gebracht wurde.

Herr Löffel nannte zwei Punkte, zu denen es Klärungsbedarfe gab. Zum einen sollte auf dem „Alten Messplatz“ im Bereich der abgerissenen Süwega-Halle weiterhin eine Parkplatznutzung möglich bleiben. Zum anderen würde er gerne die Hintergründe der kritischen Haltung des Landesbetriebs Mobilität (LBM) zur Flächenausweisung im Bereich des Gewerbegebietes D12 in Erfahrung bringen.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Löffels Wortmeldung und stellte klar, dass die Fläche der ehem. Süwega-Halle für Parkplätze genutzt werden kann, auch wenn sie für mögliche universitäre Nutzungen vorgehalten werde.

Hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes D 12 informierte Herr Kamplade die Ausschussmitglieder über bevorstehende Leistungsfähigkeitsuntersuchungen am Kreisel der Autobahnanschlussstelle Mitte. Nachdem der nördliche Ast des Kreisels für den Verkehr freigegeben wurde, können Zählungen des tatsächlichen Verkehrs erfolgen, sobald man wieder von normalen, pandemieunabhängigen Verkehrsaufkommen ausgehen kann. Man gehe davon aus, dass mit den tatsächlichen Verkehrszahlen die Leitungsfähigkeit des Kreisels auch mit D 12 nachgewiesen werden kann.

Ausschussmitglied Herr Maier bat die Verwaltung, ihre Stellungnahme zu dem Antrag seiner Stadtratsfraktion im Hinblick auf eine Fläche südlich der Kleingartenfläche im Horstring zu überdenken – auch wenn die Antwort der Verwaltung schlüssig sei. Als Ortsvorsteher Dammheims wisse er von der sozialpolitischen Bedeutung von Kleingartenflächen. Insbesondere der Kleingartenverein im Horstring sei erweiterungsfähig und geeignete Erweiterungsflächen stünden seiner Meinung nach zur Verfügung, berichtete Herr Maier.

Der Vorsitzende schlug Herrn Maier vor, seine Bitte der Verwaltung schriftlich einzureichen, sie werde den Vorschlag dann prüfen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth hielt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans grundsätzlich für sinnvoll. Kritisch sah Herr Freiermuth allerdings den Umgang mit dem Antrag seiner Stadtratsfraktion. Den Ortsteilen sollte eine Perspektive für weitere Erweiterungen nach dem Planungszeitraum 2030 gegeben werden. Ein nachrichtlicher Hinweis in der Planung des Flächennutzungsplans würde genügen, ähnlich wie im Bereich westlich der Hagenauer Straße. Herr Freiermuth sei verärgert, dass nicht einmal ein „gestrichelter Bereich“ in das Planwerk aufgenommen wurde und verschiedene ausgewiesene Grünzonen ebenfalls ignoriert wurden. Er werde, wie bereits der Ortsbeirat Mörzheim am 25.11.2020, gegen die vorgelegte Beschlussfassung stimmen.

Der Vorsitzende versicherte Herrn Freiermuth, dass die Anträge der Stadtratsfraktionen sowie die Beratungen innerhalb der Ortsbeiratssitzungen ernstgenommen werden.



Seinen Informationen zufolge hätte der Ortsbeirat Mörzheim seine Beratung vertagt, da die Unterlagen zu kurzfristig zugegangen wären.

Herr Kamplade entgegnete Herrn Freiermuth, dass eine „nachrichtliche“ Markierung des Bereiches westlich der Hagenauer Straße aus den schon benannten Gründen möglich war. In den Dörfern hingegen können keine Perspektivflächen benannt werden, da die Rechtsgrundlage hierfür fehle.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth verteidigte den Antrag der FWG-Stadtratsfraktion und betonte, dass es nicht beabsichtigt war, neue Baugebiete auszuweisen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann fand die drei Anträge der Stadtratsfraktionen gut. Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werde sie allerdings nicht zustimmen, was Frau Kleemann mit der Stadterweiterung im Landauer Südwesten begründete.

Ausschussmitglied Herr Niederberger stellte eine Verständnisfrage zum ersten Absatz der Seite 3 der Sitzungsvorlage, vgl. TOP 2.4. Was sei konkret mit der Umnutzung bzw. Umwidmung zur Mischbaufläche und der Ansiedlung von „nicht störendem Gewerbe“ in diesem Bereich am Ortsrand Mörzheims gemeint?

Herr Kamplade antwortete Herrn Niederberger, dass es in der Historie für die Baufläche am östlichen Ortsrand Mörzheims schon vor ca. 20 Jahren Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben gab. Zu einer Umsetzung kann es nie, weil nicht alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit waren. Sofern die Umnutzung in ein Mischgebiet erfolgen werde, könne sich ggf. auch nicht störendes Gewerbe ansiedeln. Somit könnte eine Nutzungsmischung von Wohnbebauungen, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben erfolgen. Ortsuntypische, störende Gewerbebetriebe hingegen, die nicht dem dörflichen Gebietscharakter entsprechen, werden ausgeschlossen, erläuterte Herr Kamplade abschließend. Durch den deutlich verkleinerten Flächeneingriff seien jetzt die betroffenen Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle teilte zu den Anträgen der Stadtratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen und FWG die Auffassung der Verwaltung. In Bezug auf den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion würde Herr Wadle begrüßen, wenn weitere Flächen für Kleingärtner oder gemeinschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung gestellt werden könnten.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Abstimmung des Tagesordnungspunkt 2.4 führte. In die Beschlussfassung zur erneuten Entwurfs- und Offenlage des Flächennutzungsplans 2030 sind die Anträge der Stadtratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen „Bodenschutzkonzept“, FWG „Perspektivflächen über 2030 hinaus“ und SPD „Flächen für Kleingärten“ eingeflossen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.1. (öffentlich)

Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Bodenschutzkonzept

Der Vorsitzende, der den Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion vom 14.05.2019 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 2 aufrief, leitete im Anschluss zu Herrn Kamplades Erläuterungen und der anschließenden Diskussion in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen gegen die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes. Es wird festgestellt, dass die Aspekte des Bodenschutzes ausreichend im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan berücksichtigt sind und die Datenlage des Landes zu den Landauer Böden ausreichend ist.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.2. (öffentlich)

Antrag der FWG-Stadtratsfraktion; Übernahme der „Perspektivflächen über 2030 hinaus“ für die Ortsteile in den Flächennutzungsplan 2030

Der Vorsitzende, der den Antrag der FWG-Stadtratsfraktion vom 14.01.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 2 aufrief, leitete im Anschluss zu Herrn Kamplades Erläuterungen und der anschließenden Diskussion in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen gegen die Aufnahme von Perspektivflächen in den Stadtdörfern über 2030 hinaus in den Entwurf des Flächennutzungsplans 2030.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.3. (öffentlich)

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion; Ausweisung neuer Flächen für Kleingärten

Der Vorsitzende, der den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.08.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 2 aufrief, brachte im Anschluss zu den Wortmeldungen der Ausschussmitglieder den Antrag zur Beschlussfassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen gegen die Ausweisung weiterer Flächen für Kleingärten. Inwieweit südlich der Kleingartenanlage Horstring eine weitere Flächenausweisung in Betracht kommt wird von Seiten der Verwaltung gesondert überprüft und bei grundsätzlicher Machbarkeit in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Auf die beiden in der Sitzungsvorlage erwähnten zusätzlichen Kleingartenflächen östlich der Schneiderstraße wird verwiesen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.4. (öffentlich)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau in der Pfalz; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.11.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 2 aufrief, leitete im Anschluss zu den Wortmeldungen der Ausschusmitglieder in die Beschlussfassung ein. Auf die Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen den Ortsbeiräten, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat den folgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans vom Januar 2020 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 30. Oktober 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans 2030 vom Januar 2020 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom 30. Oktober 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 wird in der Fassung vom Oktober 2020 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung werden gebilligt (Anlagen 1, 2 und 2.1)
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom Oktober 2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bebauungsplan „C 39, Prießnitzweg“

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 3.1 und 3.2 auf. Er übergab das Wort an Herrn Kamplade für eine Kurzfassung des Sachverhalts.

Herr Kamplade betonte, dass der Verkehr im Bereich um den Westbahnhof ein großes Thema sei. Verschiedene Untersuchungsergebnisse und Szenarien seien bereits in die Erstellung des Bebauungsplans eingeflossen. Insbesondere die Situation am Knotenpunkt „Westbahnstraße/An 44“ sei momentan gelegentlich zu Spitzenzeiten ein Problem. Ein Gutachten ergab jedoch, dass die ca. 60 neu entstehenden Wohneinheiten am Prießnitzweg die derzeitige verkehrliche Situation nicht entscheidend verschlechtern werden. Herr Kamplade versicherte, dass die Situation und der Knotenpunkt unter Beobachtung stünden und verschiedene Lösungsansätze bereits erarbeitet wurden. Denkbar sei beispielsweise, dass ein Linksabbiegen aus der An 44 kommend in die Westbahnstraße unterbunden werden könnte. Ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen über die An 44 wären ebenfalls denkbar.

Von der am Westbahnhof geplanten Mobilitätsstation erhoffe sich Herr Kamplade eine Entspannung der verkehrlichen Situation und eine Veränderung des Verkehrsverhaltens insgesamt. Sollten weiterhin durch ein hohes Verkehrsaufkommen Überlastungen am Knotenpunkt festzustellen sein, werde die Verwaltung verkehrslenkend eingreifen. Abschließend gab Herr Kamplade zu bedenken, dass es darum gehe, den Bereich baulich zu entwickeln und das Verkehrssystem durchaus zusätzlich entstehenden Quell- und Zielverkehr an dieser zentralen Stelle in der Stadt aufnehmen können und aufnehmen müsse.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder begrüßte die vorgelegte Sitzungsvorlage und freute sich über die Umnutzung des Areals zu Gunsten einer Wohnraumbebauung. Frau Heidbreder regte an, insbesondere den Bedarf an größeren und familiengerechten Wohnungen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bebauung sprach sich Frau Heidbreder für ein zusätzliches Angebot von überdachten Fahrradabstell- und Car-Sharing-Plätzen aus, die das Angebot der im Bau befindlichen Mobilitätsstation am Westbahnhof ergänzen könnten.

Ausschussmitglied Herr Löffel lobte die Darstellungen der Verwaltung. Eine Wohnbebauung in Form von Townhouses würde sich gut in die vorhandene Bebauung einfügen.

Herr Löffel ging auf das von Herrn Kamplade dargestellte verkehrliche Thema ein und hielt die derzeitige Situation für „grenzwertig“. Er merkte in diesem Zusammenhang an, dass auch im Bereich „Am Kanalweg“ absehbar weitere Wohneinheiten entstehen könnten, die auch über das bestehende Straßennetz erschlossen werden müssten. Herr Löffel bat, die Entwicklung des Verkehrs unbedingt zu beobachten, um ggf. nachjustieren zu können.

Ausschussmitglied Herr Eisold stand der Entwicklung des Prießnitzweges positiv gegenüber, auch wenn eine deutlich höhere Dichte (Einwohner/qm) als bisher erzielt werde. Herr Eisold war der Meinung, dass insbesondere für die verkehrlichen Themen ein Gesamtkonzept erarbeitet werden müsse. Dieses Konzept sollte mitunter die Anregungen der Anwohnerinnen und Anwohner frühzeitig einbinden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fand die geplante Wohnbebauung begrüßenswert. Dennoch kritisierte er die fehlenden planerischen Freiheiten und hinterfragte, weshalb



beispielsweise keine Satteldachbebauung ermöglicht werde. Warum dürften keine Wärmepumpen verwendet werden, sondern Photovoltaikanlagen?

Hinsichtlich der Verkehrsproblematik bezeichnete Herr Freiermuth die erhoffte Verkehrswende als „wünschenswert“, sah aber den Entwicklungen kritisch entgegen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann hielt unter anderem das in die Mobilitätswende gesetzte Vertrauen für zu gewagt. Auch kritisierte Frau Kleemann die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung im Prießnitzweg. Sie werde daher der Sitzungsvorlage nicht zustimmen.

Ausschussmitglied Herr Niederberger erkundigte sich nach der Vermarktungsstrategie. Wie werde die Wertschöpfung aussehen, damit eine Wirtschaftlichkeit gegeben sei?

Der Vorsitzende ging auf Herrn Niederbergers Frage ein. Hinsichtlich der Vermarktung werde es eine Beratung im Ältestenrat geben. Der Geschosswohnungsbau werde über das Gebäudemanagement der Stadt für den geförderten Mietwohnungsbau herangezogen. Die Wirtschaftlichkeit sei über die Verkaufserlöse der Grundstücke gesichert.

Weiterhin erinnerte der Vorsitzende in Bezug auf die Verkehrssituation daran, dass auch zu Zeiten der Rundsporthalle des Öfteren ein höheres Verkehrsaufkommen bestand. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur sei daher nicht zu unterschätzen. Der Vorsitzende werde zudem mittels einer Machbarkeitsstudie prüfen lassen, inwiefern im Bereich des Westbahnhofs ein Parkdeck errichtet werden könne, um die Verkehrssituation in diesem Bereich insgesamt zu entschärfen.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle signalisierte seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage. Mit den beabsichtigten Dachbegrünungen werden positive Voraussetzungen für das Klima geschaffen und die Nähe zu den Sportanlagen sei für eine gewisse Naherholung in Betracht zu ziehen.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer stellte eine Verständnisfrage zur Umnutzung in ein „allgemeines Wohngebiet“. Herr Scherrer sprach sich aufgrund der Innenstadtnähe für Projekte des betreuten Wohnens aus. Würde denn die Umnutzung in ein „allgemeines Wohngebiet“ Wohnformen des betreuten Wohnens ermöglichen?

Herr Kamplade bejahte Herrn Scherrers Frage. Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ sowie Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen, seien in einem allgemeinen Wohngebiet im Gegensatz zu einem reinen Wohngebiet möglich.

Ausschussmitglied Herr Eisold nahm Bezug auf Herrn Hirschs Aussage, dass die Vermarktung im Ältestenrat besprochen werde. Herr Eisold erinnerte daran, dass der Ältestenrat nur Ideen oder Impulse geben könne und kein Beratungsgremium sei.

Der Vorsitzende werde den Ältestenrat einbinden. Sofern dies jedoch nicht gewünscht sei, bat er um eine entsprechende Mitteilung.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.1. (öffentlich)

23. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz „Prießnitzweg“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „C 39, Prießnitzweg“ in der Gemarkung Landau; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 05.10.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 3 aufrief, leitete im Anschluss zu Herrn Kamplades zusammenfassender Darstellung der Planungen und der geführten Diskussion in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen den folgenden Beschlussvorschlägen zu.

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 der 23. Teiländerung „Prießnitzweg“ des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Landau entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom März 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die 23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Prießnitzweg“ wird in der Fassung vom März 2020 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz „Prießnitzweg“ sowie deren Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom März 2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.2. (öffentlich)

Bebauungsplan „C 39, Prießnitzweg“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende rief im Anschluss die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 20.11.2020 auf und ließ abstimmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen den folgenden Beschlussvorschlägen zu.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 39, Prießnitzweg“ von Oktober 2019 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom März 2020 und in dem als Anlage 5 beigefügten Protokoll zur Informationsveranstaltung am 5. November 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse und das Protokoll zur Informationsveranstaltung am 5. November 2019 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. 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 „C 39, Prießnitzweg“ von Oktober 2019 entsprechend den in der als Anlage 7 beigefügten Synopse vom März 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „C 39, Prießnitzweg“ in der Fassung vom März 2020 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1 bis 4).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 39, Prießnitzweg“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 4.1, 4.2 und 4.3 auf und übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski hatte eine Frage zur Quotierungsrichtlinie für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von 33,3 %, inwieweit gelte diese bei geringer geplanter Wohnfläche?

Herr Kamplade erläuterte, dass die Quotierungsrichtlinie erst ab einer Wohnfläche von 400 qm zur Anwendung komme. Bauvorhaben mit einer geringeren Wohnfläche fallen unter eine „Bagatellgrenze“ und werden nicht verpflichtet, anteilig geförderten Wohnraum vorzusehen. Sollte seitens des Stadtrates eine andere Handhabung gewünscht sein, müsste eine weitere Fortschreibung der Quotierungsrichtlinie erfolgen.

Weiterhin nahm Herr Kamplade Bezug auf einen redaktionellen Fehler hinsichtlich der textlichen Festsetzung von Photovoltaikanlagen. Der Punkt 1.4. auf der Seite 14 der Anlage 2 der Sitzungsvorlage werde vor der Offenlage noch gestrichen.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4.1. (öffentlich)

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ und zur 24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010

Die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 11.11.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, wurde vom Vorsitzenden zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 4.

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

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ und zur 24. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 wird zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4.2. (öffentlich)

24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in der Gemarkung Mörzheim; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 09.11.2020 bereits zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 4 aufrief, leitete in die Beschlussfassung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig die nachfolgenden Beschlussvorschläge.

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 der 24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse (November 2020) niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf der 24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ wird in der Fassung vom November 2020 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-2).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 24. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ in der Fassung vom November 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 4.3. (öffentlich)

Bebauungsplan „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 09.11.2020, auf die verwiesen wird, wurde ebenfalls vom Vorsitzenden zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 4.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig die nachfolgenden Beschlussvorschläge.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „MH 4, östliche Ortserweiterung“ vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse (November 2020) niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „MH4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ wird in der Fassung vom 04.11.2020 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „MH 4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in der Fassung vom November 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 5. (öffentlich)

Bebauungsplan „ND 1, Nördlich Schelmengässel – 3. Teiländerung“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 05.11.2020 auf, auf die verwiesen wird, und konnte direkt in die Beschlussfassung einleiten.

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

Beschlussvorschläge:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Nußdorf, zwischen Lindenbergstraße und Schelmengässel wird der Bebauungsplan „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ in der Fassung vom 28.10.2020 wird zur Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen; die Begründung wird gebilligt (Anlagen 2 bis 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes „ND 1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 6.1 und 6.2 auf. Für weitere Ausführungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade bezeichnete das Bauvorhaben als Antrieb („Booster-Projekt“) für eine sinnvolle Nachverdichtung und ging auf die Neuerungen der Planungen seit der letzten Beratung in den Gremien ein. In der nun vorgelegten Planung werde die Fläche effektiver genutzt. Erfreulich war, dass die Hinweise aus der Nachbarschaft vom Vorhabenträger ALDI ernstgenommen und in die Planung aufgenommen wurden. Als Resultat der Überarbeitung nannte Herr Kamplade die um 8 m zur Ursprungsplanung abgerückten Gebäude. Zudem wurde die Gebäudehöhe reduziert und eine freiwillige Flachdachlösung mit Begrünung und Photovoltaik erarbeitet. Weiterhin berichtete Herr Kamplade von den aufgewerteten Grünflächen des Geländes.

Herr Kamplade empfahl, das Baurecht für den Vorhabenträger zu beschließen, damit im Frühjahr 2021 eine entsprechende Satzung verabschiedet werden könne.

Der Vorsitzende betonte, dass die Stadtspitze die Planungen und Entwicklungen begrüße und selbst in Gespräche mit Anwohnerinnen und Anwohnern eingebunden war. Der Einstieg in die Wohnbebauung sei für ALDI neu, so dass die vorgestellte Bebauung in Landau als Modellprojekt für weitere ALDI-Standorte diene.

Ausschussmitglied Herr Baur zeigte sich erfreut über die zentrumsnahe Nachverdichtung. Wie teuer werde die Miete für ein Appartement sein?

Der Beigeordnete in seiner Funktion als Dezernent für die Belange der Universität nahm Bezug auf Herrn Baur's Frage. Die Miete werde mit etwa 400 EUR/Appartement im Monat nicht gering ausfallen. Dennoch rief der Beigeordnete in Erinnerung, dass in Gesprächen mit den zuständigen Projektentwicklern viel bewegt wurde und eine hohe Kompromissbereitschaft zu erkennen war. Als Beispiel nannte der Beigeordnete den großen Fahrradkeller.

Ausschussmitglied Herr Löffel bezeichnete das Projekt als gutes Beispiel für einen gelungenen Dialog zwischen Anwohnern, Verwaltung und Projektentwickler. Herr Löffel signalisierte seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage.

Ausschussmitglied Herr Eisold sah die hart erkämpften Planungsänderungen als gutes Konzept an. Es sei der richtige Weg, Wohnraum für Studierende zu schaffen. Abschließend fragte Herr Eisold, ob ein Verschattungsmodell vorliegen würde.

Herr Kamplade entgegnete Herrn Eisold, dass es kein Verschattungsmodell gebe.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth lobte die kompromissbereite Haltung von ALDI. Allerdings, so Herr Freiermuth, könne nicht jedes Bauprojekt aus Platzgründen mehrere Meter weggerückt werden. Für Landau sei das Projekt ein Zugewinn, weshalb Herr Freiermuth der Sitzungsvorlage zustimmen werde.

Ausschussmitglied Frau Kleemann äußerte ihre Skepsis hinsichtlich der Anzahl der geplanten Stellplätze im Verhältnis zur Bettenanzahl. Werden die Stellplätze vermietet?



Herr Kamplade ging auf Frau Kleemanns Frage ein und erklärte ihr, dass mehr Parkplätze vorgehalten bzw. errichtet werden als erforderlich seien.

Ausschussmitglied Frau Kleemann wollte wissen, ob z.B. durch eine direkte Vermietung der Stellplätze der Parkplatzsuchverkehr reduziert werden könnte.

Der Vorsitzende sicherte Frau Kleemann zu, dass ihre Frage hinsichtlich der Parkplätze und deren Vermietung geklärt werde.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle werde sich bei der Beschlussfassung enthalten. Er kritisierte, dass nur Wohnraum für Studierende und nicht für andere Menschen in „prekären“ Lebenssituationen geschaffen werde.

Ausschussmitglied Herr Eisold bedauerte, dass es kein Verschattungsmodell gebe. Auch wenn der gesetzliche Abstand zu der Nachbarbebauung eingehalten werde, könnte ein Verschattungsproblem entstehen. Könnte der Vorhabenträger ggf. das obere Geschoss als Staffelgeschoss ausweisen und somit die Verschattung der Nachbarbebauung reduzieren?

Herr Kamplade erklärte in Bezug auf Herrn Eisolds Frage, dass ein Staffelgeschoss nicht gewollt sei und das Projekt gerade noch wirtschaftlich lohnend für den Vorhabenträger sei. Im Übrigen hätten die Nachbarn genauso hoch gebaut und hätten keinen Anspruch auf Sonne, solange die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Weiterhin werde kein Verschattungsmodell in Arbeit gegeben. Fakt sei, so Herr Kamplade, dass nach Westen ausgerichtete Erdgeschosswohnungen in der Nachbarschaft einer Verschattung ausgesetzt sein werden.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6.1. (öffentlich)

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“

Der Vorsitzende, der die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 12.11.2020 zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 6 aufrief, leitete im Anschluss zu Herrn Kamplades zusammenfassender Darstellung des Bauvorhabens und der geführten Diskussion in die Beschlussfassung ein. Die Sitzungsvorlage befindet sich in der Anlage zur Niederschrift.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig bei zwei Enthaltungen den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“ wird zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6.2. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 38, Annweilerstraße 17“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 12.11.2020, die sich in der Anlage zur Niederschrift befindet, wurde im Anschluss vom Vorsitzenden zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 6.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig bei zwei Enthaltungen die nachfolgenden Beschlussvorschläge.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 38, Annweilerstraße 17“ vom Dezember 2019 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom Oktober 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 38, Annweilerstraße 17“ vom Dezember 2019 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Oktober 2020 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 38, Annweilerstraße 17“ wird in der Fassung vom Oktober 2020 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 38, Annweilerstraße 17“ in der Fassung vom Oktober 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)

Bauantrag über die Herstellung einer Biodiversitäts-Biotopfläche mit Geländeaufschüttungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1510/7 im Gewerbepark „Am Messengelände“

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 11.11.2020, die sich in der Anlage zur Niederschrift befindet, auf und übergab das Wort an Herrn Kamplade für weitere Erläuterungen.

Herr Kamplade informierte, dass sich auf dem Erdaushühgel über die Jahre hinweg ein hochwertiges Biotop mit strenggeschützten Arten entwickelte. Mit der Zustimmung der Geländeaufschüttungen werde letztlich Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geschaffen und erhalten.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle fragte, ob eine Kartierung über die entdeckten Arten erstellt wurde. Wer werde die Fläche pflegen?

Der Beigeordnete antwortete Herrn Wadle, dass eine Kartierung von Herrn Dr. Elsässer (Umweltamt) erstellt wurde und den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt werden könne.

Ausschussmitglied Herr Niederberger erkundigte sich nach den angrenzenden Grundstücken und Bauflächen. Was passiere, wenn sich die geschützten Tier- und Pflanzenarten auf den benachbarten Grundstücken ansiedeln?

Der Vorsitzende nahm Bezug auf Herrn Niederbergers berechtigte Nachfrage. Derzeit werden diesbezüglich Gespräche mit dem Antragsteller geführt, um ein „Einwandern“ geschützter Tierarten auf benachbarte Baugrundstücke zu verhindern.

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Vorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der teilweisen Aufschüttung des Geländes über das Niveau der erschließenden Straße zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Errichtung eines Kelterhauses mit Wein-Tanklager, Wohnung für Saisonarbeiter sowie eines Wohnhauses für eine Winzerfamilie als Aussiedlerhof im Außenbereich der Gemarkung Nußdorf

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.11.2020, die sich in der Anlage zur Niederschrift befindet, ein und übergab im Anschluss das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte, ob Photovoltaikanlagen angebracht werden.

Herr Kamplade erläuterte Frau Saßnowski, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handele, für das es keine Vorgabe für Photovoltaikanlagen gebe. Ob der Bauherr freiwillig Photovoltaik installiere, wisse er nicht.

Ausschussmitglied Herr Niederberger merkte an, dass die vorhandene Bebauung bereits Photovoltaikanlagen besitze und es denkbar sei, dass auch die neuerrichteten Gebäude Photovoltaikanlagen erhalten werden.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Ausbau und Modernisierung der Martin-Luther-Straße

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 27.10.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an den Beigeordneten.

Der Beigeordnete, in seiner Funktion als Mobilitätsdezernent, erläuterte die geplanten Maßnahmen und erfolgten Beratungen im Mobilitätsausschuss am 11.11.2020. Details der Ausführung seien zwar noch zu besprechen, dennoch konnte er mitteilen, dass 17 Stellplätze mit größeren Aufstellflächen als bisher ausgewiesen werden können. Der sogenannte „shared space“ für alle Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen erfordere eine höhere Aufmerksamkeit aller Beteiligten – insbesondere im Hinblick auf den gegenläufigen Radverkehr.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer stellte eine Verständnisfrage zur Ausgestaltung der „Mischfläche“. Wurde daran gedacht, dass bei den Parkflächen ein Abstand zu den Gebäuden von 1,20 m für die Fußgängerinnen und Fußgänger vorhanden sein müsse?

Herr Bernhard ging auf Herrn Scherrers Frage ein und erklärte, dass es keine Trennungen für die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, z.B. in Form von Gehwegen, gebe und es sich daher um eine „Mischverkehrsfläche“ handle. Das Abrücken der parkenden Fahrzeuge hin zur Hauswand werde berücksichtigt. Neben dem Sicherheitsaspekt spiele hierbei auch das problemlose Öffnen der Autotür eine Rolle. Die Parkplätze werden deutlich markiert und entsprechend ausgewiesen.

Ausschussmitglied Herr Eisold hatte mehrere Fragen: Welche Materialien werden verwendet? Wäre Pflaster eine Option? Optisch sei Pflaster schöner - aber vermutlich lärmintensiver und teurer. Werden sich die Anliegerbeiträge wegen dem Ausbau verändern?

Herr Bernhard äußerte sich zu Herrn Eisolds Fragen und erläuterte ihm, dass ein gestuftes Konzept zum einen mit Natursteinen, die den Lückenschluss zur Altstadt bilden werden, und zum anderen mit Betonpflastersteinen im Abschnitt Kronstraße/Königstraße angedacht sei.

Hinsichtlich der Lärmintensität des Pflasters merkte Herr Bernhard an, dass erst ab einer Geschwindigkeit von 30 km/h lautere Geräusche bei Pflaster gegenüber Asphalt festzustellen wären. In der Martin-Luther-Straße werde dieses Tempo nicht erreicht.

Weiterhin berichtete Herr Bernhard von den derzeitigen Kanalausbaumaßnahmen. Die Straße sei allgemein in einem schlechten Zustand, der auch auf ihr Alter zurückzuführen wäre, und nicht mehr auf der „Höhe der Zeit“. Die Gemeinschaft der Beitragszahler werde einen Anteil der Kosten übernehmen, dies ist im Bauprogramm so vorgesehen und verändert die Beitragshöhe nicht.

Der Beigeordnete ging auf das Thema „Grünanlagen/Begrünung“ ein. Es wurde versucht, Begrünungen in die Planungen aufzunehmen, was bedauerlicherweise nicht erfolgreich war. Im Untergrund würden zu viele Leitungen verlaufen, die z.B. keine Wuchsmöglichkeiten für Baumwurzeln böten. Alternativ werden Pflanzkübel aufgestellt.



Herr Bernhard ergänzte den Beigeordneten und berichtete, dass die Bodenbeläge in der engen Straße in gebundener Bauweise verlegt werden und daher keine Versickerungsmöglichkeiten durch Entsiegelungen geschaffen werden können.

Seitens der Ausschussmitglieder ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen, so dass in die Beschlussfassung eingeleitet werden konnte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte den folgenden Beschlussvorschlägen mehrheitlich bei einer Gegenstimme zu.

Beschlussvorschläge:

1. Dem Ausbau der Martin-Luther-Straße zwischen Meerweibchenstraße und Weißquartierstraße nach Variante 1 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der baulichen Umsetzung nach Eingang des Förderbescheides und Genehmigung des Haushaltes beauftragt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)

Erstmalige Herstellung der Straße „Im Löhl“

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 27.10.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Herr Eisold erkundigte sich nach der Höhe der Beiträge.

Herr Bernhard erläuterte, dass aufgrund der erstmaligen Erschließung die Anwohnerinnen und Anwohner 90 % der Kosten zu tragen hätten. Die restlichen 10 % der Kosten übernehme die Stadt Landau.

Weitere Fragen ergaben sich nicht, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig dem nachgenannten Beschlussvorschlag zustimmte.

Beschlussvorschlag:

Der erstmaligen Herstellung der Straße „Im Löhl“ nach Variante 1 wird zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

10. Änderung des Bauprogrammes 2018 - 2021

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 11.11.2020 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Da es keine Rückfragen gab, konnte der Vorsitzende direkt in die Beschlussfassung einleiten.

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 12. (öffentlich)

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 12.11.2020, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte nach der Errichtung von Solaranlagen.

Herr Kamplade erklärte, dass die Planungen sehr weit fortgeschritten seien und es zu spät wäre, Photovoltaikanlagen auszuweisen. Die Dachflächen werden stattdessen begrünt. Aufgrund des Projektfortschritts konnte die Verwaltung eine Photovoltaikanlage auf dem Dach nicht erzwingen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „F1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“ wird zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 13. (öffentlich)

Änderung der Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes vom 10.11.2020, auf die verwiesen wird, auf und übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn stellte eine Verständnisfrage und erkundigte sich nach der Satzung in den Ortsteilen. Die Darstellung der Gebietsabgrenzungen beinhalte nicht die Ortsteile, obwohl es auch Gewerbe- und Gastronomiebetriebe mit Stellplatzbedarfen gebe, vermutete Herr Eichhorn.

Herr Kamplade erklärte, dass die „grüne Zone“ auch die Stadtteile umfasse. Die Satzung erfasse alle Siedlungsflächen im Stadtgebiet, auch die der Stadtdörfer.

Ausschussmitglied Herr Eisold erkundigte sich, ob 60 % der Kosten angenommen wurden.

Herr Kamplade konnte Herrn Eisolds Annahme bestätigen. Auch bei der geänderten Satzung wurden 60 % der Kosten für die Herstellung von Stellplätzen und der Kosten des Grunderwerbs zugrunde gelegt.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat einstimmig empfahl, dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf einer „Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 14. (öffentlich)

Verschiedenes

Bauprojekt „C 22, Ile de France“, Zweibrücker Straße 3 u. 5

Herr Kamplade berichtete von dem Bauprojekt gegenüber der Frühmesser-Tankstelle in der Zweibrücker Straße.

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit einem städtebaulichen Vertrag beschlossen, wonach 25 % geförderter Wohnraum entstehen müsse. Der Vertrag enthalte einen redaktionellen Fehler, der so interpretiert werden könnte, dass 25 % der Wohnfläche im „1. Förderweg“ (Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)) entstehen müsse, erläuterte Herr Kamplade. Die damals gültige und anzuwendende Quotierungsrichtlinie enthielt aber keine Unterscheidung von 1. und 2. Förderweg, weshalb der Investor jetzt 25 % der Wohnfläche nach dem „2. Förderweg“ (Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um bis zu 60 %) errichten wird. Er handele demnach im Rahmen der Quotierungsrichtlinie, weicht aber vom Wortlaut des städtebaulichen Vertrags ab. Da dies aber keine inhaltliche bzw. materielle Abweichung vom Vertrag sei, sondern rein redaktionell, habe die Stadtverwaltung von einer erneuten Beschlussfassung des städtebaulichen Vertrages abgesehen.

Ampel Neustadter Straße

Ausschussmitglied Herr Eisold regte an, den Verkehrsfluss mit einer kurzfristigen Änderung in eine 30er Zone zu ordnen.

Herr Bernhard entgegnete ihm, dass die Firma, die mit dem Austausch der Ampelanlagen beauftragt sei, direkt die neuen Anlagen installieren werde und solange die gültigen Verkehrsschilder zu beachten seien.



Die Niederschrift über die 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 01.12.2020 umfasst 26 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 950.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger