



NIEDERSCHRIFT

über die 13. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 07.09.2021,

Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 17:00

Ende: 18:21



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Christian Feig

Lea Saßnowski

CDU

Cyrus Bakhtari

Vertreter für Frau Höhlinger

Kerstin Bernzott-Uhl

Vertreterin für Herrn Lerch

Rudi Eichhorn

Bernhard Löffel

Befangenheit zu TOP 6

SPD

Klaus Eisold

Lisa Rocker

Hans Peter Thiel

Vertreter von Herrn Maier

FWG

Wolfgang Freiermuth

FDP

Jochen Silbernagel

Vertreter für Herrn Niederberger

Die LINKE

Pico Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



beratendes Mitglied

Mirko Heintz

Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordneter

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Susanne Höhlinger

vertreten durch Herrn Bakhtari

Peter Lerch

vertreten durch Frau Bernzott-Uhl

SPD

Florian Maier

vertreten durch Herrn Thiel

FWG

Hermann Eichhorn

ohne Vertretung



FDP

Timo Niederberger

vertreten durch Herrn Silbernagel

beratendes Mitglied

Ebru Tas

ohne Vertretung



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ der Stadt Landau in der Pfalz; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/679/2021
3. Satzung über die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz
Vorlage: 610/680/2021
4. Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“
 - 4.1. 25. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „westlich Horstring“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“; Feststellungsbeschluss
Vorlage: 610/681/2021
 - 4.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/682/2021
5. Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“; Satzungsbeschluss
Vorlage: 610/683/2021
6. Neubau eines Geschäftsgebäudes für einen Fahrradhandel im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Einbau einer separaten Büroeinheit im 2. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 1169/29 im Gewerbegebiet „Am Messegelände“ in Queichheim
Vorlage: 630/430/2021
7. Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Anlegung von 7 oberirdischen Pkw-Stellplätzen sowie Umbau des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 4670/441 in der Gemarkung Landau in der Pfalz
Vorlage: 630/431/2021
8. Bauantrag über die Grundrissänderungen von Wohnungen im 1. und 2. OG und Erweiterung einer Wohnung durch Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 81
Vorlage: 630/433/2021



9. 13. Änderung des Bauprogrammes 2018 – 2021
Vorlage: 660/279/2021
10. Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“,
Vergabe: Verkabelung der 20 kV-Freileitung
Vorlage: 680/256/2021
11. Vergabe: Entsorgung von Bankettfräsgut aus städtischen Flächen in Landau in
der Pfalz
Vorlage: 680/257/2021
12. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ der Stadt Landau in der Pfalz; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.07.2021, auf die verwiesen wird, auf und erwähnte, dass es sich um die Planung eines privaten Entwicklers handele. Für weitere Erläuterungen übergab er das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erläuterte, dass es sich bei der Fläche um einen ehemaligen Aussiedlerhof mit Weinberg handele und die Planungen zur Entwicklung des Areals im Vorfeld mit dem Stadtbauamt abgestimmt wurden. Herr Kamplade zeigte anhand einer Visualisierung die zwanzig geplanten Reihenhäuser, von denen elf als Eigenheime vermarktet werden und neun als geförderte Mietwohneinheiten, deren Anmietung wiederum nur mit gültigem Wohnberechtigungsschein möglich sein wird. Erfreulich sei Letzteres, stellte Herr Kamplade voran, da die Quotierungsrichtlinie für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von 33,3 % überschritten werde und bei etwa 45 % der neugeschaffenen Wohnfläche liege.

Die Häuser werden unterschiedliche Größen (85 bis 145 qm) und Grundrisse erhalten. Zudem werde die Solarrichtlinie fast vollständig eingehalten. Insgesamt handele es sich um ein sehr weit entwickeltes Projekt, obwohl in der hiesigen Ausschusssitzung erst der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll. Das notwendige Baurecht könne ggf. bereits im Sommer 2022 vorliegen, da aufgrund des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB z.B. keine Umweltprüfung zu erfolgen habe, erklärte Herr Kamplade. Letztlich sei die Entwicklung auf dem Grundstück ein „kleines Neubaugebiet“, für das es sehr wahrscheinlich ausreichend Nachfrage im Ort geben werde.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski freute sich über die Planung. Es sei schön, dass es Potential zur Nachverdichtung in Godramstein gebe. Zudem entstehe ein Angebot, das gebraucht und nachgefragt werde. Frau Saßnowski werde daher das Vorhaben unterstützen, obwohl es aus ihrer Sicht ein „Manko“ bezüglich der 5 % zu niedrig ausgewiesenen und mit Photovoltaik genutzten Dachfläche aufweise. Sie wolle ungern direkt nach der Verabschiedung der Solarrichtlinie im Juli 2021 eine Ausnahme absegnen. Werde es außerdem auf dem Areal mehr Entsiegelung als Versiegelung geben?

Ausschussmitglied Frau Rocker werde das Vorhaben unterstützen. Da es sich um eine enge Nachverdichtung handele, äußerte Frau Rocker allerdings ihre Bedenken. Es werde eine innerdörfliche Fläche bebaut, für die sie sich zudem mehr Individualität bei der Bebauung wünschen würde. So würde sie beispielsweise auch eine Auflockerung der Parkflächen im nördlichen Bereich des Grundstücks befürworten. Eine Nachverdichtung sei zwar richtig und wichtig, solle aber auch verträglich sein.

Frau Rocker würde begrüßen, wenn Investoren nicht nur den maximalen Gewinn im Blick hätten. Das Grundstück wurde ihres Wissens nach zunächst privat verkauft und bereits zwei weitere Male unter Investoren weitergereicht.

Ausschussmitglied Herr Löffel befürwortete das Vorhaben. Positiv zu erwähnen sei, dass Wohnraum für junge Familien geschaffen, die Solarrichtlinie nahezu erfüllt und die Quotierungsrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau sogar übertroffen werde. Herr Löffel erhoffte sich, dass die Schaffung des Wohnraums der Abwanderungstendenz im Ort entgegenwirke.



Ausschussmitglied Herr Freiermuth signalisierte seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage, auch wenn er finde, dass die Planung nicht der dörflichen Struktur entspreche. Die Unterschreitung der Solarrichtlinie um ca. 5 % stelle für Herrn Freiermuth kein Problem dar. Man dürfe nicht zu „kleinkariert“ sein.

Abschließend merkte Herr Freiermuth an, dass das Maximum aus dem Grundstück herausgeholt werde, was letztlich zu einer hohen Dichte (Einwohner/ha) und einem Rückgang der Grünflächen führen werde.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Silbernagel stand der Bebauung ebenfalls positiv gegenüber. Wie werde allerdings z.B. die Müllentsorgung geregelt?

Ausschussmitglied Herr Schmidt freute sich insbesondere über die hohe Quotierung für den sozialen Wohnungsbau, kritisierte allerdings die Unterschreitung der Solarrichtlinie. Insgesamt hätte sich Herr Schmidt für eine mehrgeschossige Bebauung ausgesprochen.

Ausschussmitglied Herr Löffel ging auf Herrn Schmidts Kritik ein und unterstrich, dass die Unterschreitung der Solarrichtlinie durch technische Gegebenheiten begründet sei. Wirtschaftlich sei daher eine Abweichung nachvollziehbar.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn fragte nach der Meinung des Ortsbeirats, der bereits am 01.09.2021 tagte.

Der Vorsitzende antwortete Herrn Eichhorn, dass der Ortsbeirat Godramstein die Sitzungsvorlage einstimmig mitgetragen habe und sich eine Entwicklung des Grundstücks wünsche.

Der Vorsitzende nahm die Diskussion zum Anlass, auf zunehmende Interessens- und Zielkonflikte bei Fragen der Nachverdichtung hinzuweisen. Zum einen solle so wenig Fläche wie möglich beansprucht werden und zum anderen bestehe ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt. Vermehrt werden auch gestalterische und baukulturelle Fragen aufgeworfen, die zu politisch geprägten Diskussionen führen. Das Stadtbauamt vertrete hierbei stets die rechtliche Position und kann Bauberatung nur begrenzt anbieten. Daher sei beabsichtigt zu prüfen, ob ein Gestaltungsbeirat ins Leben gerufen werden könnte. Dieser könnte bei strittigen Projekten Empfehlungen zur Gestaltung und Architektur abgeben und Stimmungslagen der Nachbarn und der Öffentlichkeit aufnehmen. Der Vorsitzende könne sich durchaus vorstellen, dass der Gestaltungsbeirat überregional agiere und damit Südpfälzer Fragen zum Bauen aufnehmen könnte. In der hiesigen Ausschusssitzung werde der Aufstellungsbeschluss für das Bauvorhaben gefasst. Detailfragen zu Themen wie Müllentsorgung, Einwohnerdichte und Solarnutzung seien für die weiteren Gespräche mit dem Investor angedacht und entsprechend zu klären.

Herr Kamplade griff das Thema der Unterschreitung der Solarrichtlinie auf und sah durchaus Potential, die fehlenden 5 % Dachfläche noch zu generieren.

Zudem erklärte Herr Kamplade, dass ein Müllsammelplatz am Kapellenweg vorgesehen sei, was mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb (EWL) abgestimmt ist. Eine solche zentrale Abholung sei kein Einzelfall in der Stadt und reduziere notwendige Straßenquerschnitte.

Hinsichtlich der Struktur und der Dichte erwähnte Herr Kamplade, dass es sich nicht um eine alte dörfliche Lage handele, sondern um ein Siedlungsgebiet der 1980er Jahre. In der Nachbarschaft gebe es daher bereits einige Reihenhausstrukturen. Bei einer geplanten Dichte von 40-45 Wohneinheiten je Hektar befinde sich die Bebauung im „Zielkorridor“ der Neubaugebiete in den Stadtdörfern.



Zur von Frau Saßnowski angesprochenen Entsiegelung merkte Herr Kamplade an, dass es sich im Endeffekt um eine höhere Versiegelung als zuvor handele – obwohl die nicht genutzte Hofffläche entsiegelt werde. Aufgrund dessen werde auch bei den weiteren Gesprächen mit dem Bauherrn das Thema „Dachbegrünung“ aufgegriffen.

Ausschussmitglied Herr Eisold hinterfragte, weshalb das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finde? Gebe es einen Grund? In der Nachhaltigkeitseinschätzung der Sitzungsvorlage nannte die Verwaltung beim Punkt „Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken / weiterentwickeln“, dass es Beteiligungsmöglichkeiten gebe. Dies sei allerdings aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht gegeben, kritisierte Herr Eisold.

Weiterhin stellte Herr Eisold bei einem Vorortbesuch fest, dass sich schräg gegenüber von dem Grundstück eine neuere Reihenhausbebauung befinde. Wurde hier der § 34 BauGB angewandt? Herr Eisold kritisierte, dass es keine Mitteilung über die neue Bebauung gab.

Weiterhin sprach sich Herr Eisold für eine Einhaltung der Solarrichtlinie aus. Er könne eine Abweichung kurz nach der Verabschiedung der Richtlinie nicht befürworten.

Der Vorsitzende entgegnete zu Herrn Eisolds Kritik der fehlenden Mitteilung, dass nicht alle Baustellen bzw. Baugesuche in den Gremienlauf müssten. Zudem sei eine Nachhaltigkeitseinschätzung lediglich eine Einschätzung und Empfehlung der Verwaltung.

Herr Kamplade ging auf Herrn Eisolds Fragen ein und erklärte, dass der Gesetzgeber ein Beschleunigtes Verfahren vorsehe. Eine Bürgerbeteiligung und die Einbindung von Trägern öffentlicher Belange gebe es weiterhin. Der Vorteil eines beschleunigten Verfahrens liege vielmehr darin, dass aufwendige Gutachten nicht eingeholt werden müssen.

Zur Reihenhausbebauung in der Nachbarschaft, welche nach § 34 BauGB erfolgte, erwähnte Herr Kamplade, dass Nachbarn auf Nachfragen hin entsprechend informiert werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold hielt die Initiative einen Gestaltungsbeirat zu schaffen für einen richtigen Weg. Es sei ein guter Ansatz.

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

Beschlussvorschläge:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet in der Gemarkung Godramstein, südlich des Kapellenweg, westlich der Adolf-Kessler-Straße und nördlich der Godramsteiner Hauptstrasse) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“ ortsüblich bekannt zu machen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

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

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 27.07.2021, auf die verwiesen wird, ein. Mit dem hiesigen Beschluss könne durch die Veränderungssperre eine „Denkpause“ untermauert werden. Er übergab sodann das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski werde der Sitzungsvorlage nicht zustimmen.

Ausschussmitglied Herr Schmidt ging auf den im Jahr 2019 gefassten ursprünglichen Beschluss ein. Er kritisierte den in dem Gebiet vorherrschenden „Villencharakter“, der Priorität zu haben scheint. Bereits damals lehnten er und seine Stadtratsfraktion die Beschlussvorlage entschieden ab, da sie Flächen blockiere und die Schaffung von Wohnraum verhindere.

Der Vorsitzende betonte, dass es sich um einen öffentlichen Prozess handele. Der „Rahmen“ der Bebauung sollte in die Umgebung passen.

Ausschussmitglied Frau Rocker regte an, den Vorgang abstrakter zu sehen. Es könne ausgeschlossen werden, dass die dort angestrebte Bebauung sozialgerecht sein wird. Herr Schmidt argumentiere in die falsche Richtung.

Ausschussmitglied Herr Löffel ging auf die Vorgeschichte des Vorhabens ein und erwähnte, dass sich die Verwaltung und der Stadtrat viel Mühe gegeben haben um den benachbarten Bebauungsplan C35 aufzustellen. Zu beachten sei beispielsweise auch die Nähe zu einem Wasserschutzgebiet, das die Bebauung beeinflusse bzw. einschränke. Es könne nicht sein, dass auf dem direkten Nachbargrundstück zum bestehenden Bebauungsplan eine völlig andere Bebauung möglich sei – deshalb sei die Veränderungssperre auf dieser Arrondierungsfläche richtig.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth merkte in Herrn Schmidts Richtung an, dass auf dem Grundstück und diesem Gebiet keine „Lego-Häuser“ entstehen werden, die soziale Aspekte erfüllen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann könne eine Zustimmung zur Beschlussvorlage vertreten.

Es ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mehrheitlich bei vier Gegenstimmen dem Hauptausschuss und dem Stadtrat empfahl, dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Entwurf (Anlage 1) über die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ wird als Satzung beschlossen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 4.1 und 4.2 auf.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, konnte der Vorsitzende direkt in die Abstimmung der einzelnen Tagesordnungspunkte 4.1 und 4.2 leiten.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4.1. (öffentlich)

25. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 „westlich Horstring“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“; Feststellungsbeschluss

Die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 10.08.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden direkt zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 4.

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

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung der 25. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 vom Dezember 2020 entsprechend den in der Anlage 3 beigefügten Synopse vom Juli 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Für den in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage zeichnerisch dargestellten Bereich wird die 25. Teiländerung des am 27.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“ endgültig beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt (§ 6 BauGB).



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4.2. (öffentlich)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 10.08.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden direkt zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 4.

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

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom September 2020 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Juli 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“ wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom Juli 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“; Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 19.08.2021, auf die verwiesen wird, auf. Im Bereich der ehemaligen „Uferschen Höfe“ entstehe ein urbanes Gebiet. Die ersten Abbruchmaßnahmen seien bereits erfolgt. Durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes wurde die Planung und Umsetzung einfacher. Für weitere Erläuterungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erwähnte, dass die Inhalte der Planungen ausführlich, unter anderem in vergangenen Ausschusssitzungen, besprochen wurden und bekannt seien. Das Areal solle ein urbanes Gebiet werden, das gemischte Nutzungsstrukturen auch aus der Kreativbranche ermögliche und möglichst viele Menschen in das Quartier locken solle. Zudem werde es Stadtwohnungen in den Obergeschossen der Gebäude geben. Die Offenlage erfolgte bereits, ohne dass es Anmerkungen aus der Öffentlichkeit gab. Auch die Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahmen ab, die die Grundzüge der Planung verändern. Somit könne nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold begrüßte das Projekt, welches auch den Erhalt alter Gebäude beinhalte. Als schwierig sehe er allerdings weiterhin die Parkplatzsituation. Der Investor plane mit lediglich 6 Stellplätzen, schaffe aber insgesamt 46 Wohneinheiten – was wiederum zu einem verstärkten Parkdruck im gesamten Areal führen werde. Das Auskommen mit wenigen Stellplätzen sei Herrn Eisolds Auffassung nach ein „Wunschdenken“ des Investors. Insbesondere Gewerbe brauche Anlaufpunkte und Parkmöglichkeiten in der Nähe.

Der Vorsitzende nahm die vom Investor initiierten und in kürzester Zeit ausgebuchten Führungen durch das Areal zum Anlass, um auf das hohe Interesse der Bevölkerung hinzuweisen. Der Investor habe deutlich gemacht, an der Parksituation zu arbeiten und kreative Lösungen hinsichtlich der Logistik etc. zu bieten bzw. aufzuweisen.

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

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom August 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße / östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Neubau eines Geschäftsgebäudes für einen Fahrradhandel im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Einbau einer separaten Büroeinheit im 2. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 1169/29 im Gewerbegebiet „Am Messengelände“ in Queichheim

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein. In der jüngeren Vergangenheit wurde häufiger über die Landauer Sortimentsliste diskutiert. Die für den Fahrradhandel eingeräumte Übergangsfrist sei nun zu Ende, Fahrräder und Fahrradzubehör sind keine innenstadtrelevanten Sortimente mehr und es war zu erwarten, dass es Ansiedlungsanfragen außerhalb der Innenstadt geben werde.

Ausschussmitglied Herr Löffel erklärte sich befangen und nahm im Publikum Platz.

Herr Kamplade erläuterte, dass die vorliegende Planung eine Handelsfläche für Fahrräder sowie Büro- und Werkstattflächen vorsehe. Die Verkaufsfläche werde < 800 qm sein und ist damit nicht großflächig im Sinne der BauNVO. In der hiesigen Beschlussvorlage gehe es in erster Linie um die Befreiung städtebaulicher Details wie z.B. in Bezug auf die Gebäudehöhe oder die Baugrenzen im Zusammenhang mit dem schräg zugeschnittenen Grundstück.

Die insgesamt sieben Befreiungen seien aus Sicht der Verwaltung vertretbar, weshalb Herr Kamplade für die Zustimmung der Ausschussmitglieder warb.

Ausschussmitglied Herr Baur sah das Bauvorhaben als kritisch an. Es übe einen „gewaltigen“ Druck auf die vorhandenen Geschäfte des Fahrradhandels in der Innenstadt aus. Zwar seien aus Herrn Baur's Sicht mehr Fahrräder gewollt, aber Einnahmen für die Händler in der Innenstadt sollen nicht wegfallen – auch im Hinblick auf den Reparaturservice. Dennoch sehe Herr Baur die Befreiungen, um die es sich letztlich in der Beschlussfassung dreht, für vertretbar.

Ausschussmitglied Herr Eisold gab zu bedenken, dass die Summe der Abweichungen als umfangreich anzusehen sei. Wo werde es beispielsweise Ausgleichsflächen geben? Herr Eisold hielt die Abwägung für einen schwierigen Balanceakt im Hinblick auf die Belange der Innenstadt und deren Gewerbetreibenden.

Weiterhin kritisierte Herr Eisold die von der Verwaltung ausgefüllte Nachhaltigkeitseinschätzung. Beziehe diese sich auf den Inhalt des Gebäudes? Er bat um eine Klarstellung, auf was sich die Nachhaltigkeit bei dem vorliegenden Bauprojekt beziehe.

Der Vorsitzende stellte klar, dass die Nachhaltigkeitseinschätzung der Verwaltung ein Gesamtbild des jeweiligen Vorhabens darstelle und die subjektive Bewertung des Projektbearbeiters wiedergebe.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Bakhtari erinnerte daran, dass es schon mehrfach für andere Projekte ähnliche Befreiungen gab, weshalb er auch den hiesigen Befreiungen zustimmen werde.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth beurteilte die Befreiungen als unproblematisch. Herr Freiermuth gab zu bedenken, dass Fahrräder vor dem Kauf auch getestet werden müssen. Probefahrten seien daher im Gewerbegebiet deutlich einfacher als in der Innenstadt zu bewerkstelligen.



Ausschussmitglied Frau Kleemann positionierte sich gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets und werde somit auch gegen die Sitzungsvorlage stimmen.

Es ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig unter Berücksichtigung einer Befangenheit für den nachfolgenden Beschlussvorschlag stimmte (Ausschussmitglied Frau Kleemann versäumte es gegen die Sitzungsvorlage zu stimmen).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 der Stadt Landau in der Pfalz hinsichtlich

- der Überschreitung der östlichen Baulinie in Teilbereichen bis zu ca. 3,70 m,
 - der Unterschreitung der Mindesttraufhöhe (9,00 m) im Bereich der südlichen Halle um ca. 1,75 m,
 - der Reduzierung der Breite der südlichen privaten Grünfläche um 1 m zur Herstellung der notwendigen Pkw-Stellplätze und Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter,
 - der teilweise fehlenden Begrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze,
 - der fehlenden Baumpflanzungen zwischen den Pkw-Stellplätzen,
 - der Anordnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze in der Vorgartenzone,
- sowie
- der Aufstellung der Außengeräte für die Luft-Wasser-Wärmepumpe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Anlegung von 7 oberirdischen Pkw-Stellplätzen sowie Umbau des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 4670/441 in der Gemarkung Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf. In der vergangenen Ausschusssitzung am 15.06.2021 erhielt die Verwaltung den Auftrag, mit dem Investor insbesondere wegen der Nutzungsintensität des Grundstücks das Gespräch zu suchen. Der Vorsitzende fand, dass es sich bei der dargelegten Planung um ein gutes Verhandlungsergebnis handele.

Herr Kamplade stellte anhand einer Präsentation die Veränderung der neu eingereichten Planung dar. Zunächst merkte Herr Kamplade allerdings an, dass sich das Bauvorhaben in einem älteren Kleinsiedlungsgebiet befinde, in das bis weit bzw. tief in die Grundstücke hinein gebaut wurde. Das Bestandsgebiet sei ständig im Wandel, so dass auch von weiteren Nachverdichtungen wie im vorliegenden Fall auszugehen ist. Herr Kamplade verdeutlichte, dass sich die Verwaltung zusammen mit dem Investor viele Gedanken zu einer verträglichen Nachverdichtung des Grundstücks machte.

Im weiteren Verlauf zeigte Herr Kamplade, was entstehen werde. Die neuere Planung sehe vier anstatt sieben Wohneinheiten vor, die um eine Einliegerwohnung ergänzt werden. Zwei Wohneinheiten seien in einem „übers Eck“ verbundenen Reihenhaus untergebracht. Da ab vier Wohneinheiten die Vorgabe zur Errichtung mindestens einer barrierefreien Einheit besteht, werde eine Wohneinheit zusätzlich eine barrierefreie Einliegerwohnung erhalten. Auf der Längsseite der Gebäude werde es Photovoltaikanlagen auf dem Dach geben, die restlichen Dachflächen sollen begrünt werden. Im Vorgartenbereich werden die notwendigen Stellplätze zu den Wohneinheiten errichtet. Letzteres sei zwar nicht von der Verwaltung favorisiert worden, wäre aber aufgrund der Planung nicht anders zu lösen. Die Grenzbebauung werde zudem erhalten bleiben, so dass der Siedlungscharakter von der Straße aus weitgehend erhalten bleibe.

Anhand eines Höhenprofils veranschaulichte Herr Kamplade, dass sich der Neubau im Sinne des § 34 BauGB in die Umgebung einfüge.

Zur Dichte (Maß der baulichen Nutzung) erwähnte Herr Kamplade, dass diese ebenfalls so hoch wie in der Umgebung sei und sich im Sinne des § 34 BauGB einfüge.

Zum Schluss betonte Herr Kamplade, dass der Bauherr nach § 34 BauGB das Recht habe, seine Planungen umzusetzen. In den Gesprächen versicherte der Bauherr, dass er nicht beabsichtige, Handwerkerwohnungen zu schaffen, sondern klassisches Familienwohnen beabsichtigt sei.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski hielt die vorgelegte und abgeänderte Planung für einen gelungenen Kompromiss. Im Hinblick auf die Nachverdichtung seien die Entwürfe auch gut. Sofern tatsächlich vier Familien in die Wohneinheiten einziehen können, freue sich Frau Saßnowski. Sie bat auch darum, dass dies geprüft und beobachtet werde.

Ausschussmitglied Herr Löffel bezeichnete die Einwände der Nachbarschaft für nachvollziehbar. Die nun vorgelegte Planung sei gut, weshalb er auch seine Zustimmung zur weiteren Vorgehensweise signalisierte.

Ausschussmitglied Frau Rocker dankte der Verwaltung für deren Verhandlungen mit dem Investor. Die neue Planung sei als Entgegenkommen des Investors zu werten –



trotz der weiterhin atypischen Bebauung. Insgesamt kritisierte Frau Rucker das Streben der Investoren nach der größtmöglichen Gewinnmaximierung und einer Nachverdichtung bis an die Grenzen des Möglichen. Frau Rucker befürwortete zudem, wie Frau Saßnowski, dass die Wohnungsbelegung bzw. -vermietung überprüft werde.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth gab zu bedenken, dass es bereits Baurecht für den Bauherrn bzw. dessen Projekt gebe. Die überarbeitete Planung stelle erfreulicherweise eine Verbesserung zur ursprünglichen Planung dar – auch wenn sich das Bauvorhaben seiner Meinung nach mit der vorhandenen Siedlungsstruktur „beiße“.

Ausschussmitglied Frau Kleemann war der Meinung, dass sich die neuere und bessere Planung immer noch nicht in die Umgebung einfüge.

Der Vorsitzende erwähnte, dass noch Gespräche mit den Anwohnerinnen und Anwohnern zu führen seien.

Im Anschluss erklärte er dann die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Bauantrag über die Grundrissänderungen von Wohnungen im 1. und 2. OG und Erweiterung einer Wohnung durch Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 81

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 19.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein.

Herr Kamplade zeigte die Größen der Gauben anhand einer Visualisierung. Laut Altstadtsatzung sollten Gauben kleiner als Fenster der darunterliegenden Fassade sein, was allerdings beim vorliegenden Bauvorhaben nicht sinnvoll wäre.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski befürwortete die Abweichung der Gaubengröße und schlug unter Zustimmung der Ausschussmitglieder vor, vergleichbare Fälle generell zu befreien.

Es ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag stimmte.

Beschlussvorschlag:

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

13. Änderung des Bauprogrammes 2018 - 2021

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 19.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und konnte 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 10. (öffentlich)

**Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“,
Vergabe: Verkabelung der 20 kV-Freileitung**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 18.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und konnte direkt in die Beschlussfassung einleiten.

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

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Verkabelung der 20 kV-Freileitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ ist der Pfalzwerke Netz AG, Kurfürstenstraße 26, 67061 Ludwigshafen, zu dem Preis ihres Angebotes vom 30.07.2021 einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 142.919,00 EUR zu erteilen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

Vergabe: Entsorgung von Bankettfräsgut aus städtischen Flächen in Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 24.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und konnte direkt in die Beschlussfassung einleiten.

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

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Entsorgung von Bankettfräsgut aus städtischen Flächen in Landau in der Pfalz ist der Firma Echle Exakt GmbH, 77709 Wolfach, zu dem Preis ihres Angebotes vom 03.08.2021 einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 105.905,88 EUR zu erteilen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 12. (öffentlich)

Verschiedenes

Königstraße/ Reiterstraße

Ausschussmitglied Frau Rocker bezog sich auf einen Zeitungsartikel aus „Die Rheinpfalz“ vom 31.07.2021, der sie irritierte. Von der Verwaltung gebe es keinen Hinweis, dass ein Aufstellungsbeschluss für das Grundstück Ecke Königstraße und Reiterstraße vorliege. Sie verstehe nicht, weshalb der Stadtratsbeschluss hinsichtlich einer Veränderungssperre nicht umgesetzt wurde. Frau Rocker fragte daher nach der weiteren Vorgehensweise und dem aktuellen Sachstand.

Der Vorsitzende versicherte Frau Rocker, dass sich die Stadtverwaltung an vom Stadtrat gefasste Beschlüsse halte. Die Planungen für das Grundstück haben sich überholt und machten derzeit keine aktive Bauleitplanung notwendig. Nun müsse man die neue Bauvoranfrage abwarten. Sobald diese vorliege, werde entschieden, ob Plansicherungsinstrumente zur Anwendung kommen, da die Planungshoheit der Stadt obliege.

Ausschussmitglied Frau Rocker kritisierte, dass diese Informationen fehlten.

Herr Kamplade erklärte, dass weitere Beschlüsse erst zu fassen sind, wenn sichergestellt sei, wie es weitergeht. Dies sei das normale Procedere bei baulichen Entwicklungsprojekten.

Leerung Mülltonnen

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fragte nach der Mülltonnenleerung von Bio- und Restmüll.

Der Vorsitzende erwähnte, dass ein Informationsschreiben des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs (EWL) an die betroffenen Haushalte gehen werde. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Entsorgungsfirmen waren zum Teil im Ahrtal eingesetzt, so dass es zu Personalengpässen kam.



Die Niederschrift über die 13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 07.09.2021 umfasst 15 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 63.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger