



NIEDERSCHRIFT

über die 14. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 26.10.2021,

Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 18:00

Ende: 20:07



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur anwesend bis 20:00 Uhr, TOP 6
Tanja Perozzi Vertreterin von Herrn Feig
Lea Saßnowski

CDU

Cyrus Bakhtari Vertreter von Frau Höhlinger
Rudi Eichhorn
Peter Lerch
Bernhard Löffel

SPD

Dr. Hans-Jürgen Blinn Vertreter von Herrn Maier
Klaus Eisold
Lisa Rocker anwesend bis 19:10 Uhr, TOP 5

FWG

Hermann Eichhorn
Wolfgang Freiermuth

FDP

Jochen Silbernagel Vertreter von Herrn Niederberger

Die LINKE

Jonas Wadle Vertreter von Herrn Schmidt

beratendes Mitglied

Michael Scherrer



Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordneter

Lukas Hartmann anwesend ab 18:20 Uhr, TOP 2

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Sabine Klein anwesend ab 18:25 Uhr, TOP 2

Externe Berichterstatter zu TOP 6

Dipl.-Ing. Wolfgang Klein, Planungsbüro Maeton und Klein

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Christian Feig vertreten durch Frau Perozzi

CDU

Susanne Höhlinger vertreten durch Herrn Bakhtari

SPD

Florian Maier vertreten durch Herrn Dr. Blinn



FDP

Timo Niederberger

vertreten durch Herrn Silbernagel

Die LINKE

Pico Schmidt

vertreten durch Herrn Wadle

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann

ohne Vertretung

beratendes Mitglied

Mirko Heintz

ohne Vertretung

Ebru Tas

ohne Vertretung



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnungsordnungsgemäß eingeladen.

Der Vorsitzende erwähnte, dass es seitens der Verwaltung keine Themen im nichtöffentlichen Sitzungsteil gebe und schlug vor, daher die Ausschusssitzung nach dem öffentlichen Teil zu beenden.

Da die Ausschusmitglieder keine Themen für eine Behandlung im nichtöffentlichen Sitzungsteil benannten, stimmten sie der vom Vorsitzenden vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/684/2021
3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:
Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“
2021 – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die
Baufelder 22a und 25b/d
Vorlage: 610/685/2021
4. Bauvoranfrage zum Neubau einer Weinproduktionshalle (1.Bauabschnitt),
eines Wohnhauses für die Betriebsleiterin mit Garage (2.BA) und eines
Gebäudes für den Weinverkauf mit Weinverkostung (3.BA) auf den
Grundstücken Flst.Nrn. 1569- 1573
Vorlage: 630/424/2021
5. Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern mit 17 und 10
Wohnungen über einer Tiefgarage
Vorlage: 630/434/2021
6. Sanierung und teilweise Neugestaltung des Ostparks, Ausführungsplanung,
Ausschreibung der Baumaßnahmen und Fortschreibung der Kostenplanung
Vorlage: 350/199/2021
7. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 06.10.2021, auf die verwiesen wird, auf und erwähnte, dass insbesondere die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Neubaugebietes in Mörzheim Thema der vorangegangenen Beratungen in den Gremien war. Für weitere Erläuterungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade berichtete, dass es inhaltlich keine Veränderungen gegenüber der Entwurfsplanung gebe und während der Offenlage des Bebauungsplans keine nennenswerten abwägungsrelevanten Punkte von den Trägern öffentlicher Belange eingingen. Die Bedenken hinsichtlich der Erschließung des Neubaugebietes wurden vom Ortsbeirat mehrfach erörtert und sind in den Abwägungsprozess der Verwaltung eingeflossen. Die Verwaltung empfiehlt nach fachlicher Abwägung am Erschließungskonzept festzuhalten. Der Stadtrat könne somit in seiner nächsten Sitzung die öffentliche Bekanntmachung beschließen und Baurecht für die geplante Bebauung und Erschließung schaffen.

Herr Kamplade gab den Hinweis, dass auf der Seite 37 der Begründung zum Thema Wärmeversorgung noch eine Abstimmung mit der ESW (Energie Südwest) erfolgen werde. Unter anderem gehe es um Fragestellungen, weshalb keine Gasversorgung angestrebt werde und stattdessen mit einem „kalten Nahwärmenetz“ geplant werde. Ziel sei letztlich, individuelle Angebote zur Wärmeversorgung unterbreiten zu können. Aufgrund dessen werde sich die Fassung der Anlage 3 der vorliegenden Sitzungsvorlage bis zur Stadtratssitzung am 16.11.2021 auf dieser Seite noch ändern.

Ausschussmitglied Frau Rocker habe zwar keine Bedenken gegen die Beschlussvorlage, werde allerdings die Sitzung des Ortsbeirates Mörzheim am 11.11.2021 abwarten, weshalb sie sich bei der hiesigen Abstimmung enthalten werde.

Ausschussmitglied Herr Löffel positionierte sich in ähnlicher Weise wie Frau Rocker. Ihm fehle ebenfalls das Meinungsbild des Ortsbeirates. Dennoch finde er die Solarverpflichtung in der Beschlussvorlage gut und erinnerte an die schwierigen Diskussionen in der Vergangenheit. Innerhalb seiner Stadtratsfraktion gebe es unterschiedliche Auffassungen, so dass die CDU-Stadtratsfraktion zunächst mehrheitlich für die Beschlussvorlage stimmen werde.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erinnerte daran, dass sich der Ortsbeirat seit dem Jahr 2012 für ein Neubaugebiet einsetzte. Auf der einen Seite freue man sich über das Neubaugebiet „Am Schlittweg“ und auf der anderen Seite sei die Ablehnung durch den Ortsbeirat nachvollziehbar, da seit dem Jahr 2018 immer wieder Vertreter:innen der Stadtverwaltung während der Ortsbeiratssitzungen anwesend waren. Ihnen wurde vom Ortsbeirat vermittelt, dass „kein Dorf im Dorf“ entstehen solle. Die Anbindung des Neubaugebietes an die bestehende dörfliche Struktur wurde stets in die Protokolle der Sitzungen aufgenommen aber nicht weiter von der Verwaltung berücksichtigt. Das Neubaugebiet solle integriert sein, betonte Herr Freiermuth erneut. Auch Anwohner:innen äußerten ihre Bedenken und sprachen sich für eine Einbahnstraßenregelung aus.

Herr Freiermuth ging zudem auf den Widerspruch „Satteldach vs. Flachdach“ ein. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Bau eines Flachdaches eine Bebaubarkeit von 0,4



GRZ ermögliche, ein Satteldach mit Zisterne und ggf. Solar hingegen nur eine Bebaubarkeit von 0,3 GRZ.

Der Vorsitzende erwähnte, dass zu allen Verfahrensabschnitten Diskussionen geführt wurden. In der Gesamtabwägung habe die Verwaltung die Situation anders als der Ortsbeirat eingeschätzt. Bislang gab es stets Mehrheiten bei den von der Verwaltung vorgelegten Beschlussempfehlungen. Die Hinweise des Ortsbeirats seien nicht übergangen worden, sondern waren Teil einer sorgfältigen fachlichen Abwägung.

Herr Kamplade betonte hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, dass auch die Verwaltung kein „Dorf im Dorf“ anstrebe. Der Anschluss an die bestehende Dorfstruktur könne mit den geplanten Wegen gut gelingen, so dass nicht die Rede von einem „abgekoppelten“ Neubaugebiet sein könne. Die Wohnqualität werde gesteigert, indem der Durchgangsverkehr unterbunden wird.

Herr Kamplade äußerte sich des Weiteren zur Kritik von Herrn Freiermuth. Bei den vergangenen Terminen mit dem Ortsbeirat wurde oftmals die Argumentation des Ortsbeirats gehört und im Anschluss abgewogen. Herr Kamplade betonte, dass seitens der Verwaltung keine falschen Zusagen gemacht wurden.

Zur Thematik „Satteldach vs. Flachdach“ erklärte Herr Kamplade, dass die Ausgangslage als diffizil zu betrachten sei. Schließlich gehe es um Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bzw. der Starkregenvorsorge. Ein Solardach solle nicht gegen ein Gründach ausgespielt werden, auch nicht aus ästhetischen Gründen. Herr Kamplade erwähnte, dass ein Retentionsdach bei Starkregenereignissen wasserrechtlich besser abschneide als eine überlaufende Zisterne. Unbestritten sei, dass Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 8.000 Litern gut für die Umwelt seien – dies ändere aber nichts an der wasserrechtlichen Betrachtungsweise. Die unterschiedlichen GRZ-Kennzahlen sollen die Bauherren anregen, auf einen Dachausbau zu verzichten und stattdessen ein begrüntes Flachdach zu bauen. Abschließend erläuterte Herr Kamplade, dass sich unter Berücksichtigung der Statik Retentionsdächer und Solarnutzung nicht ausschließen.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich nicht, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dem Ortsbeirat Mörzheim, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat mehrheitlich bei fünf Enthaltungen und zwei Gegenstimmen empfahl, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „MH 7, Am Schlittweg“ vom April 2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 17.09.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung vom April 2021 des Bebauungsplans „MH 7, Am Schlittweg“ entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 17.09.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.



3. Der Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit, welche Stellungnahmen geäußert hat, von dem Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2021 – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 22a und 25b/d

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 06.10.2021, auf die verwiesen wird, ein. Herr Kamplade werde im Folgenden über die letzte Vermarktungstranche berichten.

Herr Kamplade hatte eine Präsentation zur Veranschaulichung der Lage der Baufelder vorbereitet, die der Sitzungsniederschrift beigelegt wird. Er betonte, dass die Stadt Landau in den vergangenen 12 Jahren viele Erfahrungen sammeln konnte und eine Vorreiterrolle bei Konzeptvergaben innehatte. Nun befinde man sich in Landau auf der Zielgeraden der Jahrhundertaufgabe „Konversion“ und zwei der letzten Grundstücke, die Baufelder 22a und 25b/d des Areals, sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Vermarktungskonzeption konnte durch die vorangegangenen Vermarktungsrunden stets optimiert werden, so dass eine gute und qualitätvolle Einbettung in die Stadt und deren gewachsene Bestandsumgebung möglich sei.

Im weiteren Verlauf seiner Präsentation ging Herr Kamplade auf die einzelnen Baufelder und deren Vergabekriterien sowie Besonderheiten ein.

Bei der Vergabe der Baufelder empfiehlt es sich, einen Festpreis für die Grundstücke festzulegen. Da der Bodenpreis erneut angestiegen sei, müsse der Preis höher als bei der letzten Vermarktungstranche angesetzt werden. Festpreise bieten Klarheit und Planungssicherheit für mögliche Investoren. Zudem werden sowohl ökologisches Bauen im Hinblick auf die Materialauswahl, Baustoffe, Langlebigkeit und Energienutzung als auch soziale Aspekte stärker gewichtet.

Das Baufeld 25b/d wurde aus zwei Teilflächen zu einem Grundstück zusammengefügt. Eine Herausforderung stelle die Nähe zur Panzerhalle dar. Hinsichtlich der baufeldbezogenen Kriterien schlage die Verwaltung eine geringere Gewichtung der sozialen Aspekte vor. Demnach werde nicht beabsichtigt, die Quotierungsrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 33,3 % der neugeschaffenen Wohnfläche auszureizen. Vielmehr sei eine andere Wertung, z.B. für gemeinschaftliche Wohnformen, einzubeziehen. Herr Kamplade betonte zudem, dass der zu erwartende Grundstückspreis der höchste je erzielt während der gesamten Vermarktung der letzten Jahre sein werde.

Zum weiteren Vorgehen erwähnte Herr Kamplade, dass auch bei dieser Vermarktungsrunde ein Zusammenschluss von Fachleuten in Form einer Jury beabsichtigt sei. Eine Abfrage der Jurybesetzung bzw. Fachpreisrichter werde im Moment von der Verwaltung durchgeführt. Bis März oder April 2022 werde dann ein Vergabevorschlag von der Verwaltung an den Stadtrat unterbreitet. Die Vergabe der Grundstücke erfolge schlussendlich anonym während einer Stadtratssitzung.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fand es spannend zu sehen, wie sich das Gebiet in den letzten Jahren veränderte und entwickelte. Sie würde begrüßen, wenn „viel Wohnraum“ auf den letzten Grundstücken realisiert werden würde. Dies würde auch gut zur vorhandenen Struktur passen.

Ausschussmitglied Frau Rocker sprach ihre Anerkennung für die geleistete Arbeit der Verwaltung aus. Verbindliche Vorgaben seien ihrer Meinung nach begrüßenswert. Frau Rocker wollte jedoch wissen, wie die Verwaltung einer mit hohem Verkaufserlös behafteten Weiterveräußerung einer Wohnung des Investors entgegenwirken könne. Sie würde dahingehend noch klarere Positionierungen seitens der Verwaltung



erwarten. Zudem regte Frau Rocker an, eine Neuausrichtung des Erbbaurechtes in Betracht zu ziehen. Die Stadt Landau würde hier nicht ihre Potentiale ausschöpfen, stellte Frau Rocker fest.

Ausschussmitglied Herr Löffel bestätigte, dass die Stadt bei der Konzeptvergabe mit Festpreisen bisher gute Erfahrungen sammeln konnte. Positiv wertete er, dass zum einen Maßgaben gesetzt werden aber zum anderen keine allzu großen Einschränkungen für Investoren bestünden. Dass nun eine stärkere Gewichtung der energetischen Aspekte bei der Vergabe der letzten Baufelder erfolgen solle, begrüßte Herr Löffel. Allerdings befürchtete Herr Löffel, dass durch die hohen energetischen Anforderungen auch die Baukosten bzw. das Investitionsvolumen höher sein werden.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle fand die Vorgehensweise und den Einbezug einer Jury gut, äußerte allerdings, dass er gegen die Sitzungsvorlage stimmen werde. Zur Begründung erwähnte Herr Wadle, dass die Quotierungsrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau und die energetische Bauweise mehr Gewichtung in der Bewertung erhalten sollten.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßte das große Spektrum der Vergabekriterien und den Einbezug einer Jury. Es habe sich bei der Grundstücksvergabe gezeigt, dass eine stückchenweise Vermarktung der Flächen gut war und sich letztlich bewährt habe.

Herr Kamplade nahm insbesondere Bezug auf Frau Rockers Wortmeldung. Explodierende Immobilienpreise führten letztlich dazu, dass sich die Stadt Landau in Form eines Bündnisses für gemeinwohlerichtetes Bauen auf Landesebene einbringe. Es sei keine Selbstverständlichkeit, dass große Renditen bei den hohen Grundstückspreisen fließen würden bzw. abzuschöpfen wären. Eine Beschränkung des Projektentwicklers hinsichtlich der Weiterveräußerung der neu gebauten Wohneinheiten gehe zu weit. Wichtig sei, dass die erzielten Gelder der Bodenpreise in eine qualitätvolle Gestaltung des Stadtquartiers fließe und nachhaltige sowie zukunftsweisende Konzepte bei der Vergabe stark gewichtet werde.

Zum Thema „Erbbaurechte“ erwähnte Herr Kamplade, dass diese immer wieder auf Landesebene diskutiert werden. Interessant sei das Auferlegen von Erbbaurechten allerdings nur, wenn keine Fördermittel in die Entwicklung der Grundstücke geflossen wären. Im Wohnpark Am Ebenberg flossen über ein Konversions-Förderprogramm Gelder in die Entwicklung des Quartiers. Über den Verkauf der Grundstücke wurde der Haupterlös für die Entwicklung erzielt, dies senke letztlich den öffentlichen Förderbedarf und ließe sich durch Erbpachtzinsen in der Entwicklungszeit nicht ausgleichen. Ähnlich verhalte sich dies in den Neubaubaugebieten nach dem vom Stadtrat beschlossenen Baulandmodell.

Es ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mehrheitlich bei einer Gegenstimme dem Hauptausschuss und dem Stadtrat empfahl, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungsbedingungen und -kriterien für die zwei Baufelder des Ausschreibungsverfahrens zur Grundstücksveräußerung 2021 im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird



zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung - wie im Vermarktungs-exposé (Anlage 1) beschrieben - durchzuführen und die Grundstücksvergabe-vorschläge nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bauvoranfrage zum Neubau einer Weinproduktionshalle (1.Bauabschnitt), eines Wohnhauses für die Betriebsleiterin mit Garage (2.BA) und eines Gebäudes für den Weinverkauf mit Weinverkostung (3.BA) auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1569- 1573

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 31.08.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf. Für weitere Erläuterungen übergab er das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erläuterte, dass mit den Antragstellern viel über die Bedeutung des Landschaftsbildes und der regionalen Grünzüge im Bereich des geplanten Bauvorhabens gesprochen wurde. Die Antragsteller sagten zu, auf ein zweites Wohnhaus zu verzichten und auch keine touristischen Zwecke in Form des Baus von Ferienwohnungen zu verfolgen.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Erläuterungsbedarf, so dass der Vorsitzende im Anschluss die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen erklärte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern mit 17 und 10 Wohnungen über einer Tiefgarage

Der Vorsitzende leitete in die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 06.10.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade ging auf das Bauvorhaben ein, für dessen Realisierung alte Lagerhallen abgerissen werden. Ähnlich wie im Bereich des Südparks werde das Bauvorhaben mit zwei viergeschossigen Gebäuden und insgesamt 27 Wohneinheiten außenliegende Treppenhäuser erhalten. Da sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich befinde, werde der § 34 BauGB herangezogen, so dass sich die beiden Gebäude in ihrer Art und Weise in die Umgebung einfügen müssen. Die Erschließung sei gesichert. Ob alle Stellplätze in der Tiefgarage unterkommen werden, werde derzeit noch geprüft, erwähnte Herr Kamplade. Abschließend erläuterte Herr Kamplade, dass die Wohneinheiten als Wohneigentum einzeln vermarktet werden und kein sozialer Wohnungsbau, was im vorliegenden Fall eine freiwillige Leistung gewesen wäre, entstehen wird.

Ausschussmitglied Frau Rocker bezeichnete das Bauvorhaben als „nicht ganz unkritisch“, da erneut ein Investor nach einer maximal möglichen Auslastung des Baugrundstücks strebe. Das Grundstück befinde sich bedauerlicherweise nicht mehr in der Gestaltungssatzung für die Innenstadt, weshalb Frau Rocker anregte, eine auf Quartiere bezogene Satzung aufzustellen. Eine „Quartierssatzung“ könnte, wie eine Gestaltungssatzung, Klarheiten bei der Umsetzung von Bauvorhaben liefern und sowohl progressiv als auch aktiv Unterstützung für die Bauherren darstellen. Frau Rocker fragte zudem, ob vom Investor verlangt werden könnte, die Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren?

Der Vorsitzende betonte, dass Frau Rockers Anregung auf fruchtbaren Boden falle. Es sei bereits angedacht, einen Gestaltungsbeirat – auch ggf. überregional – zu schaffen, der Instrumentarien für Bauherren aufzeige. Brachliegende innerstädtische Grundstücke veränderten in der jüngeren Vergangenheit das Stadtbild stärker als anfänglich angenommen. Der Vorsitzende werde bald nähere Informationen zu dem beabsichtigten Gestaltungsbeirat bereitstellen. Die jetzige Rechtslage (§ 34 BauGB) sehe aber Baurecht für die eingereichte Planung vor, weshalb die Verwaltung beabsichtige, eine Genehmigung zu erteilen.

Es ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen, so dass der Vorsitzende die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen erklärte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Sanierung und teilweise Neugestaltung des Ostparks, Ausführungsplanung, Ausschreibung der Baumaßnahmen und Fortschreibung der Kostenplanung

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage des Umweltamtes vom 12.10.2021, auf die verwiesen wird, ein. Er erinnerte an die bereits im Frühjahr 2021 im Stadtrat beschlossene Sanierung und zeitgemäße Gestaltung des Ostparks samt dem Schwanenweiher. Für die Sanierung, die auch aus Sicherheitsgründen erfolgen sollte, konnte eine besondere Förderung generiert werden, so dass die Kosten für den städtischen Haushalt bei ca. 10 % der Gesamtkosten lagen. Nun musste allerdings festgestellt werden, dass eine erhebliche Kostensteigerung vorliege. Der Vorsitzende begrüßte daher Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang Klein vom betreuenden Planungsbüro Maletton und Klein aus Neustadt an der Weinstraße, der den Ausschussmitgliedern die Kostensteigerungen im Folgenden erläutern werde.

Herr Klein, der bereits während der Sanierung des Otto-Hahn-Gymnasiums und des Freibads Kontakte zur Stadt Landau pflegen konnte, bezeichnete die Sanierung des Ostparks als eines seiner bisher kompliziertesten Projekte. Herr Klein erklärte, dass erst nach der Trockenlegung des Schwanenweiher die Probleme mit dem Grundwasser auftraten und ersichtlich wurden. Zudem war die vorhandene Schlammschicht am Grund des Gewässers höher als zuvor durch stichprobenartige Messungen angenommen. Bei den weiteren Beprobungen des Schlammes wurden erhebliche Schadstoffbelastungen festgestellt, weshalb die ursprüngliche Absicht, den Schlamm wieder bei der Neugestaltung zu verbauen, verworfen werden musste. Nun müsse der Schlamm hingegen teuer entsorgt werden. Überrascht zeigte sich Herr Klein über Kampfmittel, die in der Schlammschicht gefunden wurden. Da viele Störstellen, trotz Sanierung des Gewässers in den 1970er Jahren, auftraten, müsse eine baubegleitende Sondierung der Kampfmittel erfolgen. Abschließend erläuterte Herr Klein, dass neue Überlegungen zur Abdichtung des Weiher gemacht werden müssen. Die zunächst beabsichtigte Verbauung von Betonitmatten müsse verworfen werden. Dies liege mitunter an den Flachwasserzonen, deren anzusiedelnde Pflanzen die Betonitmatten aufgrund des niedrigen Wasserstandes zu sehr durchwurzeln würden.

Der Vorsitzende dankte Herrn Klein für dessen Darstellung der Gegebenheiten. In der Verwaltung wurden die neuen Erkenntnisse intensiv diskutiert. Die derzeitige Blumenwiese im Bereich des Schwanenweiher könne nicht von Dauer sein, auch aufgrund klimatischer Aspekte.

Der Beigeordnete merkte ergänzend an, dass vor der hiesigen Sitzung die neuesten Entwicklungen in Bezug auf die Sanierung des Ostparks im Umweltausschuss diskutiert wurden. Es sei beabsichtigt, in jeder Sitzung des Umweltausschusses ab sofort über den Sachstand der Sanierung zu berichten. Eine Blumenwiese durch „die Hintertür“ werde es nicht geben, versicherte der Beigeordnete.

Dass eine Granate aus dem Zweiten Weltkrieg gefunden wurde, sei ungewöhnlich – insbesondere, weil nach dem Krieg Ausbaggerarbeiten im Bereich des Schwanenweiher stattfanden.

Der Beigeordnete betonte, dass geprüft werde, ob die Fördergelder um die Kostensteigerungen erweitert werden können. Fördergelder aus dem Programm „Aktion Blau Plus“ schloss der Beigeordnete aber aus, da es sich beim Schwanenweiher um ein künstliches Gewässer handele. Der Weiher, der aus Festungszeiten stammte, dürfe auch aus Gründen des Denkmalschutzes nicht beliebig verkleinert werden. Auch Herr Klemm, sein Vorgänger, habe in der Vergangenheit versucht, Gelder für die



Sanierung – auch auf Grund des Umkippen des Gewässers in den Sommermonaten – zu akquirieren.

Abschließend erwähnte der Beigeordnete, dass weitere Beratungen im Ältestenrat anstünden, die sich mit Finanzierungsmöglichkeiten der Mehrkosten auseinandersetzen werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold sprach sich für den Erhalt und Wiederaufbau des Schwanenweiher aus. Könne denn im Zuge der Verkleinerung des Gewässers die Tiefe erweitert werden? Er befürchte, dass bei einer Tiefe von lediglich 1,5 m die Kühlung nicht ausreiche, um ein erneutes Umkippen des Gewässers zu verhindern. Was könne finanziell eingespart werden, wenn der Weiher noch weiter verkleinert werden würde?

Herr Klein ging auf die von Herrn Eisold angesprochene Wassertiefe ein. Diese werde im Süden 1,5 m betragen, im Norden jedoch weniger, was mit dem Grundwasser zusammenhänge. Über Pumpen könne das Wasser vom nördlichen Bereich in den südlichen gelangen und zirkulieren. Eine weitere Verkleinerung des Gewässers sei aus städtebaulichen und denkmalrechtlichen Gründen auszuschließen und im Allgemeinen sehr sensibel zu handhaben, erläuterte Herr Klein.

Herr Kamplade erklärte, dass eine Verkleinerung des Schwanenweiher keine Option darstelle und es diesbezüglich bereits Gespräche mit der Fachaufsichtsbehörde, hier Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), gab. Mit der dargelegten Planung wurde eine Linie gefunden, die sowohl das Umweltamt als auch die Untere Denkmalschutzbehörde mittragen könne. Nach wie vor gelte das Prinzip der Eingriffsminimierung, rief Herr Kamplade abschließend in Erinnerung.

Ausschussmitglied Herr Löffel nannte die Kostensteigerung als schmerzlich und bedauerte, dass Maßnahmen im Park gestrichen werden müssen, um die Steigerung der Kosten zu kompensieren. Er mache seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage von den Aussichten auf den Erhalt weiterer Fördergelder abhängig. Von wem werde es hierzu die besagte fachliche Begründung für den Antrag bei den Aufsichtsbehörden geben?

Ausschussmitglied Herr Freiermuth hinterfragte, wie solche Kostensteigerungen möglich seien. Er kritisierte zum Beispiel die Kosten für die Entsorgung des Schlammes, denn schon einem Laien hätte klar sein müssen, dass der Schlamm Schadstoffe enthalte. Herr Freiermuth fühle sich von den Kostensteigerungen „erschlagen“ und bedauerte, dass die Akzentbeleuchtung gestrichen werden müsse. Wie könne die Kostensteigerung abgefangen werden?

Herr Freiermuth sprach sich weder für die Beibehaltung der Blumenwiese noch für eine Verkleinerung der Weiherfläche zu einem „Weiherchen“ aus. Auch sah er das Anlegen von Flachwasserzonen als kritisch an, da neben der Durchwurzelung der Zonen auch ein Umkippen des Gewässers die Folge sein könne.

Herr Klein erläuterte, dass wegen des Eindringens von Grundwasser die Errichtung von größeren Flachwasserzonen zwingend erforderlich werde. Die Beschränkungen durch den Grundwasserspiegel begrenze letztlich auch die Tiefe des Gewässers. Da allerdings Flachwasserzonen stärker von Durchwurzelungen der Vegetation betroffen seien, müsse eine alternative Methode der Weiherabdichtung herangezogen werden. Daher empfahl Herr Klein das Verbauen von Kies-Sand-Gemischen anstatt der ursprünglich angedachten Betonmatten.

Herr Klein merkte an, dass die neuen Erkenntnisse und Gegebenheiten die bisherige Planung sowie deren Anfangsparameter in Frage gestellt haben. Wolle man nun das ursprünglich verabschiedete Konzept stur weiterverfolgen?



Ausschussmitglied Herr Freiermuth stellte eine Verständnisfrage zu den unterschiedlichen Grundwasserspiegeln des Weihers. Wie hoch sei der Unterschied von Nord nach Süd?

Herr Klein antwortete Herrn Freiermuth und nannte einen Unterschied von ca. 50 cm. Weiterhin verdeutlichte Herr Klein, dass die Entwurfsplanung Voraussetzung für die Fördergeldbewilligung war. Die stichprobenartige Untersuchung des Schlammes am Boden des Weihers erfolgte vor der Planung. Herr Klein gab zu bedenken, dass jede Probe Untersuchungskosten von ca. 7.000 EUR verursache. Die Höhe der Kosten hänge z.B. mit dem Einsatz teurer Gerätschaften zusammen. Eine Abwägung des Verhältnisses Aufwand zu Ergebnis sei Bestandteil der Risikobewertung gewesen.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Silbernagel stellte eine Frage in Bezug auf die Verwendung von Betonitmatten. In der vorherigen Planung seien diese als „non plus Ultra“ dargestellt worden, was nun nicht mehr der Fall sei. Welche Nachteile habe das jetzt favorisierte Kies-Sand-Gemisch? Letztlich müsse er die Höhe der Kostensteigerungen „sacken“ lassen, weshalb er sich bei der hiesigen Abstimmung enthalten werde.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski sah keinen großen ökologischen Wert des Schwanen Weihers und bat darum, das Blumenmeer ggf. anders zu betrachten. Dennoch werde sie der Beschlussvorlage zustimmen. Sollten jedoch noch weitere Kostensteigerungen anstehen, werde sie das Projekt in Frage stellen.

Der Vorsitzende fragte nach dem weiteren Vorgehen, da eine Blumenwiese anstatt des Weihers keine Lösung darstelle. Er gehe von weiteren Erkenntnissen bis zur Hauptausschusssitzung am 02.11.2021 aus, weshalb er vorschlug, die Beschlussfassung zurückzustellen. Bis zur Sitzung des Hauptausschusses gebe es vermutlich auch eine erste Einschätzung der Aufsichtsbehörden hinsichtlich der Erweiterung der Fördergelder.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle kritisierte, dass für den Sozialpass kein Geld im städtischen Haushalt vorhanden sei und dennoch ein Gewässer ohne Mehrwert unterstützt werde. Daher werde er gegen die Beschlussvorlage stimmen.

Der Vorsitzende bezeichnete die Sanierung des Ostparks als eine Investition für die nächsten Generationen.

Ausschussmitglied Herr Lerch befürwortete den Vorschlag von Herrn Hirsch und sprach sich für das Zurückstellen der Abstimmung aus.

Herr Lerch richtete mehrere Fragen an Herrn Klein. War die Beprobung des Schlammes im Vorfeld ausreichend? Warum wurde die Abdichtung des Weihers nicht direkt in den Förderantrag aufgenommen? Herr Klein sollte Herrn Lerchs Auffassung nach durchaus in der Lage sein, die geforderte „sehr gut gemachte fachliche Begründung“ gegenüber der Förderstelle vorzunehmen.

Herr Klein nahm Bezug auf den Wechsel des Abdichtungssystems. Unter der Vorgabe, das wirtschaftlichste System zu wählen, fiel die Entscheidung, Betonitmatten zu verbauen. Damals ging man allerdings auch von weniger Flachwasserzonen aus, von denen die Gefahr der Durchwurzelung der Abdichtung ausgehe. Die neuen Erkenntnisse würden nun für den Einbau des Kies-Sand-Gemischs sprechen.



Mit Kampfmittelfunden aus dem Zweiten Weltkrieg habe man zwar aufgrund der Nähe zum Bahnhof gerechnet, allerdings nicht bereits im Schlamm aus den 1970er Jahren. Herr Klein werde die Gründe der Kostensteigerungen gegenüber der Förderstelle darlegen.

Der Beigeordnete verwies auf eine Vielzahl von Projekten in Landau, bei denen die Fördermittelgeber von einer festen Förderhöhe unabhängig von der realen Kostenentwicklung ausgehen. Kommt es zu Änderungen in Bezug auf die ursprünglichen Gegebenheiten, müsse die Stadt die Zusatzkosten stemmen. Als Beispiel nannte er die Sporthalle West, deren Kostensteigerung mitunter durch die Inflation zu begründen sei.

Ausschussmitglied Herr Lerch gab zu bedenken, dass die Zusatzkosten der Sanierung nicht mit steigenden Baukosten einhergingen.

Der Vorsitzende bat die Ausschussmitglieder darum, die Diskussion nicht weiter zu vertiefen und die bis zum Hauptausschuss zu erwartenden Erkenntnisse abzuwarten.

Da sich keine Einwände gegen die vorgeschlagene Vorgehensweise des Vorsitzenden ergaben, wurde die Beschlussfassung zurückgestellt. Der Vorsitzende verwies auf die Sitzung des Hauptausschusses am 02.11.2021.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Verschiedenes

Keine Themen.



Die Niederschrift über die 14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 26.10.2021 umfasst 7 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 46.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürger

Madlene Spielberger
Schriftführerin