



NIEDERSCHRIFT

über die 15. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
am Dienstag, 07.12.2021,
Videokonferenz

Beginn: 17:00

Ende: 20:10



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

anwesend bis 19:30 Uhr (TOP 6)

Christian Feig

Lea Saßnowski

CDU

Kerstin Bernzott-Uhl

Vertreterin von Herrn Eichhorn, R.

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

Lisa Rocker

anwesend bis 20:03 Uhr (TOP 10)

FWG

Wolfgang Freiermuth

Christian Gies

Vertreter von Herrn Eichhorn, H.

FDP

Timo Niederberger

Die LINKE

Pico Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



beratendes Mitglied

Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordneter

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Jochen Blecher

Michael Götz

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Externe Berichterstatter:

zu TOP 2:

Ingo Rohleder; Architekturbüro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt

zu TOP 3:

Fritz Grünewalt; Vorstand des Unternehmens EFFIT.com AG;

Dipl.-Ing. Hans Jakel vom Büro GJL in Karlsruhe;

Sonstige

Ricarda Bodenseh

Schriftführerin

Madlene Spielberger



Entschuldigt

CDU

Rudi Eichhorn

vertreten durch Frau Bernzott-Uhl

FWG

Hermann Eichhorn

vertreten durch Herrn Gies

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

Weiterhin wurden aufgrund terminlicher Verpflichtungen des Beigeordneten die Tagesordnungspunkte „Ausbau und Modernisierung der Waffenstraße“ (ehem. TOP 8) und „Neukonzeption der Radwegeverbindungen im Goethepark“ (ehem. TOP 9) vorverlegt und nach Tagesordnungspunkt 3 behandelt.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen für die Stadtdörfer
 - 2.1. Gestaltungssatzung Arzheim und Erhaltungssatzung Arzheim
Vorlage: 300/034/2021
 - 2.2. Gestaltungssatzung Dammheim und Erhaltungssatzung Dammheim
Vorlage: 300/035/2021
 - 2.3. Gestaltungssatzung Godramstein und Erhaltungssatzung Godramstein
Vorlage: 300/036/2021
 - 2.4. Gestaltungssatzung Mörlheim und Erhaltungssatzung Mörlheim
Vorlage: 300/037/2021
 - 2.5. Gestaltungssatzung Mörzheim und Erhaltungssatzung Mörzheim
Vorlage: 300/038/2021
 - 2.6. Gestaltungssatzung Nußdorf und Erhaltungssatzung Nußdorf
Vorlage: 300/039/2021
 - 2.7. Gestaltungssatzung Queichheim und Erhaltungssatzung Queichheim
Vorlage: 300/040/2021
 - 2.8. Gestaltungssatzung Wollmesheim und Erhaltungssatzung Wollmesheim
Vorlage: 300/041/2021



3. Bauantrag u. Anfrage (1. BA Nord u. 2. BA Süd) zum Neubau eines Wohn-, Arbeits- u. Freizeitquartiers mit 76 Whg., 10 Gewerbenutzungen (Büro- u. Gastronomie), Tiefgarage, Dachsportanlage u. Sporthalle auf den Baufeldern 34+35 im Wohnpark am Ebenberg
Vorlage: 630/437/2021
4. Ausbau und Modernisierung der Waffenstraße
Vorlage: 660/264/2021
5. Neukonzeption der Radwegeverbindungen im Goethepark
Vorlage: 660/294/2021
6. GML - bezahlbarer Wohnraum Haardtstraße Landau;
Abweichungen von der Rahmenplanung
Vorlage: 820/320/2021
7. Bebauungsplan „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ in Arzheim;
Satzungsbeschluss
Vorlage: 610/687/2021
8. Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein; erneuter
Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/693/2021
9. Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohnungen und
Herstellung von 18 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen
Vorlage: 630/435/2021
10. Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen nach dem A-Modell für
das Jahr 2022 und nach dem B-Modell für die Jahre 2022 – 2025
Vorlage: 660/286/2021
11. 14. Änderung des Bauprogrammes 2018 – 2021
Vorlage: 660/291/2021
12. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohner:innen gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen für die Stadtdörfer

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den Unterpunkten 2.1 bis 2.8 auf und erwähnte, dass es in der Vergangenheit nur eine Gestaltungssatzung für alle Ortsteile gab und es nun für jeden Ortsteil sowohl eine eigene Gestaltungssatzung als auch eine Erhaltungssatzung geben werde. Die Regelungen und Zielsetzungen der Satzungen wurden in Fibeln niedergeschrieben, die jedem Stadtdorf zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Vorsitzende begrüßte Herrn Ingo Rohleder vom betreuenden Architekturbüro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt. Herr Rohleder werde im Folgenden die erarbeiteten Instrumente, den Entstehungsprozess und die Betrachtungsweisen der Gegebenheiten der einzelnen Stadtdörfer den Ausschussmitgliedern erläutern.

Herr Rohleder präsentierte anhand von Visualisierungen, warum es aus fachlicher Sicht wichtig sei, den Stadtdörfern Regelungen in Form von Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen aufzuerlegen. Zum einen solle der schleichende Verlust der typischen Ortsbilder vermieden und zum anderen der als schützenswert erachtete (Gebäude-)Bestand erhalten werden. Eine Weiterentwicklung und Modernisierung des Bestandes sollte dennoch stets für die jeweiligen Bauherren möglich sein.

Herr Rohleder erläuterte, weshalb zwei Satzungen je Stadtdorf vorgesehen seien. Demnach werde die Erhaltungssatzung durch das BauGB und die Gestaltungssatzung durch die LandesBauO gestützt.

Herr Rohleder berichtete von der ähnlichen Struktur aller Stadtdörfer. Die Ortskerne werden beispielsweise von giebelständigen Häusern und angegliederten Scheunen geprägt. Klassischerweise besitzen die Gebäude Lochfassaden, die verputzt sind oder sichtbares Fachwerk haben. Überwiegend seien Steildächer mit roten Tondachziegeln vorzufinden. Auch Aufbauten durch Gauben oder Zwerchhäuser seien in den Ortskernen keine Seltenheit. Diese Baustrukturen seien die Richtschnur für die Festsetzungen in den Satzungen. Ein komplexes Thema bilden zudem die Fenster ab, da vielerorts mehrflügelige Fenster mit Sprossen und Fensterläden im alten Ortsbild vorhanden seien. Auch auf Türen und Tore werde ein Augenmerk gelegt. Balkone und Einfriedungen befinden sich in den meisten Fällen im rückwärtigen Bereich der Gebäude, wo die meisten Regelungen nicht greifen werden.

Am Ende seiner Präsentation zeigte Herr Rohleder die künftigen Geltungsbereiche der Satzungen. Zum Beispiel sei in Mörzheim der räumliche Umgriff sehr weit gefasst, weil es einen kompakten historischen Dorfkern gebe („Haufendorf“). In Queichheim hingegen sei die Situation anders und der Geltungsbereich der Satzungen gegenüber früherer Satzungen verkleinert.

Der Vorsitzende dankte Herrn Rohleder für die Darlegung der einzelnen Regelwerke. Hinsichtlich des Abstimmungsverfahrens verwies der Vorsitzende auf einen Antrag des Ortsbeirates Dammheim, so dass die Sitzungsvorlage (TOP 2.2) für die Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021 überarbeitet werde. In der hiesigen Ausschusssitzung werde die Sitzungsvorlage daher lediglich zur Kenntnis genommen. Für das Stadtdorf Nußdorf (TOP 2.6) werde ebenfalls kein Beschluss gefasst, eine Entscheidung sei für eine Stadtratssitzung im Jahr 2022 angestrebt.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski konnte bei der Betrachtung der Satzungen keine Unterschiede bei den einzelnen Stadtdörfern erkennen. Warum seien sich die Satzungen so ähnlich? Sei der Rahmen auch im Nachhinein noch veränderbar?



Herr Rohleder ging auf Frau Saßnowskis Wortmeldung ein und erklärte, dass in die Präambel jeder Satzung eine Ortsbildanalyse eingeflossen sei. Die Stadtdörfer weisen viele Gemeinsamkeiten auf, so dass sich die Regelungen in den Satzungen angleichen. Dennoch gebe es für jedes Stadtdorf ein individuelles Profil, das differenziert in den Präambeln und Fibeln herausgearbeitet wurde.

Herr Kamplade ergänzte Herrn Rohleder und berichtete, dass die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen eng juristisch begleitet wurden. Die Begründungen seien individuell auf die jeweiligen Stadtdörfer zugeschnitten, so dass im Streitfall oder bei notwendigen Korrekturen nicht alle Satzungen der Stadtdörfer aufgehoben werden müssen. Zur Rechtssicherheit mussten daher 16 Satzungen ausgearbeitet werden.

Ausschussmitglied Herr Löffel nannte die vorgelegten Satzungen ein „ausführliches Werk“, das ein richtiges Maßhalten ermöglicht und dennoch Freiheiten für die Bauherren aufweist. Herr Löffel signalisierte für die CDU eine Zustimmung und hielt die Sitzungsvorlagen für gut gelungen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßte, dass nun „nach langen Jahren“ die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen erarbeitet wurden. Er selbst war bei Herrn Rohleders Rundgang in Mörzheim dabei und merkte an, dass die Fränkische Haus- und Hofbebauung in Mörzheim besonders ausgeprägt sei.

Herr Freiermuth erinnerte daran, dass er und seine Stadtratsfraktion die Untersagung von Solaranlagen kritisierte. Dass nun auch Solaranlagen im Satzungsgebiet ermöglicht werden können, sei zeitgemäß und werde ausdrücklich begrüßt.

Im Ortsbeirat Mörzheim gab es etliche Diskussionen, unter anderem auch mit dem Dorfentwicklungspartner, welche Einschränkungen und Freiräume den Bauherren zukünftig gewährt werden können. Sinnvoll sei, so Herr Freiermuth, dass es Absprachen geben müsse, wenn angestrebte Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen im Satzungsgebiet nicht konträr zu den Vorgaben verlaufen sollen. In Neubaugebieten, die nur einen „Steinwurf“ vom Ortskern mit Gebäuden mit Steildächern entfernt seien, gebe es die Vorgabe, Flachdächer zu bauen, was Herr Freiermuth kritisierte.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass sobald die Regelwerke in Kraft getreten seien, dies auch zu spüren sein werde und bei den Bauenden nicht nur Lob auslösen werde, weil die Stadt hier in die Baufreiheit der Menschen eingreife. Dessen müsse man sich nun bewusst sein.

Herr Kamplade ging auf Herrn Freiermuths Kritik zu den Flachdächern in Neubaugebieten ein und betonte, dass dies keine vorgegebene Dachform sei, sondern als eine Möglichkeit anzusehen wäre, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen und das Kleinklima zu verbessern.

Ausschussmitglied Herr Maier erwähnte, dass der Ortsbeirat bisher bei Bauvorhaben mit Abweichungen einer ortsansässigen Person eher zu Zustimmungen neigte als dies bei Vorhaben von Investoren der Fall war. Dieses Spannungsfeld werde es nun nicht mehr geben, da es jetzt gelungen sei, Regeln aufzustellen, die für alle gelten sollen.

Herr Blecher, der als Dorfentwicklungspartner den Entstehungsprozess der Satzungen begleitete, stellte heraus, dass auch die Gestaltungsfibeln wichtig für die Akzeptanz der Regelungen seien. Er dankte allen Beteiligten aus Politik, Bürgerschaft und Verwaltung für die Unterstützung während der Ausarbeitung der Rechtstexte und individuellen Erläuterungen. Auch die Aufnahme der Solarnutzung auf den Dächern begrüßte Herr Blecher.



Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Abstimmung der einzelnen Tagesordnungspunkte 2.1 bis 2.8 führte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.1. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Arzheim und Erhaltungssatzung Arzheim

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Arzheim (Gestaltungssatzung Arzheim)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Arzheim (Erhaltungssatzung Arzheim)“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.2. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Dammheim und Erhaltungssatzung Dammheim

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 25.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion als zur Kenntnis genommen erklärt, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.3. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Godramstein und Erhaltungssatzung Godramstein

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Godramstein (Gestaltungssatzung Godramstein)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Godramstein (Erhaltungssatzung Godramstein)“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.4. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Mörnheim und Erhaltungssatzung Mörnheim

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörnheim (Gestaltungssatzung Mörnheim)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörnheim (Erhaltungssatzung Mörnheim)“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.5. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Mörzheim und Erhaltungssatzung Mörzheim

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörzheim (Gestaltungssatzung Mörzheim)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörzheim (Erhaltungssatzung Mörzheim)“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.6. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Nußdorf und Erhaltungssatzung Nußdorf

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion als zur Kenntnis genommen erklärt, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.7. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Queichheim und Erhaltungssatzung Queichheim

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Queichheim (Gestaltungssatzung Queichheim)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Queichheim (Erhaltungssatzung Queichheim)“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.8. (öffentlich)

Gestaltungssatzung Wollmesheim und Erhaltungssatzung Wollmesheim

Die Sitzungsvorlage des Rechtsamtes in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vom 02.11.2021, auf die verwiesen wird, wurde vom Vorsitzenden nach der Präsentation von Herrn Rohleder und der anschließenden Diskussion zur Abstimmung gebracht, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Wollmesheim (Gestaltungssatzung Wollmesheim)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Wollmesheim (Erhaltungssatzung Wollmesheim)“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bauantrag u. Anfrage (1. BA Nord u. 2. BA Süd) zum Neubau eines Wohn-, Arbeits- u. Freizeitquartiers mit 76 Whg., 10 Gewerbenutzungen (Büro- u. Gastronomie), Tiefgarage, Dachsportanlage u. Sporthalle auf den Baufeldern 34+35 im Wohnpark am Ebenberg

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.11.2021 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Er begrüßte den Vorhabenträger Herrn Fritz Grünewalt, Vorstand des Unternehmens EFFIT.com AG, sowie dessen Architekten Herrn Dipl.-Ing. Hans Jakel vom Büro GJL in Karlsruhe, die im Anschluss ihr Bauprojekt „FitterCampus“ dem Ausschuss präsentieren werden.

Herr Grünewalt, dessen Bauvorhaben auf dem ehemaligen Fröhmeser-Areal realisiert werden solle, betonte, dass die Planung der Bebauung für „ein gesünderes Umfeld“ bereits seit drei Jahren andauere und für ihn eine Herzensangelegenheit sei. Herr Jakel werde nun das Projekt detaillierter vorstellen.

Herr Jakel merkte zunächst an, dass es bei dem Bauprojekt nicht nur um nachhaltiges Bauen gehe, sondern auch um insgesamt nachhaltigere Lebensweisen. Das Bauprojekt werde die Gesundheit mit dem Alltagsleben der Menschen und der offenen Architektur mit vielen Bewegungsmöglichkeiten und -angeboten verknüpfen. Hierfür solle eine offene Fassadenstruktur mit Zonierungen für Wohnen, Gastronomie und Bewegung sorgen. Eine Sporthalle auf dem Areal werde zudem die Bewegung der Menschen fördern. Die Photovoltaikanlagen auf dem Dach eignen sich als Verschattung der auf dem Dach befindlichen Aufenthaltsbereichen und Sportanlagen. Um dieses Bauprojekt in der vorgelegten Art und Weise realisieren zu können, müssten die Ausschussmitglieder allerdings den erforderlichen Befreiungen gemäß der vorliegenden Sitzungsvorlage zustimmen. Ohne diese Befreiungen seien weder die Dachnutzungen, noch der Schwerpunkt auf gemeinschaftliche Sport- und Bewegungsflächen umsetzbar.

Herr Grünewalt erwähnte ergänzend, dass er mit seinem Fitnessportal bereits etwa 15.000 Menschen (Anm.: App „FitterYOU“) erreiche. Das Ziel seiner Anwendungen und Apps sei, die Steigerung der Bewegung im Alltag zu fördern. Hierzu werde es auf dem Grundstück auch erleichterten W-Lan-Zugriff geben und z. B. USB-Anschlüsse an den Sitzbänken. Herr Grünewalt strebt an, die Bewegungsabläufe in Landau zu erforschen, weshalb er auch spezielle „Aktiv-Wochen“ anbieten möchte. Unter anderem werde es auf dem Gebäudedach die längste Laufbahn unter Photovoltaikanlagen in Europa geben. Die z.B. durch die sportlichen Aktivitäten ausgelösten Lärmemissionen sowie ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch untersucht. Mögliche erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden in die weitere Planung eingearbeitet.

Der Vorsitzende dankte Herrn Grünewalt und Herrn Jakel für die Präsentation des bemerkenswerten und zugleich innovativen Bauprojekts. Er bat Herrn Kamplade um die baurechtliche Einordnung des Vorhabens.

Herr Kamplade begrüßte, wie der Vorhabenträger und dessen Planer, den „Geist“ und die Intention des Bauvorhabens und empfahl den Ausschussmitgliedern, den Befreiungen zuzustimmen. Für das Areal gebe es bereits einen rechtsgültigen Bebauungsplan. Die Stadt bzw. die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), welche Eigentümerin der beiden Grundstücke ist bzw. war, veräußerte bisher lediglich dem nördlichen Teil des großen



Flurstücks (1. Bauabschnitt) an Herrn Grünewalt. Die Befreiungen seien Voraussetzung, das vorgestellte Bauvorhaben in dieser Form zu genehmigen. Herr Kamplade ging auf die einzelnen Befreiungen, wie Überschreitung der Gebäudehöhe oder Abweichung von den Baufenstern, ein. Für die Einhaltung des Lärmschutzes müsse noch der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden. Die weitreichendste Abweichung dürfte die Überschreitung des Baufensters für die Sporthalle und die darüber liegenden Wohnungen sein. Nach früherem Planungsrecht hätte hierfür der Bebauungsplan geändert werden müssen. Seit einigen Wochen allerdings könne das Baulandmobilisierungsgesetz angewendet werden, wodurch in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie beispielsweise in Landau, vom Gesetzgeber eine Ausweitung des Wohnungsangebotes befürwortet werde und die Anwendungsfälle des § 31 BauGB (Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes) erweitert wurden. Wie viel Nachverdichtung verträglich sei, ist letztlich eine politische Abwägungsentscheidung, die mit den inzwischen bei der Verwaltung eingegangenen kritischen Rückmeldungen aus der Nachbarschaft besondere Relevanz erhält.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bezeichnete die Darstellungen und das Projekt als „spannend“. Um sich die Höhen der Gebäude in der Paul-von-Denis-Straße hin zur Mozartstraße besser vorstellen zu können, hätte sich Frau Saßnowski eine entsprechende Visualisierung gewünscht.

Weiterhin fragte Frau Saßnowski mit welchen Vorkehrungen oder Maßnahmen der Bauherr die beabsichtigte Bodenversiegelung „wettmachen“ werde.

Hinsichtlich des Angebots der Sportwochen wollte Frau Saßnowski wissen, ob auch die Menschen aus der Südstadt die Angebote nutzen können.

Ausschussmitglied Herr Löffel war sich sicher, dass das Projekt neue Maßstäbe setzen werde und dankte dem Bauherrn für dessen Präsentation.

Das innovative Bauvorhaben wurde von ihm und seiner Stadtratsfraktion zwar für gut befunden, dennoch sehe die Fraktion die Befreiung c („Überschreitung der nördlichen und westlichen Baugrenze des südwestlichen Baufensters (Sporthalle)“) als kritisch an. Das Gesamtkonzept hingegen werde positiv bewertet.

Abschließend fragte Herr Löffel, ob die Wohnungen im Eigentum des Bauherrn bleiben werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold hielt das Bauvorhaben für ein „tolles Projekt“, das allerdings ggf. am falschen Standort realisiert werde. Die Solardächer führen zu einer stärkeren Erhöhung der Gebäude als dies bei anderen Vorhaben in dem Areal der Fall sei.

Weiterhin bat Herr Eisold um die Vorlage eines Verschattungsmodells, damit gesehen werden könne, wie die Verschattungen in den Sommer- und Wintermonaten ausfallen werden. Einen Aussichtspunkt befürwortete Herr Eisold, bat allerdings, den Aussichtspunkt sowie das Staffelgeschoss ca. 2-3 m zurückzusetzen, um die Privatsphäre der unmittelbar angrenzenden Anwohner:innen zu achten und zu wahren. Herr Eisold zog hierzu einen Vergleich zum Bauvorhaben der Firma Ehrmann und dem dazugehörigen Dachgarten.

Herr Eisold bezeichnete die Masse der Abweichungen als „enorm“. Dies gab es bisher in diesem Ausmaß noch nie, gab Herr Eisold zu bedenken. Den Charme des Bauvorhabens und auch den Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten begrüßte Herr Eisold allerdings. Doch wie hoch seien die Mieten? Schließlich müssten die Kosten der Nebenflächen und Sportanlagen umgelegt werden. Wie werden die Wohneinheiten vermarktet?

Herr Eisold ging weiterhin auf die Lärmemissionen ein. Ihn interessierte, ob es eine Lärmmessung gab und ob untersucht wurde, wie die Lärmentwicklung vom Dach der



Gebäude hin zum Erdgeschoss sei und wie sich die Sportfläche im Trog nördlich der Sporthalle lärmtechnisch auswirke.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth verglich die ansprechende Präsentation des Bauherrn mit einem Werbeprospekt und begrüßte das Projekt. Auch ihn interessierten die Miethöhe je qm sowie die Art und Weise der Begrünungen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann bat wie Frau Saßnowski um eine Visualisierung, die den Übergang zur Wohnbebauung in der Mozartstraße veranschauliche. Wie werde zudem die Einfriedung erfolgen? Insgesamt beurteilte Frau Kleemann das Projekt positiv. Sie hoffe daher auf Lösungen hinsichtlich der Bedenken aus der Nachbarschaft.

Ausschussmitglied Herr Schmidt fand das Bauprojekt interessant und stand dem Bauvorhaben positiv gegenüber, insbesondere wegen der 40 geförderten Wohneinheiten (von insgesamt 76 Wohnungen). Hinsichtlich der Abweichungen und Befreiungen werde sich Herr Schmidt an die Empfehlungen der Verwaltung halten.

Ausschussmitglied Herr Niederberger zeigte sich erfreut über das Bauvorhaben. Sollte es in der vorgelegten und beabsichtigten Form entstehen, könne die Stadt Landau stolz sein auf ein derart innovatives Projekt. Viele Elemente seien zukunftsweisend. Allerdings müsse zunächst der Rahmen der Bebauung geregelt werden. Hierzu zähle z.B. der Einbezug der Nachbarschaft bei der weiteren Planung, die Berücksichtigung der Bestandsbebauung und eine Veranschaulichung der Dimensionen.

Herr Grünewalt ging auf die großen Herausforderungen seines Bauvorhabens ein. So schränken beispielsweise auf dem Areal befindliche Garagen der Nachbar:innen die Bebauung ein und aufgrund der alten Öltanks der Firma Frühmesser könne es keine vollflächige Tiefgarage geben. Themen wie Nachhaltigkeit, Solaroffensive und geförderter Wohnungsbau seien weitere Aspekte, mit denen sich Herr Grünewalt seit fast vier Jahren beschäftige. Die Idee, urbanes Wohnen über gemeinschaftliche (Sport-)Angebote zu ermöglichen, sei Herrn Grünewalts Ansatz. Die Menschen sollen sich gegenseitig unterstützen und motivieren können, im Alltag in Bewegung zu bleiben. Über das ganze Jahr hinweg werde er deshalb Kurse anbieten und zur Gesundheitsprävention beitragen.

Das Gespräch mit der Anwohnerschaft werde gesucht, um Ängste zu nehmen. Bei Herrn Grünewalts Projekt werden Autofahrer:innen zurückstecken müssen. Während Fahrradabstellplätze vielen Nutzungseinheiten direkt zugeordnet werden, wird der überwiegende Teil der Pkw-Stellplätze gesammelt in einer Tiefgarage vorgehalten werden.

Herr Kamplade ordnete mittels einer Visualisierung des Städtebaumodells die Kubatur der Gebäude ein. Es sei eine klare Abstufung der Gebäude hin zur Bestandsbebauung in der Mozartstraße erkennbar. Herr Grünewalt habe bereits über die vielen Herausforderungen berichtet, wodurch dessen hoher Anspruch, auch im Hinblick auf die Altlasten, die Quotierung für den sozialen Wohnungsbau und die Solarrichtlinie, zu erkennen sei. Herr Kamplade betonte, dass an ausgewählten Stellen in der Stadt eine Verdichtung der Wohnbebauung erfolgen könne, insbesondere, wenn das Gut „Boden“ knapp sei. Aus Sicht der Verwaltung sei an dieser Stelle eine höhere bauliche Dichte auch in Bezug zur benachbarten Stadtvillen- und Reihenhausbebauung verträglich, deshalb auch der positive Beschlussvorschlag. Herr Kamplade schlug den Ausschussmitgliedern vor, dem Konzept unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange zuzustimmen. Auch der Ausgleich für die Versiegelung werde erfüllt. Demnach werden trotz erhöhter Dichte die vorgeschriebenen 20 % Grünflächen (Anforderung lt.



Bebauungsplan) nachgewiesen. Hinzu kommen die begrünten Dachflächen. Die Höhenabweichung sei mit den aufgeständerten Photovoltaikanlagen begründet und gewähre somit eine Multifunktionalität der Dachflächen, die in anderen Projekten wiederholt schon erbeten wurden. Ansonsten hielten sich die Abweichungen von den Höhenfestsetzungen im Rahmen – das südwestliche „kritische“ Gebäude halte die Vorgaben des Bebauungsplanes ein.

Ein Verschattungsmodell würde einen Beitrag zur Aufklärung leisten. Bei einer Gebäudehöhe von 9 m werde aber auch durch die Veränderung der Staffelgeschosse keine Morgensonne in die Gärten gelangen. Dies stelle allerdings keinen unverhältnismäßigen Eingriff in das Privateigentum dar, erläuterte Herr Kamplade.

Zur Erfüllung der Quotierungsrichtlinie für den geförderten Wohnungsbau teilte Herr Kamplade mit, dass die Planung deutlich mehr als die geforderte Höhe vorsehe. Zum Zeitpunkt der Veräußerung des nördlichen Grundstücks galt die Quotierung in Höhe von 25 % der neugeschaffenen Wohnfläche, die auch für den südlichen Grundstücksteil übernommen wurde.

Herr Jakel ging auf die Architektur und die klaren Strukturen der Gebäude ein. Die Gliederung der Gebäude ermögliche eine gewisse Flexibilität, da z.B. die Achsen erweitert werden können und durch die Lage im „Mischgebiet“ verschiedene Nutzungen flexibel kombiniert oder auch ausgetauscht werden können. Im Gewerbegebiet wäre diese Flexibilität hinsichtlich der Umwandlung von Gewerbe- und/oder Büroeinheiten in Wohneinheiten nicht möglich, erläuterte Herr Jakel.

Zur Frage der Einfriedung des Bauprojekts antwortete Herr Jakel, dass es Hecken hin zur Nachbarschaft geben werde.

Herr Grünewalt ergänzte und ging auf weitere Fragen der Fraktionsrunde ein. Auf dem Dach werde eine Photovoltaikanlage realisiert, die weiter nach Osten Richtung Polizei in der Paul-von-Denis-Straße gerückt werden könne. So werde der umliegenden Wohnbebauung weniger Morgensonne genommen. Hinsichtlich der Einfriedung des Grundstücks und der Aussichtsfläche äußerte sich Herr Grünewalt und betonte, dass die Besucher:innen der Aussichtsfläche nicht bis zur Brüstung gehen könnten. Ihm sei bewusst, dass die Anonymität der Anwohner:innen zu gewährleisten sei.

Herr Grünewalt, der das Vorhaben wiederholt als ein „Herzensprojekt“ bezeichnete, erklärte, dass er ein Hauptaugenmerk auf die Bewegung der Menschen und die Erforschung verschiedener (sportlicher) Abläufe legen werde. Es sei beispielsweise angedacht, etwa 25 % der Wohnungen als „Fitness-WG's“ in Zusammenarbeit mit Krankenkassen zu betreiben, wodurch sich je Mitarbeit und sportlicher Aktivität der Bewohner:innen die Höhen der Mieten ausrichten können und ein Teil der Mieten durch die Krankenkassen finanziert werden. Ein Großteil der Wohnungen werde im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben, erklärte Herr Grünewalt und beantwortete somit die Fragen von Herrn Löffel und Herrn Eisold.

Zur Frage hinsichtlich des Standortes entgegnete Herr Grünewalt, dass das Grundstück in der Paul-von-Denis-Straße als Baustein der „Gesundheitsmeile“ geeignet für seine Ideen sei. Gesundheit und Prävention stehen in einem untrennbaren Zusammenhang.

Ausschussmitglied Herr Eisold hatte weitere Fragen und Bitten an den Bauherrn. Zum einen wiederholte er, dass die Vorlage eines Verschattungsmodells wichtig sei und es zu überlegen wäre, die Penthouse-Wohnungen bzw. das Staffelgeschoss um einen Meter zu kürzen. Zum anderen wollte Herr Eisold wissen, wie der Bauherr beabsichtigen werde, auf die Nachbar:innen zuzugehen. Abschließend fragte Herr Eisold, ob der vorliegende Grundsatzbeschluss aufgrund der noch zu führenden Gespräche mit der Nachbarschaft verschoben werden könnte.



Ausschussmitglied Frau Rocker berichtete von den unterschiedlichen Auffassungen zu dem Bauvorhaben innerhalb ihrer Stadtratsfraktion - auch aufgrund der direkten und kritischen Anfragen aus der Nachbarschaft. Es handele sich um ein gutes Projekt, das sich von der restlichen Bebauung in Landau abheben werde. Seitens des Investors bzw. des Bauherrn werde das Maximum ausgeschöpft, da letztendlich die Rentabilität des Bauvorhabens gegeben sein müsse. Die Vorlage von verschiedenen Gutachten würde Frau Rocker begrüßen, bevor eine endgültige Entscheidung zu dem Projekt falle.

Herr Kamplade gab zu bedenken, dass sobald eine Baugenehmigung erteilt werde, alle weiteren außergerichtlichen Gespräche zwischen Bauherrn und Anwohnerschaft nur noch auf freiwilliger Basis zu führen wären. Daher schlug Herr Kamplade vor, den Beschluss mit einem klaren Auftrag an den Bauherrn zu versehen, der wie folgt lauten könnte: Im Wege der weiteren Planung werde dem Bauherrn aufgetragen, die Höhenentwicklung der Bebauung zur westlichen Nachbarschaft zu überplanen und das Gespräch mit den Nachbar:innen zu suchen. Letztlich befinde sich die als besonders kritisch empfundene Struktur auf dem Südwestgrundstück (2. Bauabschnitt), welches noch nicht an den Vorhabenträger veräußert wurde. Der Verkauf des Grundstücks könnte somit an den Erfolg der Gespräche mit der Nachbarschaft geknüpft werden und eine überarbeitete, mit den Nachbar:innen möglichst einvernehmlich abgestimmte Planung zugrunde legen.

Der Vorsitzende fragte die Ausschussmitglieder, ob der Beschluss im Januar gefasst werden solle oder, ob die von Herrn Kamplade vorgeschlagene Vorgehensweise mit der Verknüpfung des Grundstücksverkaufs präferiert werde. Letzteres fand die Zustimmung der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig die nachfolgenden Beschlussvorschläge mit den in diesem Protokoll festgehaltenen Maßgaben

Beschlussvorschläge:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau hinsichtlich

- a) der Überschreitung der westlichen und nördlichen Baugrenze (Loggien und Gebäudeteilflächen),
- b) der geringfügigen Überschreitung der östlichen Baulinie (nordöstliche Ecke),
- c) der Überschreitung der nördlichen und westlichen Baugrenze des südwestlichen Baufensters (Sporthalle),
- d) der Überschreitung der maximalen Traufhöhen durch ein aufgeständertes Solardach und zwei Aufzugsschächten mit überdachtem Vorbereich sowie der erforderlichen Absturzsicherung (transparentes Geländer) aufgrund der Dachnutzung,
- e) der nicht allseitig um 1 m zurückgesetzten Staffelgeschosse



und

f) der öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen sowie der Orientierung von Außenwohnbereichen innerhalb der gelb markierten Planzeichen und der mit SM 1.1 bezeichneten abgegrenzten Grundstücksflächen in Richtung der schallschützenden Festsetzungen,

sowie der Verpflichtung, eine gütliche Einigung mit der Nachbarschaft zu den genannten Befreiungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und den Lärmemissionen zu erzielen

zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Ausbau und Modernisierung der Waffestraße

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 16.11.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und übergab das Wort an den Beigeordneten.

Der Beigeordnete zeigte anhand des Lageplans die einzelnen Maßnahmen im Bereich der Waffestraße, wie z.B. die platzartigen Gestaltungen der Kreuzungsbereiche, die Sichtbarkeit und gesteigerte Wahrnehmung des Galeerenturms, den Erhalt von Parkplätzen im Süden sowie die verkehrsberuhigenden Verengungen zur Sicherheit der Schüler:innen im Bereich der Pestalozzischule und des Otto-Hahn-Gymnasiums. Diese Maßnahmen wurden unter anderem auch bereits im Mobilitätsausschuss am 27.10.2021 dargestellt. Der Beigeordnete betonte, dass der Durchgangsverkehr im Bereich der Waffestraße mit den bisherigen Übergangslösungen um 90 % verringert werden konnte und somit 2.000 Fahrzeuge weniger die Straße passieren würden. Festinstallierte Poller sollen zukünftig den motorisierten Durchgangsverkehr noch wirksamer und dauerhaft fernhalten und somit dem Radverkehr Vorrang gewähren. Die Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden ca. 2.000.000 EUR betragen, wovon ein Anteil in Höhe von 800.000 EUR über Fördermittel des Bundes für den Radverkehr gedeckt seien.

Ausschussmitglied Herr Maier befürwortete die Maßnahmen, die auch bisher zu weniger Durchgangsverkehr führten. Herr Maier stellte eine Verständnisfrage hinsichtlich der Fußgängerzone im Bereich der Nußbaumgasse. Werde diese erweitert?

Der Beigeordnete antwortete Herrn Maier, dass keine Erweiterung der Fußgängerzone in der Nußbaumgasse beabsichtigt sei und es sich nur um eine darstellerische Ungenauigkeit handele.

Ausschussmitglied Herr Löffel begrüßte ebenfalls das Ausbaukonzept und hielt es für richtig, dem Radverkehr in der Waffestraße Vorrang einzuräumen.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski werde das Konzept für diese wichtige Straße unterstützen

Ausschussmitglied Herr Freiermuth stimmte zu, dass einige Maßnahmen in der Waffestraße umgesetzt werden müssen. Dennoch gab er zu bedenken, dass der Wegfall von etlichen Parkplätzen für ältere Menschen problematisch werden könnte. Daher werde er sich bei der Beschlussfassung enthalten.

Ausschussmitglied Herr Schmidt resümierte, dass sich die Waffestraße in einem desolaten Zustand befinde und er die vorrangig für den Radverkehr ausgewiesene Straße begrüßte. Perspektivisch sollte allerdings auch der Durchgang für Autos möglich sein.

Ausschussmitglied Frau Kleemann signalisierte ihre Zustimmung zur Beschlussvorlage, bat allerdings das Bepflanzungskonzept (hier: Bodendeckerrosen) zu überdenken.

Der Vorsitzende nahm die Anregung von Frau Kleemann auf und leitete in die Beschlussfassung ein.



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

Beschlussvorschläge:

1. Der Neugestaltung der Waffenstraße nach Anlage 1 wird zugestimmt
2. Der Ausweisung als Fahrradstraße mit Freigabe für den Kfz-Verkehr wird zugestimmt

Die Vorlage wurde bereits im Mobilitätsausschuss am 27.10.2021 beraten und eine Beschlussempfehlung an den ASBW erteilt. In der Diskussion wurde darum gebeten, dass ergänzende Informationen zur Neugestaltung der Waffenstraße noch aufgenommen werden. Der folgende Begründungstext wurde bei unverändertem Beschlussvorschlag um diese Informationen ergänzt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Neukonzeption der Radwegeverbindungen im Goethepark

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 11.11.2021, auf die verwiesen wird, auf und übergab das Wort an den Beigeordneten.

Der Beigeordnete, der die Neukonzeption bereits im Mobilitätsausschuss am 24.11.2021 vorstellte, erwähnte, dass das Ziel der Neukonzeption eine Optimierung der Radwegeverbindungen im Goethepark sei. Die charmantere Lösung mit einer Unterführung wurde wegen erfolgloser Gespräche mit der Bahn verworfen. Ohne Beteiligung der Bahn sei die Realisierung des vorherigen Konzepts finanziell nicht zu stemmen. Erfreulich sei nun allerdings, dass durch die neue Planung mehrere Bäume erhalten werden können und es einen neuen erhöhten Weg geben werde, der das Wurzelwerk der Bäume schützen könne. Hinzukomme, dass der Gehweg breiter als bisher gestaltet werde. Die Maßnahmen der Neukonzeption seien letztlich ca. 200.000 EUR günstiger als ursprünglich veranschlagt. Das eingesparte Geld solle entweder für etwaige Kostensteigerungen der Baumaßnahmen oder weitere Radwegprojekte herangezogen werden.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, konnte der Vorsitzende direkt in die Beschlussfassung leiten.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Neukonzeption der Radwegeverbindungen im Goethepark nach den Anlagen 1 und 2 wird zugestimmt.
2. Das Stadtbauamt wird beauftragt, beim Fördergeber die Neukonzeption einzureichen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

GML - bezahlbarer Wohnraum Haardtstraße Landau; Abweichungen von der Rahmenplanung

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements (GML) vom 17.11.2021 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und informierte, dass Herr Götz im Folgenden auf die wesentlichen Punkte eingehen und eine Filmsequenz zeigen werde. Erfreulicherweise sei nun der stadteigene Wohnungsbau möglich und ein Großprojekt stehe in der Haardtstraße bevor. Die hiesige Beschlussfassung werde sich daher mit den Abweichungen zum baurechtlichen Rahmenplan beschäftigen.

Herr Götz kommentierte die Filmsequenz, die das Bauprojekt mit seinen drei Gebäuden und den Laubengängen sowie der beabsichtigten Fassadenbegrünung zeigte. Die Erschließung der insgesamt 39 Wohnungen werde über den Innenhof erfolgen. Von den 39 Wohnungen werden 33 Wohneinheiten öffentlich gefördert sein. Die Penthousewohnungen hingegen sollen frei finanziert werden. Die Dächer werden begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen. Die Wärmeversorgung solle über Wärmepumpen gewährleistet werden.

Der Vorsitzende dankte Herrn Götz und ergänzte, dass die beabsichtigte Mischfinanzierung unter Einbezug der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) der Stadt helfe, den städtischen Wohnungsbestand zu mehren.

Herr Kamplade ging auf die baurechtlichen Aspekte des Bauprojekts ein. Das Bauvorhaben werde in einem unbeplanten Innenbereich errichtet, für den es keinen Bebauungsplan gebe. Eine Beurteilung des Bauvorhabens erfolge somit aufgrund § 34 BauGB, nach dem das Vorhaben planungsrechtlich genehmigungsfähig sei. Darüber hinaus sei der baurechtliche Rahmenplan Maßstab für die Genehmigung – hier bestehe eine Selbstbindung des Rates. Von diesem Planungsinstrument werde in folgenden Punkten abgewichen: Gebäudeart (Zeilenbebauung anstatt Punkthaus), Baufuchten und Ausnutzung der Fläche (bzgl. Penthousenutzungen).

Weiteren Erläuterungsbedarf gab es seitens der Ausschussmitglieder nicht, so dass der Vorsitzende in die Beschlussfassung leiten konnte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte einstimmig bei einer Enthaltung für den nachfolgenden Beschlussvorschlag b).

Beschlussvorschläge:

- a) Der Werksausschuss nimmt die aktuelle Planung zum Bau von bezahlbarem Wohnraum an der Haardtstraße/Erlenbachstraße zur Kenntnis.
- b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dieser Planung und den hierbei erfolgten Abweichungen zum baurechtlichen Rahmenplan „Haardtstraße“ zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Bebauungsplan „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ in Arzheim; Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 27.10.2021, auf die verwiesen wird, auf und konnte direkt in die Beschlussfassung einleiten.

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 zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“, vom März 2021, entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom September 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Fassung (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein; erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 17.11.2021 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und informierte, dass Herr Kamplade im Folgenden auf die wesentlichen Punkte und neuesten Erkenntnisse eingehen werde.

Herr Kamplade berichtete über die hohen Anforderungen der Wasserbehörden an die technische Entwässerungsplanung, um zukünftig besser mit häufiger auftretenden Starkregenereignissen umgehen zu können. So wurde beispielsweise die Entwässerung durch tiefer gelegte Mulden gefordert. In der Zwischenzeit lägen die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen des Areals vor. Diese ergaben ein erhöhtes Vorkommen von Kupfer und Arsen in den oberen Bodenschichten, auf das im Bebauungsplan hingewiesen werden muss. In diesem Zusammenhang korrigierte Herr Kamplade die gegenüber der Presse getätigte Aussage, das Kupfervorkommen stehe im allgemeinen Zusammenhang mit dem Bio-Weinbau. Richtig müsse es heißen, dass das Kupfer im Boden durch den jahrzehntelangen Weinbau im Allgemeinen angereichert wurde und nicht allein den Biowinzern zur Last gelegt werden dürfe. Den „offenen Brief“ der Bio-Winnerschaft und die Anfrage einiger Stadträt:innen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen werde die Verwaltung in Kürze entsprechend beantworten.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski hatte eine Verständnisfrage zu § 13b BauGB und fragte, ob dadurch Ausgleichsflächen wegfallen würden.

Herr Kamplade erklärte Frau Saßnowski den Inhalt des besagten § 13b BauGB. Das Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ habe eine überschaubare Größe und stelle eine Arrondierung dar, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden könne. Bei diesen Verfahren entfallen die Umweltprüfung und auch die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung falle weg. Die damit verbundenen Verfahrensvereinfachungen dienen der schnelleren Baulandmobilisierung.

Herr Joa ergänzte Herrn Kamplade und erwähnte, dass die Neubaugebiete in Wollmesheim und in Mörzheim ebenfalls nach § 13b BauGB betrachtet werden. Das Stadtdorf Arzheim hingegen nicht.

Ausschussmitglied Herr Lerch bezeichnete die Ausweisung der kleinen Baugebiete als „Herzensangelegenheit“. Wie sehe die weitere Zeitschiene aus?

Herr Kamplade ging auf Herrn Lerchs Frage zum zeitlichen Ablauf ein. Sofern keine weiteren Aspekte aus der Offenlage hervorgehen, könne der Stadtrat im Februar/März 2022 den Bebauungsplan verabschieden. Zwei Monate später könnte dann die Vergabe der Erschließungsarbeiten erfolgen. Herr Kamplade rechne mit der ersten Wohnbebauung im Jahr 2023, gab allerdings zu bedenken, dass dies nur der Fall sein werde, wenn keine Überraschungen auftreten.

Der Vorsitzende nannte den zeitlichen Rahmen für ehrgeizig. Auch die Fortschritte der Siedlungsentwicklung für alle Stadtdörfer sei in der beabsichtigten Dimension ungewöhnlich.



Ausschussmitglied Herr Freiermuth werde der Beschlussvorlage der Verwaltung folgen und freute sich, dass das Stadtdorf Godramstein ein Neubaugebiet erhalten werde. Ihn interessierte, wie die Abstimmung des Ortsbeirates am 01.12.2021 ausfiel und, ob die Stadt später mit Klagen aufgrund der Kupfer- und Arsenbelastung rechnen müsse.

Herr Kamplade antwortete Herrn Freiermuth, dass der Ortsbeirat einstimmig der Beschlussvorlage zustimmte und durch die Aufnahme der Hinweise in die Erläuterungen des Bebauungsplanes die Verwaltung nicht davon ausgehe, dass berechnete Klagen wegen der Bodenbelastungen eingereicht werden können.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende in die Beschlussfassung leiten konnte.

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

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ vom Mai 2021 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom 08.11.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. 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 des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ vom Mai 2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom 08.11.2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ wird in der Fassung vom November 2021 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in der Fassung vom November 2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohnungen und Herstellung von 18 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 04.11.2021, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf. Für weitere Erläuterungen übergab er das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erläuterte das Bauvorhaben, für das die Bestandsgebäude zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser abgerissen werden müssen. Nach § 34 BauGB sei das Vorhaben zulässig und genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger habe einen Rechtsanspruch auf Genehmigung. Anhand eines Schwarzplans zeigte Herr Kamplade das Areal mitten im Herzen von Dammheim. Zwar werden die beiden Gebäude nicht in klassischer Weise im Sinne einer „Haus-Hof-Bebauung“ gebaut, dennoch sei die Gestaltung nicht als kritisch zu werten. Da der Bauantrag bereits seit Sommer vorliege und kein Planerfordernis festgestellt wurde, können auch ein Bebauungsplan und eine Veränderungssperre die Baugenehmigung nicht mehr stoppen.

Ausschussmitglied Herr Maier kritisierte die Art und Weise des Informationsflusses. Zuerst werde über Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen abgestimmt und später dann, „ad absurdum“, müsse ein Abriss von Gebäuden im Ortskern hingenommen werden. Herr Maier werde entsprechend einen Antrag stellen, damit der Stadtrat über eine mögliche Veränderungssperre abstimmen müsse.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth hielt es für seltsam, dass erst unter dem Tagesordnungspunkt 2 der hiesigen Ausschusssitzung über die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen abgestimmt und die fränkische Haus- und Hof-Bauweise als schützenswert erachtet wurde und dann in der gleichen Sitzung über den Abriss einer schützenswerten Struktur informiert werde. Weshalb wurde der Ortsbeirat nicht involviert?

Der Vorsitzende werde eine Sitzungsvorlage bis zur Stadtratssitzung am 14.12.2021 erarbeiten lassen und erwähnte, dass der Ortsbeirat Dammheim im September 2021 über das Bauvorhaben informiert wurde und auch der Ortsbeirat involviert war.

Ausschussmitglied Frau Rocker merkte an, dass gemäß §§ 14 u. 15 BauGB eine Baugenehmigung auch zurückgestellt werden kann. Sie bat darum, den Sachverhalt anders zu bewerten und eine Veränderungssperre in Erwägung zu ziehen – auch, wenn Herr Kamplade eine solche Verhinderung vermeiden möchte. Frau Rocker gab zu bedenken, dass im vorliegenden Fall eine Besonderheit vorliege, da nach der neuen, aber noch nicht vom Stadtrat verabschiedeten Satzung, das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig wäre. Es gehe nicht um die Verhinderung eines solchen Projekts, sondern vielmehr um den Erhalt der typischen Haus- und Hofbebauung. Aufgrund dessen appellierte Frau Rocker, eine Veränderungssperre zu beschließen und das Baugesuch zurückzustellen.

Ausschussmitglied Frau Kleemann werde sich der Forderung der SPD-Stadtratsfraktion anschließen.

Herr Kamplade fasste die Rahmenbedingungen im vorliegenden Fall zusammen. Zum einen gebe es die nicht mehr anzuwendende Gestaltungssatzung und den § 34 BauGB und zum anderen noch nicht in Kraft getretene Gestaltungssatzungs- und



Erhaltungssatzungen. Letztendlich ging der Bauantrag im Juni 2021 im Stadtbauamt ein, eine Information an den Ortsbeirat erfolgte im September 2021. Der Versuch mit dem Bauherrn eine Optimierung und den Erhalt der vorhandenen Bebauung vorzunehmen scheiterte, so dass dieser keine Veränderungen seiner Antragsunterlagen mehr vornahm. Das Rechtsamt wurde bei den Beratungen hinzugezogen, was letztlich zu dem Ergebnis führte, dass die Genehmigungspflicht seitens der Stadtverwaltung bestehe. Im Stadtrat könnte dennoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und das Auferlegen einer Veränderungssperre behandelt werden, beides würde aber bezogen auf den hier diskutierten Fall ins Leere laufen.

Ausschussmitglied Herr Maier bestätigte, dass der Ortsbeirat zwar über eine Bautätigkeit informiert wurde, jedoch keine Planung vorgelegt wurde. Erst kurz vor der hiesigen Ausschusssitzung habe Herr Maier das Ausmaß des Bauvorhabens gesehen.

Der Vorsitzende schlug vor, bis zur Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021 den Vorgang innerhalb der Verwaltung aufzuarbeiten und in der anfangs bereits angekündigten Sitzungsvorlage zusammenzufassen.

Ausschussmitglied Frau Rocker nahm Bezug auf die erlassene Veränderungssperre in der Hans-Boner-Straße und fragte, worin der Unterschied zum vorliegenden Bauprojekt liege?

Herr Kamplade ging auf Frau Rockers Frage ein und erklärte den Unterschied zur Hans-Boner-Straße. Dort handelte es sich um eine letzte Baulücke im überplanten Geltungsbereich. Das Vorhaben in Dammheim hingegen befinde sich komplett im unbeplanten Gebiet.

Ausschussmitglied Frau Rocker sei gespannt auf die rechtliche Einschätzung und bat darum, auch diese mit in die Sitzungsvorlage aufzunehmen.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)

Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen nach dem A-Modell für das Jahr 2022 und nach dem B-Modell für die Jahre 2022 - 2025

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 18.11.2021, auf die verwiesen wird, auf.

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte, ob diese Sitzungsvorlage den Ausbau der schlecht beleuchteten Langstraße beinhalte.

Herr Bernhard antwortete ihm, dass die finanziellen Mittel für die Beleuchtung der Langstraße im Haushalt 2022 veranschlagt seien.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben, konnte der Vorsitzende in die Beschlussfassung einleiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl den noch ausstehenden Ortsbeiratssitzungen der Ortsteile Arzheim, Queichheim und Wollmesheim sowie dem Stadtrat einstimmig, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Dem Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen im Jahr 2022 nach dem A-Modell (1-jährige Periode) für die Abrechnungsgebiete Arzheim, Dammheim und Wollmesheim nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Dem Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen in den Jahren 2022 – 2025 nach dem B-Modell (4-jährige Periode) für die Abrechnungsgebiete Landau Mitte, Landau Horstgebiet, Landau Südwest, Godramstein und Queichheim nach Anlage 2 wird zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

14. Änderung des Bauprogrammes 2018 - 2021

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 10.01.2021, 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 12. (öffentlich)

Verschiedenes

Flächennutzungsplan (FNP) 2030

Der Vorsitzende informierte den Ausschuss über die erfolgte Genehmigung des FNP 2030, der nun rechtswirksam sei. Er dankte allen Beteiligten, die in den vergangenen vier Jahren intensiv beraten, diskutiert und mitgewirkt haben. Der Vorsitzende zeigte sich erfreut über das Regelwerk, welches nun die nachhaltige Stadtpolitik voranbringen könne.

Fenster ehem. Joss (Ecke Reiterstraße/Marktstraße)

Ausschussmitglied Herr Eisold erkundigte sich, ob die dort verbauten Fenster schon immer eine weiße Farbe hatten.

Herr Kamplade sicherte Herrn Eisold zu, den Sachverhalt zu prüfen.

Corona-Situation

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte, ob es stimme, dass die beiden Krankenhäuser in Landau keine Patient:innen mehr aufnehmen würden.

Der Vorsitzende bestätigte die angespannte Lage der Krankenhäuser und könne sich daher auch vorstellen, dass nicht an Covid-19 erkrankte Personen in andere Krankenhäuser verlegt werden müssen.



Die Niederschrift über die 15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 07.12.2021 umfasst 20 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 225.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger