



NIEDERSCHRIFT

über die 16. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
am Dienstag, 11.01.2022,
Videokonferenz

Beginn: 17:00

Ende: 19:32



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Christian Feig

Lea Saßnowski

CDU

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Dr. Hans-Jürgen Blinn

Vertreter von Herrn Maier

Klaus Eisold

Lisa Rocker

FWG

Hermann Eichhorn

Wolfgang Freiermuth

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

Christoph Kamplade

Kerstin Weinbach

Externe Berichterstatter:

zu TOP 2:

Helmut Braun; Stiftungsvorstand der Dieter-Kissel-Stiftung / Kissel Holding GmbH

Christin Arto; Stiftungsreferentin der Dieter-Kissel-Stiftung / Kissel Holding GmbH

Dipl.-Ing. Matthias Kröss; Architekturbüro ATP Innsbruck Planungs GmbH

Paul Ohnmacht; Architekturbüro ATP Innsbruck Planungs GmbH

zu TOP 3:

Fritz Grünewalt; Vorstand des Unternehmens EFFIT.com AG;

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

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger



Entschuldigt

SPD

Florian Maier

vertreten durch Herrn Dr. Blinn

beratendes Mitglied

Mirko Heintz

ohne Vertretung

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 „C 17 D - Kisselhöfe Herrenbergstraße“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/696/2021
3. Satzung über die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz
Vorlage: 610/695/2021
4. Bauantrag (1. Bauabschnitt Nord) zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 34 Wohnungen, Büro- und Gaststättennutzungen, Tiefgarage sowie einer Dachsportanlage auf dem Baufeld 34 im Konversionsgebiet Landau Süd
Vorlage: 630/444/2021
5. Verschiedenes
 - 5.1. Geothermie und Lithiumgewinnung in der Südpfalz; aktueller Sachstand
Vorlage: 600/105/2022
 - 5.2. Gestaltungsfibel am Beispiel von Mörzheim



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin meldete sich zum Thema „Fitter Campus“, vgl. TOP 4, zu Wort.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Thema Bestandteil der hiesigen Ausschusssitzung sei und somit gemäß Gemeindeordnung (GemO) nicht in der Einwohnerfragestunde zu behandeln wäre. Grundsätzlich bestehe aber die Möglichkeit für Bürger:innen, sich mit Fragen im Vorfeld einer Sitzung an die Fraktionen oder die Verwaltung zu wenden. Zudem werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bauvorhabens die Anwohner:innen hinzugezogen.

Es gab keine weiteren Wortmeldungen seitens der online zugeschalteten Einwohner:innen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 17 D - Kisselhöfe Herrenbergstraße“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 16.12.2021 ein, auf die verwiesen wird. Er begrüßte für den Vorhabenträger Herrn Helmut Braun und Frau Christin Arto der Kissel-Stiftung sowie deren Architekten Herrn Matthias Kröss und Paul Ohnmacht vom Planungsbüro ATP Innsbruck Planungs GmbH, die im Anschluss das Bauprojekt „Kisselhöfe“ und die Revitalisierung der bereits zum Teil bebauten Flächen im Bereich der Herrenbergstraße dem Ausschuss präsentieren werden.

Herr Kröss zeigte zu Beginn des Vortrags den Geltungsbereich und erläuterte die notwendige Umnutzung in ein Mischgebiet nach BauNVO für die beabsichtigte Entwicklung.

Herr Ohnmacht übernahm die Erläuterungen zur Gebäudetypologie der insgesamt sechs Baukörper, die trotz ihrer jeweils 20 m Entfernung miteinander verbunden sein werden und sich aufgrund ihrer südlichen Ausrichtungen gegenseitig kaum verschatten und eine Durchlüftung ermöglichen bzw. die Frischluftzufuhr nicht blockieren. Unter Berücksichtigung der Topografie (hier: Niveausprung von 3 m) sollen die Baukörper mit der Umgebung verschmelzen und eine eigene Identität mit insgesamt drei Aufenthaltsflächen, unter anderem auf dem Dach des Supermarkts, entwickeln. Zudem werde eine Riegelbebauung in Mäanderform mit Laubengängen im nördlichen Gebäudeteil als Abgrenzung und zugleich als Lärmschutz zu den Großgewerbebetrieben dienen. Das Planungsbüro folge dem Prinzip des „Green Deals“, welches den Erhalt bzw. die Schaffung vieler Grünflächen vorsehe. Mit der städtischen Grünflächenabteilung stehe man bereits in Kontakt, um zu prüfen, welche Bäume auf dem momentan zu zwei Dritteln versiegelten Areal erhalten werden können. So werde die Tiefgarage nicht bis zu den Grundstücksgrenzen reichen, um in den westlichen und südlichen Grundstücksbereichen den Baumbestand zu erhalten.

Herr Ohnmacht merkte an, dass der Supermarkt, ein Vollsortimenter, unter einem Gründach errichtet werde. Die etwa 380 Stellplätze werden weitgehend unter den Gebäuden und in separaten Parketagen errichtet. Die Grundrisse aller Gebäude seien noch in der Planung, sollen allerdings eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen bieten.

Herr Ohnmacht ging als Nächstes auf die verkehrliche Erschließung des Areals ein. Beabsichtigt sei, etwa zwei Drittel des Verkehrs über die Herrenbergstraße zu leiten. Insgesamt schlage das Planungsbüro drei Zufahrtsmöglichkeiten vor. Die Wohnstraße „Am Gutleuthaus“ bleibe allerdings eine Wohnstraße ohne Erschließungsfunktion für die „Kisselhöfe“.

Der Vorsitzende dankte den Vortragenden und bat Herrn Kamplade um dessen städtebauliche Einordnung.

Herr Kamplade begrüßte aus fachlicher Sicht die beabsichtigte Innenentwicklung. Die Dichte von 100 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) biete die Voraussetzung für eine gewisse Urbanität im Landauer Norden. Auch die Ergänzung der Nahversorgung durch einen Vollsortimenter an dieser Stelle halte Herr Kamplade für verträglich.

Die Details über Gestaltung und Architektur stehen noch nicht fest, gab Herr Kamplade zu bedenken. Das Planungsbüro habe zunächst nur Kubaturen dargestellt, deren Ausarbeitung noch Monate in Anspruch nehmen werde. In der hiesigen



Ausschusssitzung gehe es um die Erteilung des „Startschusses“ für das Bauplanungsverfahren und die städtebauliche Körnung der Quartiersentwicklung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sehe mehrere Beteiligungen, z.B. in Bezug auf den Natur- und Denkmalschutz, die Industrie- und Handelskammer, die Nachbarschaft, etc., vor, so dass es ein zweigestuftes Verfahren geben werde. Insbesondere die Anwohner:innen sollen bei der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit haben, die Unterlagen zumindest digital einzusehen. Je nach Lage der Pandemie könne auch eine Informationsveranstaltung abgehalten werden. Herr Kamplade schätzte daher, dass das Baurecht frühestens in einem Jahr bestehen könnte – nach Durchführung eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens. Eine Anpassung der Flächennutzungsplanung sei nicht notwendig, weil der neue Flächennutzungsplan 2030 die Quartiersentwicklung bereits berücksichtige.

Der Vorsitzende merkte an, dass der Abriss der Bestandsgebäude von dem Baurechtsverfahren nicht abhängig sei und auch ohne Bebauungsplan möglich sei. Derzeit sei der Abriss der Gebäude für den Sommer 2022 geplant sei.

Ausschussmitglied Herr Feig bedankte sich für die „spannende“ Darstellung und erwähnte, dass seine Stadtratsfraktion das Vorhaben unterstützen werde. Insbesondere die „wunderbare Durchmischung“ in einem bereits stark versiegelten Areal sei begrüßenswert. Dennoch ergaben sich einige Fragen, wie z.B. nach dem KfW-Standard der Gebäude oder die Anzahl der Ladesäulen für die E-Mobilität sowie die Anzahl der Fahrradständer.

Ausschussmitglied Herr Löffel hielt den Vortrag bereits für sehr aussagekräftig und erwähnte, dass im Flächennutzungsplan 2030 der Nahversorger am Standort in der Herrenbergstraße berücksichtigt wurde. Somit werde der Landauer Norden eine gute Anbindung zur Nahversorgung erhalten. Kritisch sah Herr Löffel trotz der guten ersten Darstellungen die hohe Verdichtung und die Anfahrt im Norden zur Lotschstraße sowie den zu erwartenden Parksuchverkehr. Herr Löffel regte daher an, einen hohen Wert auf die rechtzeitige Einbindung aller Beteiligten (u.a. Anwohner:innen und Gewerbetreibende) zu legen.

Ausschussmitglied Herr Eisold bezeichnete die Entwicklung im Landauer Norden als gut und begrüßte die geplanten verbesserten Einkaufsmöglichkeiten. Die Zufahrt über die Lotschstraße sowie die Anbindung an die Straße Am Gutleuthaus sei vom Vorhabenträger noch darzulegen.

Weiterhin fragte Herr Eisold nach den Lärmmessungen insbesondere zu den Gewerbebetrieben hin und wie die Errechnung der Anzahl der Parkplätze erfolgte.

Abschließend richtete Herr Eisold eine Frage hinsichtlich der Nachhaltigkeitseinschätzung an die Verwaltung. Da die Bebauung CO₂-lastig sein werde, sei die positive Bewertung in der Nachhaltigkeitseinschätzung ggf. zu überdenken.

Der Vorsitzende betonte, dass die Nachhaltigkeitseinschätzung der Verwaltung ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beinhalte. Es handele sich somit um eine Gesamtdarstellung aller Nachhaltigkeitsbelange durch die Verwaltung, nicht um eine politische oder gar abschließende Abwägung und Bewertung.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erwähnte, dass die Beschlussvorlage auf großes Interesse innerhalb seiner Stadtratsfraktion stieß. Die Riegel- und Punktbebauung gefalle Herrn Freiermuth, weshalb er auf Akzeptanz bei der Anwohnerschaft hoffe.



Herr Freiermuth gab zu bedenken, dass es trotz der Zentrumsnähe für ältere Menschen schwierig werde, das Stadtzentrum zu erreichen. Zudem werde ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten sein.

Ausschussmitglied Herr Niederberger begrüßte das Bauvorhaben und fragte, ob ein Bolzplatz in die weitere Planung aufgenommen werden könne.

Die Aufteilung der Wohneinheiten sei ebenfalls erfreulich, insbesondere die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu späteren Zeitpunkten. Die Zuwegungen und die Durchlässigkeit hin zum Schützenhof werde Herr Niederberger auch begrüßen. Da jedoch ein großes Gelände für die Gewerbenutzung wegfallen wird, interessierte sich Herr Niederberger für mögliche Ausgleichsflächen. Wie könnten gewerbliche Ersatzflächen geschaffen werden?

Ausschussmitglied Herr Schmidt zeigte sich erfreut, dass die bereits überwiegend versiegelte Fläche eine Umwidmung in Wohnnutzungen erfahren werde und Landau zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt zähle. Auch die Anwendung der Solar- und Quotierungsrichtlinie sei positiv zu werten.

Ausschussmitglied Frau Kleemann gefiel die lockere Bebauung mit „viel Grün“. Die Belieferung des Marktes über die Tiefgarage im nördlichen Gebäuderiegel habe „Charme“ und biete dadurch einen besseren Schallschutz.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer regte an, auch für ältere Menschen geförderte Wohnungen zu errichten und fragte nach einer möglichen Kombination der Wohnformen „altersgerecht“ und „öffentlich gefördert“. Herr Scherrer bat den Vorhabenträger außerdem um eine rechtzeitige Beteiligung des Beirates für die Belange älterer Menschen, da immerhin 76 Wohnungen „Silver Living“ entstehen und altersgerechte Serviceangebote für Senior:innen geschaffen werden sollen.

Der Beigeordnete nahm Bezug auf die verkehrliche Anbindung und merkte an, dass eine Bushaltestelle an der Herrenbergstraße ca. im Zehn-Minuten-Takt eine „exzellente“ Anbindung zur Innenstadt ermögliche. Weiterhin werde die Stadtverwaltung die Belastung der Straßen mittels neu angeschafftem Zählgerät zu verschiedenen Tageszeiten prüfen.

Herr Ohnmacht bestätigte, dass die verkehrliche Anbindung ein großes Thema sei. Durchfahrten, z.B. für den Fahrradverkehr, und steuerbare Verbindungen (in Not- oder Haveriefällen) werden hinsichtlich der technischen Möglichkeiten betrachtet und bei der weiteren Ausführung berücksichtigt. Ein entsprechendes Gutachten müsse noch abgewartet werden. Die geförderten Mietwohneinheiten sollen über die Lotschstraße erschlossen werden, die Straße „Am Gutleuthaus“ werde hingegen eine Sackgasse bleiben. Der Markt werde im Norden der Herrenbergstraße erschlossen und sei somit entkoppelt vom Privat- bzw. Kundenverkehr.

Die Anregung eines Bolzplatzes von Herrn Niederberger werde gerne in die weitere Planung aufgenommen, versicherte Herr Ohnmacht.

Herr Ohnmacht erwähnte als Nächstes, dass die Solarrichtlinie sowie die Quotierungsrichtlinie für den geförderten Wohnungsbau bereits vom Vorhabenträger unterschrieben wurden und somit in der Planung Berücksichtigung finden.

Abschließend informierte Herr Ohnmacht, dass an allen Hauseingängen Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden und zurzeit untersucht werde, wo strategisch sinnvoll weitere 250 Fahrradstellplätze entstehen können.



Frau Arto ging auf Herrn Feigs Fragen ein und versicherte, dass E-Ladesäulen in ausreichender Anzahl eingeplant werden und es neben Fahrradstellplätzen auch Stellplätze für Lastenräder geben werde.

Herr Braun ergänzte Frau Arto und betonte, dass mit dem Bauvorhaben die Kissel-Stiftung mehr in die Öffentlichkeit gerückt werden solle.

Ausschussmitglied Herr Lerch fragte, ob es in der Herrenbergstraße eine Abbiegespur geben werde.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Lerchs Frage und teilte mit, dass bereits erste Voranfragen an das LBM (Landesbetrieb Mobilität) gerichtet wurden und Vorüberlegungen in diese Richtung laufen. Eine Linksabbiegespur sei denkbar, müsse aber noch durch ein Verkehrsgutachten geklärt werden. Die Durchlässigkeit auf dem Areal für den nicht-motorisierten Verkehr werde sichergestellt und sei ein wichtiges Motiv des Vorhabenträgers, so dass es für Anwohner:innen möglich sei, ohne Kfz einkaufen zu können.

Der Vorsitzende ging auf Herrn Niederbergers Frage der Ausgleichsflächen für Gewerbenutzungen ein und betonte, dass im Osten der Stadt im Gebiet „D12“ in ausreichendem Umfang entstehen werden.

Herr Kröss antwortete zu Herrn Feigs Frage hinsichtlich der KfW-Standards, dass man sich noch am Anfang der Planungen befinde. Im Rahmen des „Green Deals“ beabsichtige der Vorhabenträger, vorwiegend erneuerbare Energien und regionale Materialien zu verwenden. Herr Kröss gehe letztlich davon aus, dass der KfW-40-Standard umgesetzt werde.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl im Anschluss der Projektvorstellung dem Ortsbeirat Nußdorf, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat einstimmig, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 17 D, Kisselhöfe Herrenbergstraße“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Geltungsbereichs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorzunehmen.
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 „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 25.11.2021 ein, auf die verwiesen wird, und informierte, dass Herr Kamplade im Folgenden auf die wesentlichen Punkte eingehen werde.

Herr Kamplade erwähnte, dass es sich bei dem Areal im Gewerbegebiet Godramstein-Süd um ein Bestandsgebiet handele, das bauplanerisch überplant werden müsse, um Konflikte hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung zu vermeiden. Hierfür wurde im Jahr 2020 bereits eine Veränderungssperre beschlossen, die nun um ein Jahr verlängert werden müsste. Es sei nach zwei Jahren leider nicht gelungen, einen Bebauungsplan zum Abschluss zu bringen. Die Verwaltung rege daher an, einen Aufschub von einem Jahr zu gewähren und somit die Veränderungssperre für das Jahr 2022 aufrechtzuerhalten.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl einstimmig dem Ortsbeirat Godramstein, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat, 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 „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ wird als Satzung beschlossen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bauantrag (1. Bauabschnitt Nord) zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 34 Wohnungen, Büro- und Gaststättennutzungen, Tiefgarage sowie einer Dachsportanlage auf dem Baufeld 34 im Konversionsgebiet Landau Süd

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 06.01.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist und an die Beschlussfassung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 07.12.2021 anknüpft. Er begrüßte den Vorhabenträger Herrn Fritz Grünewalt, Vorstand des Unternehmens EFFIT.com AG, der im Anschluss die neuesten Entwicklungen seines Projektes „Fitter Campus“, insbesondere auch bezüglich der Abstimmung mit den Nachbar:innen seit dem 07.12.2021 dem Ausschuss präsentieren werde. Für den ersten Bauabschnitt im Norden liegen zwischenzeitlich vollständige Bauantragsunterlagen beim Stadtbauamt vor, zu denen sich Herr Grünewalt ebenfalls äußern werde.

Herr Grünewalt stellte sein Bauvorhaben ergänzt um die neuesten Erkenntnisse und Gutachtenergebnisse vor. Für das nördliche Grundstück habe er vor Weihnachten 2021 einen Bauantrag eingereicht und sei nun interessiert daran, auch die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung auf dem südlichen Grundstück abzustecken. In einem Rückblick zeigte Herr Grünewalt die Entstehungsgeschichte seines Projekts und betonte, dass Verlässlichkeit ein hoher Anspruch für ihn sei. Die Befürchtungen und Ängste der Anwohner:innen könne er nachvollziehen und betonte, dass ihm Transparenz ebenfalls wichtig sei. Herr Grünewalt ging fälschlicherweise davon aus, dass die Anwohnerschaft besser informiert sei, musste aber feststellen, dass dies nur auf die Eigentümer:innen der angrenzenden Garagen zutreffe. Er sicherte den Dialog mit allen Nachbar:innen zu, verwies aber auch auf die Notwendigkeit einer zeitnahen Genehmigung für den nördlichen Bauabschnitt.

Der Vorsitzende riet, die Gesamtverträglichkeit des Bauvorhabens zu betrachten und verwies auf die Informationsvorlage der Verwaltung.

Herr Kamplade schilderte den komplexen Sachverhalt und erwähnte, dass aus Sicht der Verwaltung die Planung des nördlichen Grundstücks genehmigungsfähig sei, wenn der Ausschuss die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aussprechen und bestätigen würde. Auch die Eintragung einer Anbaulast wäre bei der vorliegenden Konzeption weiterhin nötig.

Hinsichtlich des Lärmschutzes liege seit dem 23.12.2021 ein umfassendes Gutachten eines renommierten Büros vor, das die Verträglichkeit des Vorhabens aus Schallschutzsicht bestätigt. Die Außen- und Dachgastronomie sei laut Gutachten zu den Tagzeiten unproblematisch und zu den Zeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschließen. Der Sportlärm werde unter anderen Gesichtspunkten, hier: Sportanlagenlärmverordnung, betrachtet und bewerte die Sportnutzungen im Innenhof und auf dem Dach als unproblematisch, schließe diese allerdings ebenfalls zu den Zeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr aus.

Herr Grünewalt ergänzte, er könne von den Photovoltaikanlagen auf dem Dach absehen, wenn die Gebäudehöhe problematisiert werde. Diese sollten unter anderem der Verschattung dienen, was Herrn Grünewalts Auffassung nach zu einer zeitgemäßen Bebauung gehöre. Auch die Dachnutzung selbst stehe nicht im Vordergrund seines Bauvorhabens, betonte Herr Grünewalt.



Der Vorsitzende erkundigte sich, ob der Ausschuss nun beabsichtige von seiner Beschlussfassung vom 07.12.2021 abzuweichen und das Gesamtprojekt sowie die Befreiungen für den nördlichen Bauabschnitt freizugeben, obwohl zu Protokoll gegeben wurde, die Gesamtplanung vor Genehmigung nochmals im Rahmen des Grundstücksverkaufsbeschlusses für den südlichen Teil bewerten zu wollen.

Der Vorsitzende empfahl letztlich, an der ursprünglichen Vorgehensweise festzuhalten und so wie am 07.12.2021 beschlossen fortzufahren.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte nach dem weiteren Zeitplan.

Ausschussmitglied Herr Löffel bezeichnete die vorliegende Entwicklung als „unerwartet“. Sei nun beabsichtigt aus der Informationsvorlage eine Beschlussvorlage zu machen? Oder sei eine Zurückstellung des Sachverhalts sachdienlicher? Denn schließlich seien die Belange der Anwohner:innen von hoher Bedeutung.

Weiterhin ging Herr Löffel auf die beabsichtigte Dachnutzung des Vorhabenträgers ein. Sei diese aus der Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig? Sollte dies der Fall sein, schlug Herr Löffel vor, die Dachnutzung zunächst in der Baugenehmigung „außen vor zu lassen“ und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu genehmigen. Das Gesamtkonzept müsse passen, so dass das Bauvorhaben „bedenkenlos“ freigegeben werden kann. Herr Löffel sah weiteren Klärungsbedarf und werde daher das Thema erneut in der CDU-Stadtratsfraktion beraten.

Der Vorsitzende nahm Bezug auf Herrn Löffels Anregung die Dachnutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu genehmigen und empfahl stattdessen, die Genehmigung „in einem Zug“ zu erteilen; wiederholte damit seine zuvor geäußerte Empfehlung.

Ausschussmitglied Frau Rocker gab zu, den Sachverhalt unterschätzt zu haben und erwähnte eine erfolgte Diskussionsrunde innerhalb der SPD-Stadtratsfraktion. Ein gemeinsamer Konsens wurde in der Fraktion nicht gefunden. Frau Rocker resümierte, dass die vom Vorhabenträger gewünschten Befreiungen gemäß der Beschlussfassung vom 07.12.2021 nur mit Bedingungen erteilt wurden – bis letztlich das Einvernehmen mit der Nachbarschaft vorliegt. Da das Bauvorhaben dahingehend eine Vorbildwirkung innehaben könnte, sehe Frau Rocker weiteren Abstimmungsbedarf – unter anderem hinsichtlich der Befreiungen für die Wohn- und Dachnutzung. Eine Genehmigungsreife sei schlichtweg nicht gegeben und eine Nachsteuerung des Vorhabenträgers habe entsprechend zu erfolgen. Frau Rocker sehe eine konkrete Gefahr von Interessenskonflikten, weshalb die weiteren Schritte und Vorgehensweisen stärker abzuwägen seien. Insgesamt bezeichnete Frau Rocker die Ist-Situation als „unbefriedigend“, insbesondere auch, weil im Jahr 2020 eine geringere Anzahl von Befreiungen für das Bauvorhaben bekannt waren und auch von einer anderen Nutzung ausgegangen wurde. Die momentanen Planungen und deren erforderlichen Befreiungen seien „utopisch“, dies müsse sich der Bauherr eingestehen.

Der Vorsitzende verwies auf die vorliegende Informationsvorlage und wiederholte seine Empfehlung, heute nicht zu entscheiden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth zeigte sich überrascht, dass die Informationsvorlage nun doch in eine Beschlussvorlage umgeändert werden solle. Für eine Beschlussfassung sehe sich Herr Freiermuth noch nicht bereit. Grundsätzlich sei Herr Freiermuth von dem Bauvorhaben angetan, auch wenn ihm das Konfliktpotential insbesondere mit der Anwohnerschaft erst später bewusst wurde. Da die Themen „Lärm“ und „Höhe“ noch Klärungsbedarf aufweisen, plädierte Herr Freiermuth für einen längeren Beratungszeitraum. Er wolle wegen den Unstimmigkeiten noch keinen Beschluss fassen.



Ausschussmitglied Frau Kleemann bezeichnete die Lage als unübersichtlich und werde der Empfehlung der Verwaltung folgen. Über eine geplante Gastronomienutzung auf dem Dach fühlte sich Frau Kleemann nicht ausreichend informiert.

Ausschussmitglied Herr Eisold kritisierte das zu kurze Zeitfenster um einen Beschluss zu fassen. Schließlich erhielten die Ausschussmitglieder erst vier Tage vor der Ausschusssitzung am 07.12.2021 die Unterlagen von der Verwaltung, was in seinen Augen kein ausreichender Zeitrahmen darstelle. Auf Grund dessen fragte Herr Eisold, weshalb nicht zuvor in dem nichtöffentlichen Sitzungsteil über das geplante Bauvorhaben vertraulich gesprochen wurde.

Des Weiteren monierte Herr Eisold, dass das Schallgutachten vorgelegt hätte werden können. Neu sei für ihn außerdem, dass eine intensive Dachnutzung genehmigungsfähig sein soll. Schließlich haben Gastronomie und Sportstätten einen starken Einfluss, insbesondere hinsichtlich der Lärmentwicklung.

Letztlich werde sich Herr Eisold an die Empfehlung der Verwaltung halten. Er bedauerte, die vorliegende Unzufriedenheit von Investor und Anwohner:innen. Dies hätte Herrn Eisolds Meinung nach verhindert werden können.

Der Vorsitzende bestätigte, dass auch er sich den Verlauf der Diskussionen und Erwartungshaltungen anders gewünscht hätte.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski werde das Projekt nach wie vor unterstützen. Für sie gehe die Planung auf dem nördlichen Grundstück in Ordnung und Frau Saßnowski befürwortete die Photovoltaikanlagen zur Verschattung der Dachflächen. Da jedoch auch das südliche Grundstück zu dem Projekt „Fitter Campus“ zähle, könne nicht das eine ohne das andere beschlossen werden. Frau Saßnowski bat daher um die Vertagung einer Beschlussfassung.

Weiterhin fragte Frau Saßnowski, ob es eine Auflistung geben könnte, aus der die tatsächlich zu beschließenden Befreiungen hervorgehen. Wann werde der Bauherr seine Planungen für den südlichen Grundstücksteil dem Stadtrat vorlegen?

Der Vorsitzende verwies auf die eindeutige Beschlussfassung vom 07.12.2021 und die daraus resultierenden Voraussetzungen für etwaige Befreiungen. In der hiesigen Ausschusssitzung gehe es um den nördlichen Bauabschnitt und den hierfür vom Bauherrn eingereichten Bauantrag.

Ausschussmitglied Herr Niederberger bedauerte, dass die Entwicklungen und Diskussionen kein gutes Bild abgeben. Der Beteiligungsprozess sei insgesamt als zu kurz anzusehen. Nachvollziehbar sei das Misstrauen aus Sicht der Anwohner:innen, da entsprechende Informationen fehlten. Das Bauprojekt sei nach wie vor begrüßenswert und außergewöhnlich, sollte allerdings mehr Austausch mit sich bringen – gerade auch im Hinblick, dass der Fitter Campus aus insgesamt zwei Bauabschnitten bestehe.

Ausschussmitglied Herr Eisold hielt den Standort für das Bauvorhaben als nicht geeignet und fragte die Verwaltung, ob seitens der Stadt(-verwaltung) Gespräche mit den Anwohner:innen gesucht wurden.

Herr Kamplade ging auf die Sachfragen der Ausschussmitglieder ein und betonte, dass eine Genehmigung für das Dach bzw. des Aufbaus in Form der Photovoltaikanlagen aus fachlicher Sicht erfolgen könnte, wenn befreit werde. Für die Dachnutzung hingegen müsse keine Befreiung erteilt werden. Hinsichtlich der Lärmthematik können Detailfragen an den Gutachter gestellt werden. Schließlich verbleiben die Aspekte



„Baugrenzenüberschreitung“ und „Anbaulast“ in der Prüfung. Hierzu müssen Beschlüsse gefasst werden, will man als Stadt den nördlichen Bauabschnitt genehmigen.

Der Vorsitzende bat Herrn Grünewalt die offenen Punkte bilateral mit dem Stadtbauamt zu klären und das weitere Vorgehen abzustimmen. Da die vorliegende Vorlage auch im Zuge der Diskussion keine Beschlussfassung verfolge, werde er die Informationsvorlage entsprechend als zur Kenntnis genommen erklären und die Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt für beendet erklären.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Verschiedenes

3. Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und des Mobilitätsausschusses

Herr Bernhard informierte, dass am 25.01.2022 um 17:00 Uhr die dritte gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und des Mobilitätsausschusses in digitaler Form stattfinden wird. Entsprechende Unterlagen werden den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5.1. (öffentlich)

Geothermie und Lithiumgewinnung in der Südpfalz; aktueller Sachstand

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage des Stadtbauamtes vom 06.01.2022, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf. Er betonte, dass hinsichtlich der Geothermie (3. Bohrung) abzuwarten sei, wann die Verfahrenseröffnung erfolgen werde. Eine andere Dynamik hingegen entwickle derzeit die Lithiumgewinnung in der Südpfalz, vorwiegend am Standort Insheim. Momentan befinde sich das Thema „Lithiumgewinnung“ noch in der Grundlagenerfassung bzw. in der Beschaffung von Daten für eine bergrechtliche Konzession. Die Stadt Landau wurde in diesem Zuge der Datenerfassung angehört. Sobald neue Informationen – auch in Bezug auf die Standortfrage – vorliegen, werde der Ausschuss über die weitere Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5.2. (öffentlich)

Gestaltungsfibel am Beispiel von Mörzheim

Der Vorsitzende erwähnte, dass die Gestaltungsfibeln für alle Stadtdörfer in den kommenden Tagen zu erwarten seien und als Ansichtsexemplar die Fibel von Mörzheim bereits vorliege.

Herr Kamplade werde veranlassen, dass in der nächsten Präsenzsitzung des Stadtrates alle Stadträt:innen ein gedrucktes bzw. gebundenes Exemplar erhalten werden. Zudem werde eine gewisse Anzahl der Fibeln an die Ortsverwaltungsbüros verteilt. Lediglich die Gestaltungsfibel für das Stadtdorf Nußdorf verzögere sich, da der Ortsbeirat noch Beratungsbedarf habe.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski regte an, eine Grafik auf der Seite 43 bei der nächsten Druckauflage mit anderen Farben zu versehen. Die Verwendung von grün und rot impliziere hier fälschlicherweise, was erlaubt und was verboten sei.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte weiterhin, ob der angekündigte Gestaltungsbeirat bereits ins Leben gerufen wurde und, falls ja, wie es weitergehen werde. Könnte es Regelwerke auch z.B. für das Horstgebiet geben?

Der Vorsitzende erwähnte zu Frau Saßnowskis Frage, dass entsprechende Instrumente und Regelwerke derzeit bei der Verwaltung einer Prüfung unterzogen werden.

Herr Kamplade wies darauf hin, dass für die erste Jahreshälfte 2022 weitere Informationen, z.B. in Bezug auf Innenentwicklungskonzepte oder die Implementierung eines Gestaltungsbeirats vorliegen werden.



Die Niederschrift über die 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 11.01.2022 umfasst 7 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 37.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger