



NIEDERSCHRIFT

über die 17. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
am Dienstag, 08.02.2022,
Videokonferenz

Beginn: 18:11

Ende: 19:08



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Christian Feig

Dr. Lea Heidbreder

Vertreterin von Herrn Baur

Lea Saßnowski

CDU

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Hermann Demmerle

Vertreter von Herrn Maier

Klaus Eisold

Magdalena Schwarzmüller

Vertreterin von Frau 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

Juliane Letz

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

vertreten durch Frau Dr. Heidbreder

SPD

Florian Maier

vertreten durch Herrn Demmerle

Lisa Rocker

vertreten durch Frau Schwarzmüller



beratendes Mitglied

Ebru Tas

ohne Vertretung



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Konversion Landau Süd“
Vorlage: 610/697/2022
3. Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/699/2022
4. Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus, Neubau eines Ateliergebäudes mit Wohnung und Tiefgarage und eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1022/148

Tektur über Grundriss- und Fassadenänderungen im Bereich des Ateliergebäudes mit Errichtung eines 2. Obergeschosses (Treppenraumerweiterung) zur Erschließung der Dachflächen
Vorlage: 630/446/2022
5. Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Carport mit insgesamt 80 Pkw-Stellplätzen, sowie Nebenanlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2180/10, 2183/8 und 2108/8 (Gemarkung Wollmesheim)
Vorlage: 630/447/2022
6. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohner:innen gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Konversion Landau Süd“

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 20.01.2022 ein, auf die verwiesen wird, und informierte, dass Herr Kamplade im Folgenden auf die wesentlichen Punkte eingehen werde.

Herr Kamplade erläuterte zunächst die Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Festlegung der Satzung. Damals konnten aufgrund der Satzung beispielsweise die Bodenpreise „eingefroren“ werden. Das Entwicklungsgebiet, das grob in vier Bereiche untergliedert werden kann, muss bis zum Ende des Jahres 2022 nach Maßgabe des Landes abgerechnet werden. Daher empfehle die Verwaltung, die Satzung für Teilbereiche, in denen die Entwicklung abgeschlossen ist, aufzuheben.

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 Hauptausschuss sowie dem Stadtrat, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Für das in der Anlage 1 gekennzeichnete bzw. in § 2 der „Satzung über die Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Konversion Landau Süd““ beschriebene, in der Gemarkung Landau gelegene Gebiet, wird der Entwicklungsbereich gemäß § 162 Abs. 1 S. 2 i. V. m. § 162 Abs. 2 BauGB aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung gem. § 162 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dem Grundbuchamt die Aufhebung des Entwicklungsvermerkes gem. § 162 Abs. 3 BauGB mitzuteilen und die Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB zu ermitteln und zu erheben.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 31.01.2022 ein, auf die verwiesen wird, und zeigte sich erfreut, dass nun das Neubaugebiet nach einer „Zusatzrunde“ auf den Weg gebracht werden könne. Das Neubaugebiet werde sparsam mit den Flächen umgehen, sodass 60 Wohneinheiten unter Einhaltung der Solarrichtlinie und nach der Maßgabe einer wassersensiblen Stadt errichtet werden können.

Ausschussmitglied Frau Dr. Heidbreder dankte der Verwaltung, hatte allerdings eine Rückfrage in Bezug auf die textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung. Stehen diese im Widerspruch zur beschlossenen Solarrichtlinie?

Frau Weinbach ging auf Frau Dr. Heidbreder's Rückfrage ein und verneinte ihre Befürchtung, dass sich die Formulierungen widersprechen könnten. Die Formulierungen und Festsetzungen im Bebauungsplan wurden vor der Verabschiedung der Solarrichtlinie erarbeitet und müssen in besonderer Weise den Bau von Retentionsdächern aufgreifen. Im Kern wären die Inhalte gleich und die planerischen Ziele klar: Gründächer und Solardächer sollen sich nach Möglichkeit nicht gegenseitig behindern.

Ausschussmitglied Herr Löffel dankte ebenfalls der Verwaltung und freute sich über das Neubaugebiet, das eine vernünftige bauliche Dichter aufweisen werde. Die Liste der Bauwilligen sei lang, so dass es gut sei, dass das Gebiet jetzt in die Umsetzung gehe. Herr Löffel betonte, dass die erneute Besprechung in den Gremien wegen der Entwässerung und den öffentlichen sowie sichtbaren Muldensystemen notwendig wurde. Letztlich begrüßte Herr Löffel dieses Neubaugebiet in Godramstein und die weiteren Neubaugebiete in den anderen Ortsteilen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erinnerte an die vielen Jahre, in denen für die Schaffung eines Neubaugebietes gekämpft wurde. Herr Freiermuth bedauerte -trotz seiner Freude über das Neubaugebiet-, dass die Entwässerung nicht mit Zisternen gelöst werden könne.

Ausschussmitglied Herr Niederberger stellte eine Verständnisfrage: Ein Feld- bzw. Wingertsweg sei nicht mehr in dem Lageplan enthalten. Wie werde die Zuführung zu den angrenzenden Grundstücken dann erfolgen?

Herr Kamplade bestätigte Herrn Niederbergers Feststellung und erklärte, dass der Feldweg nach Norden abgeleitet und somit um das Neubaugebiet gelegt werde. Eine Zuführung zu den angrenzenden Baugrundstücken sei dann nicht mehr gegeben. Allerdings hatte der wegfallende Feldweg auch nie eine offizielle Erschließungsfunktion für die Grundstücke.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl daraufhin einstimmig dem Ortsbeirat Godramstein, dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.



Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung 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. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung vom November 2021 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 11.01.2022 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2022 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 4. (öffentlich)

Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus, Neubau eines Ateliergebäudes mit Wohnung und Tiefgarage und eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1022/148

Tektur über Grundriss- und Fassadenänderungen im Bereich des Ateliergebäudes mit Errichtung eines 2. Obergeschosses (Treppenraumerweiterung) zur Erschließung der Dachflächen

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.01.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade ging zunächst auf die ungewöhnliche Gebäudeform ein, die vom Bauherrn aufgrund der schmetterlingsähnlichen Form als „Farfalle“ bezeichnet werde. Auch die Nutzung werde außergewöhnlich sein, da neben Büroräumen und einer Wohnnutzung vor allem ein Atelier beabsichtigt sei. Ergänzt solle die Ateliernutzung durch einen Skulpturengarten auf dem Dach des Gebäudes werden, und genau für diese Nutzung ist die in der Vorlage dargestellte Befreiung erforderlich.

Die Dachnutzung sei untergeordnet und der Treppenaufbau mit einer Höhe von 2,20 m immer noch niedriger als der First der angrenzenden Gebäude. Von daher könne aus fachlicher Sicht einer Überschreitung der vorgegebenen Gebäudehöhe für dieses untergeordnete Bauteil zugestimmt werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte nach, ob es sich um zwei oder drei Stockwerke handele? Werde es öffentlich und somit für jede:n zugänglich sein? Wurden die Nachbar:innen einbezogen?

Herr Eisold beantragte letztendlich, dass zunächst die Belange der Nachbarschaft einzubeziehen seien - bevor eine Beschlussfassung erfolge.

Herr Kamplade antwortete Herrn Eisold, dass es sich um eine private Nutzung und somit um ein privates Atelier, das über einen Aufzug zugänglich sein wird, handeln werde. Das Gebäude werde zweigeschossig errichtet. Durch den Aufbau werde es ein drittes Geschoss geben, das allerdings nicht als Vollgeschoss zu werten sei. Die Nachbar:innen wurden nicht einbezogen, da dies laut Landesbauordnung (LBauO) nicht vorgesehen sei. Herr Kamplade versicherte Herrn Eisold jedoch, dass die nachbarschaftlichen Belange Berücksichtigung finden und stets die Verhältnismäßigkeit geprüft werde. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben werden die Abstandsflächen eingehalten. Baurechtlich relevante, negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft seien nicht festzustellen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth äußerte seine Bedenken und erwähnte, dass man wegen einem anderen Bauprojekt mit intensiver Dachnutzung „gebrandmarkt“ sei. Werde es Partys auf dem Dach geben? Herr Freiermuth möchte durch die Zustimmung der Befreiung dahingehend keine Folgeprobleme schaffen.

Herr Kamplade erwähnte, dass sich das Bauvorhaben in einem Mischgebiet befinde und somit Dachnutzungen möglich seien. Der Bauherr versicherte bereits, dass es seltene Nutzungen geben werde. Zudem können ordnungsrechtliche Gegenmaßnahmen getroffen werden, sollte es Verstöße und störende nächtliche Partys / Vernissagen geben.



Ausschussmitglied Frau Kleemann war misstrauisch, weshalb der Bauherr nicht von Anfang an eine derartige Befreiung beantragte.

Herr Kamplade berichtete, dass das Gebäude bereits seit Sommer 2021 gebaut werde und im Moment der Innenausbau erfolge. Der Bauherr plante von Beginn an mit einem Atelier. Die Erschließung des Ateliers mit Aufzug und die Nutzung des Dachs als Skulpturengarten seien hingegen neu und daher in einer Tektur beantragt.

Ausschussmitglied Herr Eisold hatte eine Rückfrage zur Anlage 3 der Sitzungsvorlage (Anm.: Grundriss Dachgeschoss) und der geplanten Ausgestaltung mit einer Fläche von ca. 80 qm.

Herr Kamplade bestätigte, dass nur ein untergeordneter Teil des Dachs begehbar sein werde und dies gegen intensive Nutzungsabsichten der Dachflächen spreche.

Ausschussmitglied Herr Schmidt fragte Herrn Eisold, ob er an seinem Antrag festhalte.

Ausschussmitglied Herr Eisold merkte an, dass es sich um eine erhebliche Abweichung des Bebauungsplanes drehe und faktisch eine neue Etage errichtet werde. Seiner Ansicht nach, müssten Anwohner:innen gehört werden. Daher werde er an seinem Antrag festhalten.

Herr Kamplade ordnete Herrn Eisolds Antrag baurechtlich ein. Die Verwaltung sei an Recht und Gesetz gebunden. Der Antrag des Bauherrn sei zulässig. In der LBauO Rheinland-Pfalz sei allerdings die Beteiligung und Information der Nachbar:innen nicht vorgesehen. Die Verwaltung könne diesen zusätzlichen, freiwilligen Verfahrensschritt nur geben, wenn sie hierfür den ausdrücklichen Auftrag aus dem Ausschuss bekomme. Auch müsste definiert werden, wer genau beteiligt werden soll und welche Punkte bei den Nachbar:innen abgefragt werden sollen.

Ausschussmitglied Herr Eisold konkretisierte seinen Antrag und bat um die Abfrage der direkten Anlieger:innen, ob es ihrerseits Vorbehalte gegen die Abänderung -entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes- gebe.

Der Vorsitzende resümierte Herrn Eisolds Antrag: Die Verwaltung sollte demnach auf die direkten Nachbar:innen zugehen, eine Rückmeldung über etwaige Bedenken in angemessener Zeit anfordern und im nächsten Ausschuss am 15.03.2022 über die Ergebnisse berichten.

Herr Kamplade erwähnte, dass es sich um eine freiwillige Zusatzleistung handele und es hierfür schwierig sei, Kapazitäten in der Verwaltung zu generieren, wenn diese Verfahrensweise zur Regel gemacht werden würde.

Ausschussmitglied Herr Niederberger hielt Herrn Eisolds Vorschlag für eine unnötige Verlängerung des Verfahrens. Das Gebäude werde trotz Aufbau nicht größer als die Gebäude in der Umgebung und grenzen zudem an die Bahnlinie an. Herr Niederberger empfahl, bei derartigen Bauvorhaben zukünftig die Bauherren einzuladen, um die jeweiligen Bauvorhaben kurz vorzustellen.

Ausschussmitglied Herr Lerch signalisierte, dass er und die CDU-Stadtratsfraktion gegen Herrn Eisolds Antrag stimmen werden. Es sei mit den anderen Bauvorhaben, wie z.B. dem Fitter Campus, nicht zu vergleichen und könnte somit eine Präzedenzwirkung entfalten.



Der Vorsitzende ließ die Ausschussmitglieder über Herrn Eisolds Antrag abstimmen. Es ergab sich bei vier Enthaltungen eine Stimmengleichheit (6:6), so dass der Antrag keine Mehrheit fand und somit abgelehnt wurde.

Der Vorsitzende leitete im Anschluss in die Beschlussfassung ein.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der nachfolgenden Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 der Stadt Landau zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Carport mit insgesamt 80 Pkw-Stellplätzen, sowie Nebenanlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2180/10, 2183/8 und 2108/8 (Gemarkung Wollmesheim)

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 03.02.2022, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade berichtete, dass nun der Bauantrag für die Wohngebäude auf dem ehemaligen Hofmeister-Areal vorliegen würde und es sich hierbei um sechs Punkthäuser über einer Tiefgarage handle. Die Genehmigungsplanung entspreche zwar dem Vorentwurf, dennoch gebe es drei Abweichungen zum gültigen Bebauungsplan. Herr Kamplade erwähnte, dass die Verwaltung oft mit dem Bauherrn im Gespräch gewesen sei und somit viele Punkte im Vorfeld geklärt werden konnten. Letztlich seien drei Punkte übriggeblieben, über deren Befreiung nun zu beschließen wären. Die Verwaltung empfehle zwei von drei Punkten zuzustimmen. Zum einen handle es sich um die Errichtung von Loggien bei den vier Gebäuden im westlichen Grundstücksbereich, die die Baugrenzen geringfügig überschreiten, und zum anderen um die Unterbringung von Nebenanlagen, die nur zu 90 % im Baufenster untergebracht werden können, um letztlich eine weitere Wohneinheit errichten zu können. Dem dritten Abweichungsgesuch des Bauherrn hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,5 m solle nach Ansicht der Verwaltung nicht gefolgt werden, da die Gesamtgebäudehöhe durch geringfügige Reduzierung des Geschosshöhen insgesamt so angepasst werden kann, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold fand Herrn Kamplades Darstellungen gut und ließ sich von Herrn Kamplade anhand einer Visualisierung die Balkone bzw. Loggien zeigen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth könne mit den von der Verwaltung empfohlenen Befreiungen „gut leben“, da diese auch den späteren Bewohner:innen Lebensqualität geben würden. Hinsichtlich der Parkplatzbedarfsermittlung hatte Herr Freiermuth eine Rückfrage zum herangezogenen Faktor von deutlich weniger als 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Dies sei geringer als üblich und er würde gerne die Gründe dafür erfahren.

Herr Kamplade bestätigte, dass unter anderem aufgrund des geförderten Mietwohnungsbaus ein reduzierter Stellplatzbedarf ermittelt wurde. Rechnerisch liege daher der Faktor Stellplatz je Wohneinheit bei 1,1 bzw. 1,2. In den vorgelegten Bauplänen seien jedoch mehr Stellplätze verzeichnet. Herr Kamplade gehe davon aus, dass der Bauherr entsprechend den Bedarfen Parkraum vorhält und ggf. auch auf Car-Sharing-Modelle zurückgreift.

Ausschussmitglied Herr Löffel signalisierte seine Zustimmung zu den Befreiungen und zur Sitzungsvorlage der Verwaltung. Das Gut „Grund/Boden“ sei rar, weshalb die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit durch die Befreiung bei den Nebengebäuden zu begrüßen sei.

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



Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G1, Landau Südwest, 2. Teiländerung zu o.a. Bauvorhaben zu:

1. Überschreitung der Baugrenzen mit Loggien
2. Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen

Dem Befreiungsantrag hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Ziffer 3) wird nicht zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Verschiedenes

Grundstücksausschreibung Baufelder 22a und 25 b/d

Herr Kamplade erinnerte die Ausschussmitglieder daran, noch eine Person je Fraktion für die Jurysitzung zu benennen.



Die Niederschrift über die 17. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 08.02.2022 umfasst 6 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 45.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger