



NIEDERSCHRIFT

über die 18. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
am Dienstag, 15.03.2022,
Videokonferenz

Beginn: 17:00

Ende: 18:21



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Christian Feig

Christian Kolain

Vertreter von Frau Saßnowski

CDU

Cyrus Bakhtari

Vertreter von Frau Höhlinger

Rudi Eichhorn

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

Lisa Rocker

FWG

Hermann Eichhorn

Wolfgang Freiermuth

FDP

Timo Niederberger

Die LINKE

Pico Schmidt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



beratendes Mitglied

Christine Maier

Michael Scherrer

Ebru Tas

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Juliane Letz

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführer/in

Madlene Spielberger

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Lea Saßnowski

vertreten durch Herrn Kolain

CDU

Susanne Höhlinger

vertreten durch Herrn Bakhtari



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnungsplanung gemäß eingeladen.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss
Vorlage: 610/700/2022
3. Bauantrag zur Errichtung eines 35 m hohen Stahlgittermastes mit Mobilfunkstation auf dem Grundstück Flst. Nr. 1673 im Außenbereich der Gemarkung Mörzheim
Vorlage: 630/449/2022
4. Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des bestehenden Wohngebäudes sowie Sanierung der Nebengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 3075 im Außenbereich in Landau-Dammheim
Vorlage: 630/450/2022
5. Errichtung von 3 Wohnmobilstellplätzen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Weingut im Außenbereich
Vorlage: 630/452/2022
6. Fitter-Campus an der Paul-von-Denis-Straße; Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Baufeld 34 im Konversionsgebiet Landau Süd (1. Bauabschnitt Nord) sowie Verlängerung eines Veräußerungsverzichts (= Grundstücksreservierung) für die verbleibende Fläche Süd.
Vorlage: 200/343/2022
7. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohner:innen gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 21.02.2022 ein, auf die verwiesen wird, und erwähnte, dass der Bebauungsplan für den Stadtteil Queichheim schon länger in Bearbeitung sei. Frau Letz werde im Folgenden die neuesten Entwicklungen und Ergebnisse in einer Präsentation vermitteln - bevor der Satzungsbeschluss gefasst werde.

Frau Letz ordnete das Wohn- und Mischgebiet in Queichheim anhand eines Lageplans räumlich ein. Es soll ein Neubaugebiet mit angemessener Dichte entstehen, die sich an der restlichen Bebauung der angrenzenden Wohngebiete orientiere. Weitere Themen wie die Regenwasserbewirtschaftung und die verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung der Entlastung der Zufahrten waren wesentliche Bestandteile des Abwägungsprozesses. Auch die Landauer Solarrichtlinie wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Der Vorsitzende freute sich über das auf der Zielgerade befindliche Vorhaben und eröffnete die Fraktionsrunde.

Ausschussmitglied Herr Baur bezeichnete die Entwicklungen des Baugebietes „Südlich Breiter Weg“ als boden- und ressourcenschonend, was zu begrüßen sei.

Ausschussmitglied Herr R. Eichhorn blickte in das Jahr 2010 zurück und erwähnte, dass die mittlerweile zweite Teiländerung des Bebauungsplanes „D9“ aufgrund der Stellungnahmen der Träger:innen Öffentlicher Belange erforderlich war. Die Reduzierung von anfangs 130 geplanten Wohneinheiten auf nunmehr 100, von denen wiederum im ersten Bauabschnitt 45 bis 50 Wohneinheiten realisiert werden sollen, war für Herrn Eichhorn unklar. Wie sehe das weitere Verfahren aus? Werde es mehrere Bauabschnitte geben?

Frau Letz erklärte, dass der ursprüngliche rechtskräftige Bebauungsplan Wohneinheiten auf etwa 50 % der Flächen vorsah. Nun wurden auch Flächen für eine Wohnnutzung vorgesehen, die ursprünglich nicht überbaut werden konnten. Weitere Anpassungen wurden wegen den Versickerungsmaßnahmen und aufgrund der Maßgabe der Nachverdichtung notwendig.

Ausschussmitglied Herr Löffel stand dem Baugebiet positiv gegenüber. Die Stadt benötige dringend mehr Wohnraum, weshalb er sich auch über die nun deutlich erhöhte Anzahl der möglichen Wohneinheiten freute.

Ausschussmitglied Herr Maier fragte nach dem Abstimmungsergebnis des Ortsbeirats Queichheim vom 10.03.2022.

Frau Letz antwortete Herrn Maier, dass der Ortsbeirat Queichheim den Beschlussvorschlägen der Verwaltung mehrheitlich zustimmte.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßte ebenfalls das neue Baugebiet. Gut sei zudem, dass die Umsetzung der Solarrichtlinie auf der Nordseite der Dachflächen herausgenommen wurde.



Ausschussmitglied Herr Niederberger signalisierte seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage. Begrüßenswert sei, dass der Hochwasserschutz geregelt ist.

Ausschussmitglied Herr Schmidt werde der Sitzungsvorlage zustimmen und fasste zusammen, dass die zweite Teiländerung unter anderem wegen dem Wegfall der Kleingärten zugunsten der Wohnbebauung nötig werde.

Ausschussmitglied Frau Kleemann stimme generell Themen in Bezug auf „Nachverdichtungen“ gerne zu und begrüßte die Sitzungsvorlage.

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

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

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ vom April 2021 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom Februar 2022 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 „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ vom April 2021 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Februar 2022 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 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 3. (öffentlich)

Bauantrag zur Errichtung eines 35 m hohen Stahlgittermastes mit Mobilfunkstation auf dem Grundstück Flst. Nr. 1673 im Außenbereich der Gemarkung Mörzheim

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 10.02.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und erwähnte, dass die Verwaltung „Hausaufgaben“ aus der letzten Beratung im März 2021 zu erledigen hatte. Die Erkenntnisse, die zur Genehmigung des Stahlgittermastes führen werden, werden von Herrn Kamplade im Anschluss erläutert.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Oberbürgermeister Hirschs Einführung in die Informationsvorlage und bestätigte, dass fünf Fragestellungen zu klären waren. Diese wurden letztlich von der Bauherrin „Deutsche Funkturm GmbH“ beantwortet und in der Informationsvorlage wiedergegeben, weshalb Herr Kamplade nicht im Detail auf die einzelnen Fragen eingehen werde.

Die Errichtung von Mobilfunkstationen auf Kirchtürmen, eine der fünf Fragen, käme laut der Bauherrin aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Begründet wurde dies, dass dann mindestens zwei Standorte benötigt werden. Auch die Errichtung auf anderen Grundstücken scheiterte an der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer:innen oder aufgrund der zu wahrenden Abstandsflächen.

Herr Kamplade zeigte anhand einer Karte die Standorte von Masten im Umland, zu denen beispielsweise die Funkanlage am Wasserhochbehälter in Arzheim zählte. Herr Kamplade verdeutlichte, dass er den 35 m hohen Stahlgittermast nicht schönreden möchte und man sich erst an den Masten gewöhnen müsse aber Sendemasten inzwischen zum Landschaftsbild gehören. Herr Kamplade zog hierzu einen Vergleich zu den inzwischen überall zu sehenden Windkraftanlagen in der umliegenden Landschaft. Baurechtlich handele es sich um ein privilegiertes Vorhaben, für das Baurecht bestehe, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, was im vorliegenden Fall zutrifft.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth konnte den Standpunkt der Bauherrin nachvollziehen, schließlich müsse diese auf das Geld und die Wirtschaftlichkeit achten. Herr Freiermuth informierte weiterhin, dass der Ortsbeirat Mörzheim eine Anfrage an den Pfarrer der Bergkirche im nahegelegenen Ort Albersweiler stellte. Auf dem Kirchturm der Bergkirche befinde sich ein Sendemast, für den die Kirchengemeinde sogar Einnahmen in Höhe von ca. 4.000 EUR p.a. generieren könne und ein notwendiger Stromanschluss für die Anlage vorhanden war.

Herr Freiermuth könne zudem seitens der Bauherrin auch nachvollziehen, dass keine Alternativen mehr gesucht werden, da die Deutsche Funkturm GmbH bereits Kaufverträge für Grundstücke in Mörzheim abgeschlossen habe. Wie lange wisse hier die Verwaltung bereits Bescheid?

Herr Kamplade erklärte, weshalb er nicht auf eine Errichtung von Sendemasten auf Kirchtürmen eingegangen sei und begründete dies mit der Funkausleuchtung. Würde ein Sendemast in Mörzheim errichtet, wäre das Stadtdorf Wollmesheim nicht mehr ausreichend mit 5 G versorgt. Herr Kamplade bestätigte, dass es prinzipiell möglich sei, Funkanlagen - unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes - auf Kirchtürmen zu errichten. Für das vorliegende Bauvorhaben sei dies allerdings keine Lösung.

Herrn Freiermuths Frage hinsichtlich der Grundstücksveräußerung konnte Herr Kamplade nicht beantworten. Die Verkäufe seien privatrechtlicher Natur und die Verwaltung werde im Vorfeld nicht 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 4. (öffentlich)

Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des bestehenden Wohngebäudes sowie Sanierung der Nebengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 3075 im Außenbereich in Landau-Dammheim

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 23.02.2022, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade berichtete, dass für das prägnante Wohngebäude im Außenbereich vor längerer Zeit bereits eine bauliche Entwicklung hinsichtlich der Errichtung von Erweiterungsbauten vorgestellt wurde. In der Zwischenzeit hätten sich allerdings die Planungen des Bauherrn zerschlagen und eine neuere Planung wurde beim Stadtbauamt eingereicht. Aus baurechtlicher Sicht handele es sich um einen Fall des „erweiterten Bestandsschutzes“ im Außenbereich, der nach § 35 BauGB bewertet werden könne und zulässig sei. Es werde seitens des Bauherrn beabsichtigt, „normale“ Wohnungen zu errichten und keine Landwirtschaft zu betreiben. Der Ausbau des Dachgeschosses solle mit zwei Gauben als einziger sichtbarer Eingriff in die Bausubstanz ausgeführt werden.

Zu guter Letzt teilte Herr Kamplade mit, dass der Ortsbeirat Dammheim bereits über das Bauvorhaben informiert wurde und keine Einwände vorgebracht wurden.

Ausschussmitglied Herr Maier bestätigte, dass der Ortsbeirat über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt wurde und alle Rückfragen von der Verwaltung geklärt wurden.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Errichtung von 3 Wohnmobilstellplätzen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Weingut im Außenbereich

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 21.02.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Für weitere Erläuterungen übergab er das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade beschrieb das Vorhaben eines Weingutes im Außenbereich zur Errichtung von drei Wohnmobilstellplätzen für die Selbstversorgung ohne Sanitäreinrichtungen. Da es sich um sogenannte „mitgezogene Nutzung“ handelt, seien die Vorgaben des § 35 BauGB erfüllt und die Stellplätze könnten baurechtlich genehmigt werden.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Fitter-Campus an der Paul-von-Denis-Straße; Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Baufeld 34 im Konversionsgebiet Landau Süd (1. Bauabschnitt Nord) sowie Verlängerung eines Veräußerungsverzichts (= Grundstücksreservierung) für die verbleibende Fläche Süd.

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit der Bauordnungsabteilung vom 08.03.2022 ein, auf die verwiesen wird. In der hiesigen Ausschusssitzung gehe es um eine angepasste Planung des Bauherrn für den ersten Bauabschnitt des „Fitter Campus“, für die eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden muss. Im bevorstehenden Hauptausschuss werde in Kürze auch über die Optionsvergabe für den Kauf des südlichen Grundstücks zu entscheiden sein. Für weitere Erläuterungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erwähnte, dass man sich seit der letzten Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen intensiv mit dem Projekt „Fitter Campus“ beschäftigt habe. Nun liege eine deutlich fortentwickelte Planung vor. Demnach beabsichtige der Bauherr die nördliche Bebauung klar vom südlichen Teil des Grundstücks zu trennen. Der ursprünglich geplante Gebäuderiegel werde unterbrochen.

Herr Kamplade zeigte anhand einer Abfolge der eingereichten Planungen die Art und den Umfang der vom Bauherrn beantragten Befreiungen. Die Zustimmung einiger Befreiungen erfolgte bereits in der Ausschusssitzung vom 07.12.2021 und war an diverse Bedingungen geknüpft – insbesondere an den zu führenden Dialog mit der Nachbarschaft über das Gesamtprojekt und über Befreiungstatbestände (u.a. Sporthalle), die auf dem - heute nicht zur Diskussion stehenden - Südteil der Fläche relevant sein werden. Die in der Vorlage aufgeführten fünf Befreiungen würden auch die Bebauung des nördlichen Grundstücks betreffen, wovon wiederum eine Befreiung in Bezug auf einen Garagenlift neu hinzugekommen sei. Die Verwaltung könne aus städtebaulicher Sicht eine Zustimmung empfehlen, da die Grundzüge der Planung eingehalten werden und die Planung jetzt deutlich stärker nachbarschaftliche Belange berücksichtigt als dies ursprünglich der Fall war.

Ausschussmitglied Herr Baur werde sich insbesondere wegen der Thematik „Wegfall Photovoltaik“ enthalten.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass es zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs noch keine Verpflichtung im Sinne einer Solarrichtlinie für den Erwerber gab.

Ausschussmitglied Herr Löffel betonte, dass die CDU-Stadtratsfraktion die Veränderungen der Planungen anerkenne. Grundsätzlich drehe es sich um ein gutes Vorhaben, obwohl der Dialog mit den Nachbar:innen nicht abgeschlossen sei.

Weiterhin stellte Herr Löffel einen Änderungsantrag über die von der Verwaltung vorgelegten Beschlussvorschläge. Er schlug vor, das Gelände des Dachaufbaus nach hinten zu ziehen, und die Befreiung von der Traufhöhe an die Bedingung zu knüpfen, dass die Geländer an den Seiten, wo Wohnbebauung angrenzt, zurückzusetzen.

Der Vorsitzende werde nach der Fraktionsrunde entsprechend über Herrn Löffels Antrag abstimmen lassen.



Ausschussmitglied Herr Maier vermisste nach wie vor ein Gesamtkonzept des Bauvorhabens „Fitter Campus“. Die bereits erteilten Befreiungen waren deutlich an Bedingungen geknüpft. Herr Maier befürchte, dass nun eine „Salamitaktik“ seitens des Bauherrn verfolgt werde. Das bisherige Vorgehen des Bauherrn habe den Konflikt, insbesondere wegen der fehlenden Gespräche mit der Nachbarschaft, begünstigt. Aufgrund dessen erinnerte Herr Maier erneut an seine Forderung, die Nachbarschaft zukünftig im Vorfeld besser einzubeziehen und anzuhören. Im vorliegenden Fall habe der Bauherr in der Zwischenzeit Zugeständnisse gemacht, so dass sein Vorhaben insgesamt als verträglicher zu werten ist. Bedauerlicherweise würde den Anwohner:innen das Vertrauen an den Investor fehlen. Ein Bauvorhaben wie der „Fitter Campus“ bräuchte jedoch eine „breite Akzeptanz“. Aus den genannten Gründen werde er der Beschlussvorlage nicht zustimmen.

Ausschussmitglied Herr H. Eichhorn berichtete, dass die FWG-Stadtratsfraktion sich noch nicht abschließend beraten bzw. abstimmen konnte, weshalb sie sich bei der hiesigen Beschlussfassung enthalten werde.

Ausschussmitglied Herr Niederberger stellte fest, dass die Ausschussmitglieder sehr vorsichtig geworden sind und nahm Bezug auf die mehrfach geführte Diskussion. Letztlich hätte es seit Dezember 2021 genügend Zeit gegeben, einen Dialog mit der Anwohnerschaft zu führen. Die FDP-Stadtratsfraktion habe schließlich im März 2022 einen Bürgerdialog ins Leben gerufen, bei dem durchaus kritische Stimmen der Anwohner:innen laut wurden.

Weiterhin merkte Herr Niederberger an, dass in der hiesigen Ausschusssitzung lediglich über eine Befreiung zu beschließen sei. Neu sei, dass der nördliche Gebäudekomplex entkoppelt von der südlichen Bebauung wurde. Hinsichtlich des Antrags der CDU-Stadtratsfraktion zur Einrückung des Geländers regte Herr Niederberger an, das Gespräch mit dem Investor zu suchen.

Abschließend erwähnte Herr Niederberger, dass er das innovative Projekt begrüße.

Ausschussmitglied Herr Schmidt könne in Anbetracht der Gesamtabwägung den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zustimmen. Die in reduzierter Form vorliegenden Planungen des Investors seien nachvollziehbar. Herr Schmidt gehe auch davon aus, dass die Umsetzung des geförderten Mietwohnungsbaus von den Abänderungen nicht betroffen sein werde. Hinsichtlich des kurzfristig gestellten Antrags der CDU werde sich Herr Schmidt enthalten.

Ausschussmitglied Frau Kleemann merkte an, dass das Projekt nicht optimal gelaufen sei. Da der Investor den Forderungen entgegengekommen sei, könne Frau Kleemann den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zustimmen. Ein Gelände auf dem Dach könne zudem „gerne kommen“.

Ausschussmitglied Herr Maier richtete seine Wortmeldung an Herrn Niederberger und betonte, dass ein Dialog mit den Bürger:innen vor den Entscheidungen zu suchen sei und nicht während des Entscheidungsprozesses.

Herr Kamplade versicherte, dass die Quotierung für den sozialen Mietwohnungsbau weiterhin Anwendung finde. Da es sich allerdings um einen „Altfall“ handle, d.h. der Grundstücksverkauf liege schon länger zurück, gelte eine Quote von 25 %.

Herrn Maiers Befürchtung, der Bauherr wende eine „Salamitaktik“ an, konnte Herr Kamplade nicht teilen. Mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts werde verdeutlicht, dass der Bauherr eine Gesamtentwicklung anstrebe. Der Fitter Campus solle letztlich als Ganzes realisiert werden. Die zu beschließenden Befreiungen würden



sich nur auf das nördliche Grundstück und Bauvorhaben beziehen, weil derzeit nur dieses beantragt sei. Ein Automatismus für das südliche Grundstück sei somit ausgeschlossen. Das südliche Grundstück sei schließlich auch noch nicht an den Vorhabenträger veräußert worden. Vorgaben, z.B. hinsichtlich der Solarrichtlinie, können somit dem Vorhabenträger im Zuge des Grundstücksverkaufs noch auferlegt werden.

Der Vorsitzende betonte, dass der Investor durchaus die Problematik kenne. Sollte keine zufriedenstellende Einigung mit der Nachbarschaft erzielt werden, könne keine Veräußerung des südlichen Grundstücks an ihn erfolgen. Durch die neu vorgelegte Planung sei die Bebauung des nördlichen Grundstücks entkoppelt und als ein eigener Bauabschnitt anzusehen.

Ausschussmitglied Herr Eisold stellte mehrere Fragen: Gelten die erteilten Befreiungen von der Ausschusssitzung am 07.12.2021 noch? Könnte für das südliche Bauvorhaben eine Aufständigung für die Photovoltaikanlage möglich sein? Müsse die Tiefgarage nicht auch 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein? Blockiere die Tiefgarage an der Grundstücksgrenze einen Dritten, falls das südliche Grundstück weiterveräußert werde? Welche Art von Gewerbe werde es im ersten Obergeschoss des Bauvorhabens geben?

Herr Kamplade ging auf Herrn Eisolds Fragen ein. Er bestätigte, dass die erteilten Befreiungen vom Dezember 2021 mit Auflagen mehrheitlich beschlossen wurden und es in der hiesigen Beschlussfassung nur noch um die Befreiung im Hinblick auf die Tiefgaragenzufahrt gehe. Aus Sicht der Verwaltung haben sich die Auflagen im Zusammenhang mit den im Dezember 2021 erteilten Befreiungen erledigt, da es einen eigenständigen ersten Bauabschnitt gibt.

Hinsichtlich der Frage zur Photovoltaik erklärte Herr Kamplade, dass sich das Bauamt in der Rolle der Genehmigungsbehörde befinde und letztlich nur genehmigen könne, was beantragt wurde. Es sei unzulässig, dem Bauherrn z.B. die Auflage zu erteilen, dass die Befreiung der Tiefgaragenzufahrt nur erfolge, wenn er Solaranlagen errichtet. Der Bauherr entscheide schlussendlich, ob er eine Solaranlage zusätzlich errichten wolle. Zur Frage bezüglich der Abstandsflächen von Tiefgaragen antwortete Herr Kamplade, dass es keine Abstandsflächen unter der Erde gebe. Der Bauherr des südlichen Grundstücks müsse sich dann ggf. vorsichtig an die Außenwand vorarbeiten. Schließlich stellte er klar, dass im Obergeschoss Büro- und Wohnnutzungen beantragt seien.

Ausschussmitglied Herr Maier resümierte und erklärte, weshalb er die Anwendung einer „Salamitaktik“ vermute: Der Bauherr werde zunächst bauen wie beantragt. Dann könnte der Bauherr z.B. in drei Jahren eine Aufständigung auf dem Dach für die Solaranlagen beantragen. Werde zudem noch ein gewisser Druck seitens des Bauherrn ausgeübt, könne am Ende sogar eine Mehrheit für die spätere Aufständigung erreicht werden. Dies sei aus Herrn Maiers Sicht als „Salamitaktik“ zu bezeichnen.

Der Vorsitzende machte deutlich, dass Angelegenheiten des Bau- und Privatrechts gesondert voneinander zu betrachten seien. Im Hauptausschuss werde letztlich nicht über eine Aufständigung für Solaranlagen des ersten Bauabschnitts entschieden, sondern über eine Verlängerung der Kaufoption zum Grundstückserwerb des südlichen Grundstücks.

Ausschussmitglied Herr Löffel warb für seinen Änderungsantrag. Der Fitter Campus werde für gut befunden, dennoch müssen nachbarschaftliche Belange beachtet



werden. Er richtete daher einen Appell an den Investor, eine Solarnutzung trotzdem in Erwägung zu ziehen.

Der Vorsitzende hielt fest, dass die Sitzungsvorlage in der bisher vorgelegten Fassung keine Mehrheit finden werde. Daher ließ der Vorsitzende über den Änderungsantrag der CDU-Stadtratsfraktion abstimmen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin mehrheitlich bei fünf Enthaltungen und zwei Gegenstimmen den nachfolgenden Beschlussvorschlag für den mit den in diesem Protokoll festgehaltenen Maßgaben zu.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss stimmt der unentgeltlichen Verlängerung des Veräußerungsverzichts (Grundstücksreservierung) für die Restfläche des Baufeldes 34 sowie das Baufeld 35 (verbleibende Fläche Süd) mit rund 6.000 m², die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet ist, bis 31.01.2023 zu. Eine anschließende verzinsliche Verlängerung um bis zu drei weiteren Monaten ist auf Antrag möglich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt der Befreiung zur Überschreitung der östlichen Baulinie um 1,50 Meter auf einer Länge von 4,65 Metern für einen umbauten Garagenlift zur Tiefgarage (Anlage 2) zu und nimmt die fortentwickelte, eigenständige Planung für den 1. Bauabschnitt Nord unter Anwendung eines Teiles der im Dezember 2021 bereits unter Auflagen erteilten Befreiungen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Verschiedenes

Querungshilfe Godramsteiner Straße

Ausschussmitglied Herr Eisold teilte mit, dass die Querungshilfe in der Godramsteiner Straße erneut beschädigt wurde. Es sei zudem festzuhalten, dass die Querung des Öfteren überfahren werde.

Der Vorsitzende verwies Herrn Eisolds Information zur Klärung in den Mobilitätsausschuss.



Die Niederschrift über die 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 15.03.2022 umfasst 7 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 55.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger