



NIEDERSCHRIFT

über die 20. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 24.05.2022,

Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 17:00

Ende: 18:36



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Tanja Perozzi

Vertreterin von Herrn Feig

Lea Saßnowski

CDU

Cyrus Bakhtari

Vertreter von Herrn Löffel

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

SPD

Paule Albrecht

Vertreterin von Frau Rocker

Klaus Eisold

Florian Maier

FWG

Christian Gies

Vertreter von Herrn Freiermuth

FDP

Carsten Triebel

Die LINKE

Jonas Wadle

Vertreter von Herrn Schmidt; ab 17:05 Uhr
anwesend

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



beratendes Mitglied

Christine Maier

Michael Scherrer

Vorsitzender

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Klaus Kißel

Ortsvorsteher von Arzheim

Kerstin Weinbach

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Christian Feig

vertreten durch Frau Perozzi

CDU

Bernhard Löffel

vertreten durch Herrn Bakhtari

SPD

Lisa Rocker

vertreten durch Frau Albrecht



FWG

Hermann Eichhorn

ohne Vertretung

Wolfgang Freiermuth

vertreten durch Herrn Gies

Die LINKE

Pico Schmidt

vertreten durch Herrn Wadle

beratendes Mitglied

Moritz Raatz

ohne Vertretung

Ebru Tas

ohne Vertretung



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnungsordnungsgemäß eingeladen.

Der Vorsitzende informierte die Ausschussmitglieder, dass es zu dem ursprünglichen Tagesordnungspunkt 5 „Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“ der Stadt Landau in der Pfalz; erneuter Aufstellungsbeschluss mit Entwurfs- und Offenlagebeschluss; Vorlage: 610/709/2022“ noch Klärungsbedarf im Ortsbeirat, z.B. hinsichtlich der Entwässerungsthematik, gebe. Er empfahl daher, den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 28.06.2022 zu vertagen.

Ausschussmitglied Herr Maier stellte den Antrag, dem anwesenden Ortsvorsteher von Arzheim, Herrn Klaus Kißel, das Wort zu erteilen. Dies fand Zustimmung.

Ortsvorsteher Herr Kißel merkte ebenfalls an, dass für das Neubaugebiet in Arzheim die Entwässerung zu klären sei und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) darauf hingewiesen habe. Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) steht mit der SGD Süd in der technischen Abstimmung, so dass sich eine Lösung abzeichne. Der Ortsbeirat stehe weiterhin hinter dem Baugebiet und möchte eine Verzögerung vermeiden. Es gebe viele Familien, die bauen wollen. Herr Kißel bat daher, den Tagesordnungspunkt nicht zu vertagen.

Der Vorsitzende blieb bei der Empfehlung, die Fragen zunächst im Ortsbeirat zu klären und dann in den Ausschuss zu geben.

Ausschussmitglied Herr Maier betonte, dass das Neubaugebiet eine große Mehrheit im Ortsbeirat fand und nun keine Verschiebung erfolgen sollte.

Ausschussmitglied Herr Lerch sprach sich entschieden für das Baugebiet aus. Eine Abstimmung vor Klärung letzter Fragen im Ortsbeirat würde jedoch einen falschen Eindruck erwecken. Dies sollte vermieden und die Ergebnisse zur Entwässerung abgewartet werden, weshalb er für die Vertagung des Tagesordnungspunktes plädierte.

Die Ausschussmitglieder erklärten sich mehrheitlich bei 5 Gegenstimmen mit der Vertagung des genannten Tagesordnungspunktes in die Ausschusssitzung am 28.06.2022 einverstanden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Wohnraumstrategie der Stadt Landau in der Pfalz - Statusbericht und Weiterentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (Innenentwicklungskonzept) 1. Statusbericht Entwicklung der Wohnbauflächen, 2. Wohnungsbau- und Wohnungsmarktmonitoring, 3. Instrumentenbaukasten / Innenentwicklungskonzept
Vorlage: 610/704/2022



3. Neues Stadtquartier Südwest; Rahmenplan
Vorlage: 610/707/2022
4. Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/708/2022
5. Bauvoranfrage zum Abbruch bestehender Gebäude, Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten (2 Doppelhäuser mit je 2 Wohnungen, 1 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen und 2 Carports
Vorlage: 630/456/2022
6. 1. Änderung des Bauprogrammes 2022 - 2025
Vorlage: 660/318/2022
7. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohner:innen gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Wohnraumstrategie der Stadt Landau in der Pfalz - Statusbericht und Weiterentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (Innenentwicklungskonzept) 1. Statusbericht Entwicklung der Wohnbauflächen, 2. Wohnungsbau- und Wohnungsmarktmonitoring, 3. Instrumentenbaukasten/Innenentwicklungskonzept

Der Vorsitzende verwies auf die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 11.04.2022, die der Niederschrift beigelegt ist, und übergab Herrn Joa das Wort.

Herr Joa erwähnte, dass er als Ergänzung seines Vortrages vom 26.04.2022 einen „kurzen Nachschlag“ zu den Qualitätszielen des Innenentwicklungskonzepts abgeben werde. Hierfür ging Herr Joa zunächst auf die Spannungsfelder zwischen Quantität und Qualität ein. Das Ziel sei, eine behutsame und qualitative Weiterentwicklung der Quartiere unter Berücksichtigung der ökologischen Nachhaltigkeit, der Planungs- und Prozessqualität, des ökonomischen Mehrwertes, der Raum- und Gestaltungsqualität und der sozialen Teilhabe zu erlangen. Stets sollte die Frage gestellt werden: Wohin wollen wir wachsen?

Die Stadt könne die Entwicklung in gewissem Maße steuern. Hierzu nannte Herr Joa verschiedene Dimensionen, wie z.B. die Förderung von preiswertem Bauen, eine Anpassung des Wohnraumangebots an die Herausforderungen des zunehmenden Homeoffice und Nutzungsmischungen (hier: kurze Wege zu Bildungseinrichtungen, Arbeitsstätten und der Wohnung). Auf die Quartiersebene bezogen bedeute dies bauliche Nachverdichtungen und Weiterentwicklungen von Freiräumen, eine nachhaltige Infrastruktur unter Einbezug sozialer Einrichtungen und des Einzelhandels, so dass die (Lebens-)Qualitäten gewahrt bleiben. Zu möglichen baulichen Nachverdichtungen ging Herr Joa im Folgenden ausführlicher ein und erklärte, dass eine Nachverdichtung nicht unbedingt durch die Errichtung eines Neubaus erfolge. Auch zählen Aufstockungen, Anbauten, Dachausbauten u.a. zu den Möglichkeiten einer sinnvollen Nachverdichtung.

Am Ende seines Vortrags ging Herr Joa noch auf eine Anfrage der FDP-Stadtratsfraktion hinsichtlich der Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen vom 26.04.2022 ein. Demnach lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Landau im Jahr 2014 bei 2,0 Personen; Bundesvergleich: 1,92 Personen/Haushalt.

Herr Kamplade ordnete zur Ergänzung ein, dass die Aspekte der Qualität im bisherigen Gremienlauf lediglich bezogen auf die Gestaltungsqualität erklärt waren und dies nun durch Herrn Joas Vortrag ausdifferenziert wurde. In den nächsten sechs Monaten werde man sich mit der Innenentwicklung beschäftigen und die Analyseergebnisse sowie erste konzeptionelle Überlegungen auf Quartiersebene in die Gremien einbringen.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn, R. richtete eine Detailfrage für den Bereich Nußdorf an die Verwaltung: Was passiere, wenn das Baugebiet am Friedhof als Arrondierungsfläche nicht realisiert werden könne? Würde es dann dennoch ein Neubaugebiet im Außenbereich geben? Wäre dies im Ranking weiterhin vorne?

Herr Kamplade erwähnte, dass in Nußdorf die Entwicklung der Baufläche „Boschweg“ Vorrang haben werde, was auch dem Auftrag aus den Haushaltsberatungen entspreche. Sollte dieses Baugebiet nicht realisiert werden, müsste über das Neubaugebietspotential am nördlichen Ortsrand neu beraten werden.



Ausschussmitglied Herr Maier sah es als Kompliment für die Stadt an, dass so viele Menschen nach Landau kommen wollen. Es wurden viele erfolgreiche Anstrengungen unternommen und dennoch gebe es enorme Preissteigerungen für den Erwerb von Wohneigentum oder die Anmietung von Wohnraum. Zum Glück habe sich das vor Jahren durchgesetzte Ankaufsmodell etabliert und als gut erwiesen. Herr Maier empfahl den Ansatz des Ankaufsmodells weiterzuentwickeln und die Grundstücke auch weiterhin preisdämpfend zu veräußern. Ziel sollte sein, dass möglichst viele Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Landau verbleiben können. Um dieses Ziel verfolgen zu können, stellte Herr Maier zusammen mit der SPD-Stadtratsfraktion einen entsprechenden Antrag für den Stadtrat am 14.06.2022. In dem Antrag werden Themen wie z.B. die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft und die Einführung der Erbpacht/des Erbbaurechtes aufgeführt. Herr Maier hob allerdings hervor, dass die aktuellen Baugebiete in den Stadtdörfern nicht von dem SPD-Antrag betroffen sein werden und diese Ideen vielmehr für das Stadtquartier Südwest relevant seien.

Der Vorsitzende merkte an, dass der Stadt Landau im Rahmen ihres Baulandmodells Kredit-Sonderkontingente für den Ankauf und die Infrastruktur von den Aufsichtsbehörden genehmigt wurden. Nur so waren die umfassenden Grundstücksankäufe der letzten Jahre möglich. Da die Stadt Landau zugesagt habe, die Kredite zurück zu zahlen, kann das Ankaufsmodell nicht ohne Weiteres für einzelne Baugebiete abgewandelt 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 3. (öffentlich)

Neues Stadtquartier Südwest; Rahmenplan

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 05.05.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Herr Joa werde im Folgenden den Rahmenplan und seine vielschichtigen Inhalte vorstellen. Zunächst übergab der Vorsitzende aber das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade betonte, dass der Rahmenplanbeschluss ein wichtiger Schritt bei der Entwicklung des Stadtquartiers Südwest ist. Er ist die Grundlage für eine Vermarktungsstrategie, deshalb kann er auch beschlossen werden ohne Details der späteren Vermarktung zu wissen. Herr Joa werde die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der zwei Jahre andauernden Arbeit des „Fachbeirats Südwest“ vorstellen.

Herr Joa erklärte zu Beginn seiner Präsentation, was ein Rahmenplan ist und wie dieser einzuordnen sei. Demnach stelle ein Rahmenplan einen städtebaulichen Entwurf dar, der eine ganzheitliche Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente, wie gestalterische, funktionale, bauliche und verkehrliche Dimensionen, beinhaltet. Letztendlich werde der Rahmenplan die Grundlage für den formellen Bebauungsplan, in dem schließlich die Bebauungsmöglichkeiten geregelt werden, sein.

Anhand eines Schwarzplans nahm Herr Joa die räumliche Einordnung der Arrondierung im Landauer Südwesten vor. Das neue Stadtquartier werde eine hohe Einwohnerdichte erhalten, was allerdings im Südwesten als urban und angemessen erachtet werde. Durch die hohe Dichte werden „kurze Wege“ möglich. Anschließend zeigte Herr Joa verschiedene Kennwerte wie z.B. die Wohnungsdichte im Verhältnis zur Einwohnerdichte. Insgesamt könne im südwestlichen Stadtquartier mit ca. 1.700 Einwohnern gerechnet werden.

Im weiteren Verlauf des Vortrags erörterte Herr Joa die nächsten Entwicklungsabschnitte des Areals. Zuerst werde der nördliche Bereich einer Entwicklung zugeführt. Die Geschossigkeiten der Gebäude werden ein Nord-Süd-Gefälle erhalten, so dass im Norden die hohen Gebäude das Gebiet beispielsweise vor Lärmemissionen abschirmen werden.

Zum Freiraumsystem hin Richtung Landstraße L 509 erklärte Herr Joa, dass eine Gestaltung mit Bäumen vorgesehen sei. Ein Quartiersbalkon, der hinsichtlich des Gefälles hin zum Birnbach abfällt, könne zudem die Aufenthaltsqualität fördern. Abgerundet könnte dieses Areal im Bereich des Balkons z.B. mit Liegebänken gestaltet werden.

Weitere Aspekte in Herrn Joas Vortrag waren die Frischluftzufuhr, Entwässerungsthemen und Ausgleichsflächen. Ein Quartiersplatz werde mit Spielplatz eine „grüne Mitte“ bilden.

Bevor Herr Joa zu den Informationen des zweiten Bauabschnitts kam, ging er noch auf das Erschließungskonzept des ersten Bauabschnitts ein. Derzeit werden der Bau von Querungshilfen, die Errichtung von Lichtsignalanlagen u.a. entsprechend geprüft.

Der zweite Bauabschnitt werde frei von Kfz-Verkehr sein und sei somit ein „verkehrsfreier Innenbereich“, erläuterte Herr Joa. Die Mobilität werde insgesamt ein großes und wichtiges Thema sein. Hierunter falle z.B. auch die Neuplanung der Landesstraße L 509, die perspektivisch eine Fußgängerbrücke für eine verkehrssichere Querung erhalten könnte. Die Allee entlang der L 509, bestehend aus alten Kastanienbäumen, solle mit Ausnahme der zwei Quartierszufahrten erhalten bleiben. Herr Joa betonte, dass die Quartiersentwicklung mit einem Mehr an Verkehr einhergehen wird. Daher werde sich die Stadt Gedanken zu



Geschwindigkeitsbegrenzungen und anderen verkehrslenkenden Maßnahmen in der Umgebung machen.

Bevor Herr Joa einen Ausblick über die nächsten Schritte und die Einführung einer „Quartierswerkstatt“ für mehr Akzeptanz und Verständnis machte, ging er auf das Entwässerungskonzept ein. Der Höhenlage des Gebietes sei es geschuldet, dass die Entwässerung über den südlichen Bereich zu erfolgen hat.

Der Vorsitzende zeigte sich über den bisherigen Ablauf zufrieden. Die verkehrlichen Themen wie die Bustaktung und die Vermeidung des Durchgangsverkehrs seien in Bearbeitung. Für die Fuß- und Radwegebrücke gelte es wie im D9 Planungsrecht zu schaffen. Ob und wann es zu einer Umsetzung komme, werde nicht zuletzt von zukünftigen Förderprogrammen abhängen. Insgesamt zählte der Vorsitzende sieben Querungsmöglichkeiten über die L 509 und bewertete dies zu als positiv.

Im Anschluss eröffnete der Vorsitzende die Fraktionsrunde.

Ausschussmitglied Herr Maier begrüßte die Querungshilfen über die L 509 und fragte, ob eine Lichtsignalanlage angebracht werden könnte. Eine Ampel könnte schließlich maßgebend sein, dass Kinder alleine den Weg zur Schule antreten könnten. Ansonsten sei wiederum Hol- und Bringverkehr durch die Eltern zu erwarten.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski war selbst Mitglied im Fachbeirat. Sie freute sich über die zusammenfassende Darstellung von Herrn Joa und über die weiteren Entwicklungen. Auch die Radwegebrücke sei Frau Saßnowskis Auffassung nach begrüßenswert.

Frau Saßnowski fragte abschließend nach einer Karte mit den Grünverbindungen (hin zum Lazarettgarten).

Der Vorsitzende ging auf die Wortmeldungen ein und erwähnte, dass die beiden Themen „Lichtsignalanlage“ und „Querungen“ im Mobilitätsausschuss behandelt werden sollen.

Ausschussmitglied Herr Lerch bezeichnete die Entwicklungen im Landauer Südwesten als großen Schritt für die Stadt und lobte die Arbeit des Fachbeirats. Herr Lerch interessierte sich für die Vermarktungsstrategie und stellte die Fragen: wohin wollen wir wachsen? Wann soll es in welchem Umfang losgehen? Schließlich sei Landau in den letzten Jahren stärker gewachsen als vergleichbare Städte wie Speyer und Neustadt an der Weinstraße.

Zudem fragte Herr Lerch hinsichtlich der L 509, ob die Kapazitätsgrenzen durch die baulichen Entwicklungen im Südwesten erreicht werden. Gab es bereits eine Einschätzung durch den Landesbetrieb Mobilität (LBM)?

Herr Bernhard ging auf Herrn Lerchs Fragen ein und erklärte, dass die Knotenpunkte und der Umbau der L 509 bereits im Bauprogramm des Landes Rheinland-Pfalz enthalten seien. Die Verringerung der Fahrbahnbreite werde den ersten Berechnungen zufolge nicht zu Lasten der Kapazität gehen.

Herr Kamplade erwähnte in Bezug auf Herrn Lerchs Frage zur Vermarktungsstrategie, dass in der hiesigen Ausschusssitzung ein Meilenstein zurückgelegt werde und eine ganze Reihe von inhaltlichen Eckpunkten des Stadtquartiers Südwest zu beschließen seien. Der Flächennutzungsplan 2030 habe bereits Gültigkeit. Die Erschließung solle ab dem Jahr 2024 beginnen und analog zu den zu entwickelnden Baugebieten in den Stadtdörfern ablaufen. Die nun zu erarbeitende Vermarktungsstrategie müsse zunächst



einige Grundsatzfragen klären: Solle beispielsweise das Prinzip der Konzeptvergabe beibehalten werden? Immerhin habe die Stadt Landau schon seit 15 Jahren Erfahrungen sammeln können. Vieles spreche daher für die Konzeptvergabe, dennoch verschließe man sich nicht gegen andere Vorgehensweisen oder Vermarktungsstrategien. Beabsichtigt sei letztendlich, dass ein zeitlich gestaffeltes bzw. stufenweises Vorgehen verfolgt werde. Somit könne mitunter flexibel auf die Änderungen und Entwicklungen des (Wohnungs-)Marktes eingegangen werden.

Ausschussmitglied Frau Kleemann habe ihre Meinung zur Stadterweiterung im Südwesten nicht verändert und werde sie weiterhin ablehnen. Es werde schlichtweg zu viel Fläche versiegelt. Auch die Wirtschaftlichkeit, z.B. hinsichtlich der steigenden Baumaterialpreise, und den Zuzug von außerhalb stellte Frau Kleemann in Frage. Letztendlich plädierte Frau Kleemann für die Schaffung von mehr sozialem Wohnraum, der im Eigentum der Stadt verbleiben sollte.

Ausschussmitglied Herr Eisold bat darum, soziale Wohngruppen nicht aus dem Blick zu verlieren, wenn von Baugruppen die Rede sei. Weiterhin fragte Herr Eisold, ob es keine Bedarfe der Universität, Schulen oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen gebe. Herr Eisold war davon überzeugt, dass die Quote für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 33,3 % nicht ausreiche und eine höhere Quote festgelegt werden sollte. Die Vermarktungsstrategie könne schließlich eine entsprechende Durchmischung steuern und je nach Entwicklung nachsteuern. Wichtig war für Herrn Eisold zu erwähnen, dass Investoren durch die preisdämpfende Grundstückspolitik der Stadt Landau keinen Gewinn abschöpfen können sollten.

Der Vorsitzende erwähnte hinsichtlich Herrn Eisolds Frage, dass kein Schulstandort im neuen Baugebiet vorgesehen sei. Auch die Universität habe keinen Bedarf angekündigt und konzentriere sich im kern- bzw. südstädtischen Bereich. Eine Kita hingegen sei im Quartier vorgesehen.

Herr Kamplade ging auf den Aspekt der Nutzungsmischungen ein. Es werde mindestens ein zentraler Platzbereich („Scharnier“) geben. Eine Nutzungsmischung für die Erdgeschossbereiche dort werde noch festgelegt, sie sei zuletzt beim Baufeld 15 im ehemaligen Landesgartenschau Gelände geglückt und sollte bei der Entwicklung städtischer Quartiere zur Regel werden.

Der Vorsitzende nahm Bezug auf eine mögliche Anpassung und Evaluierung der Quotierungsrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau von derzeit 33,3 % auf bis zu 50 %. Eine derartige Erhöhung sehe er kritisch, da im Folgenden mit ständigen Ausnahmen zugunsten der Vermietung des geförderten Wohnraums, hier: Freistellungen, zu rechnen sei.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte im Anschluss mehrheitlich bei einer Gegenstimme für die nachfolgenden Beschlussvorschläge.



Beschlussvorschläge:

1. Der städtebauliche Rahmenplan „Neues Stadtquartier Südwest“ wird beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als „Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (Anlage 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die bereits begonnene Bauleitplanung für den ersten Bauabschnitt zum Abschluss zu führen und unter Anwendung der Leitlinie zur Entwicklung und sozial ausgewogenen Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in der Kernstadt Landau (Vermarktungsleitlinie) und Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus der Vermarktung der Konversion (Konzeptvergabe) eine Vermarktungsstrategie für das „Stadtquartier Südwest“ zu entwickeln.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 03.05.2022 auf, die der Niederschrift beigelegt ist, und übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski werde der Beschlussvorlage nicht zustimmen. Im Gebiet gebe es viel Platz und eine Bebauung des zur Debatte stehenden Grundstücks mit sieben Wohneinheiten wäre gut gewesen. Sie kritisierte den vorherrschenden Villencharakter des Areals.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle schloss sich der Meinung von Frau Saßnowski an. Die Stadt habe die Aufgabe, Wohnraum für alle zu ermöglichen, was im besagten Areal schlichtweg nicht der Fall sei.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn, R. signalisierte seine Zustimmung und versuchte auf ein grundsätzliches Problem aufmerksam zu machen. Der Bebauungsplan regle die öffentlichen Interessen. Sei nun der vorliegende Gebietscharakter so einzigartig und stark, dass ein Bebauungsplan erstellt werden müsste? Warum könne nicht nach § 34 BauGB gebaut werden?

Herr Kamplade ging auf Herrn Eichhorns Fragen ein und erklärte, weshalb § 34 BauGB hier die politisch gewollte Entwicklung nicht vorgeben könnte. Dieser Paragraph begrenzt zum Beispiel nicht die Anzahl der Wohneinheiten. Das von der Ratsmehrheit getragene öffentliche Interesse definierte Herr Kamplade mit dem Schutz der für den Ort typischen Villenbebauung und maßvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Eine Mehrheit im Stadtrat verfolgte die Auffassung, dass der Gebietscharakter zu bewahren sei und seitens der Fachaufsicht gab es ebenfalls keinen Einspruch zur Vorgehensweise. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei demnach zulässig. Rechtliche Bedenken gebe es keine, denn die Planungsziele bewegen sich innerhalb der verfassungsrechtlich zugesicherten kommunalen Planungshoheit.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich bei vier Gegenstimmen für die nachfolgenden Beschlussvorschläge.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ vom 10.02.2022 entsprechend den in der als Anlage 5 beigelegten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 14.04.2022 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-4).



3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ in der Fassung vom 14.04.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Bauvoranfrage zum Abbruch bestehender Gebäude, Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten (2 Doppelhäuser mit je 2 Wohnungen, 1 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen und 2 Carports

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 05.04.2022, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf. Für weitere Erläuterungen übergab er das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade zeigte Visualisierungen des Winzeranwesens mitten im Ortskern von Nußdorf, das abgerissen und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Eine erste Bauvoranfrage ging bereits vor ca. einem Jahr ein und wurde von der Verwaltung als zu voluminös und ortsuntypisch angesehen. Die zweite Bauvoranfrage eines anderen Investors traf schließlich im Sommer 2021 ein und sah ausschließlich giebelständige Gebäude vor. Herr Kamplade zeigte im Anschluss die neuen Perspektiven mit den Satteldächern. Nach § 34 BauGB könne ein positiver Bauvorbescheid erlassen werden. Herr Kamplade bezeichnete das Bauvorhaben mit 17 Wohneinheiten als vorbildlich, weil sich das Vorhaben sehr gut in die gewachsene Ortsstruktur einfüge. Entsprechend wäre das Vorhaben auch mit einer Erhaltungssatzung für Nußdorf genehmigungsfähig.

Ausschussmitglied Frau Kleemann freute sich über das „tolle“ Projekt.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn, R. konnte sich Frau Kleemanns Meinung voll und ganz anschließen.

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)

1. Änderung des Bauprogrammes 2022 - 2025

Die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 25.04.2022, die der Niederschrift beigelegt ist, wurde vom Vorsitzenden nach einer kurzen Einleitung ohne weiteren Diskussionsbedarf direkt zur Abstimmung gebracht.

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

Beschlussvorschlag:

Das Bauprogramm 2022 – 2025 wird nach Anlage 1 geändert.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Verschiedenes

Bauvorhaben Münchener Straße

Ausschussmitglied Frau Saßnowski erkundigte sich nach dem Bauvorhaben in der Münchener Straße. Gebe es Neuigkeiten?

Herr Kamplade antwortete Frau Saßnowski, dass der Bauvorbescheid erteilt wurde und der Widerspruch eines Nachbarn beim Stadtrechtsausschuss noch anhängig ist. Bis zur Entscheidung des Stadtrechtsausschusses ist der Bauvorbescheid im schwebenden Zustand. Der Investor warte derzeit die Entscheidung noch ab und rechne mit einer Klage im Falle, dass dem Widerspruch nicht abgeholfen werde.

Ehem. Jooss / Obertorplatz

Ausschussmitglied Herr Lerch fragte nach dem Sachstand.

Herr Kamplade erwähnte, dass es bereits seit März 2022 Signale seitens des Eigentümers gebe. Er befände sich in guten Gesprächen mit einem Gastronomen.

Herr Kamplade ging im Anschluss auf das grundsätzlich bestehende Problem der fehlenden Zugriffsmöglichkeit ein. Die Geschäftsräume könnten vermietet werden, allerdings halte sich das Engagement des Vermieters in Grenzen.

Leerstehende Gastronomie / Untertorplatz

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Wadle interessierte sich, ob es perspektivisch etwas Neues hinsichtlich der Vermietung der Gastronomie im Deutschen Tor gebe.

Der Vorsitzende erwähnte, dass es sich wie bei der Vermietung des ehemaligen Ladengeschäfts am Obertorplatz verhalte. Somit gebe es nichts Neues zu berichten.



Die Niederschrift über die 20. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 24.05.2022 umfasst 7 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 219.

Vorsitzender

Lukas Hartmann
Beigeordneter

Schriftführerin

Madlene Spielberger