



NIEDERSCHRIFT

über die 23. Sitzung des Ausschusses für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

am Dienstag, 15.11.2022,

Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 17:00

Ende: 19:27



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Christian Feig

Lea Saßnowski

CDU

Cyrus Bakhtari

Vertreter von Frau Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

ab 17:20 Uhr anwesend (TOP 3)

Lisa Rocker

bis 19:20 Uhr anwesend (TOP Verschiedenes)

FWG

Hermann Eichhorn

Wolfgang Freiermuth

FDP

Timo Niederberger

Vertreter von Herrn Triebel

Die LINKE

Philipp Lange

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann



beratendes Mitglied

Christine Maier

Moritz Raatz

Michael Scherrer

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Beigeordneter

Lukas Hartmann

bis 19:10 Uhr anwesend (TOP 12)

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Juliane Letz

Kerstin Weinbach

Externe Berichterstatter

Zu TOP 4

Herr Alexander Kluß (Projektleiter ehret + klein GmbH)

Herr Tilman Probst (Architekt Tilman Probst Architekten GmbH)

Herrn Dr. Roland Schmitt (Geschäftsführer Advita Pflegedienst GmbH)

Zu TOP 5

Herr Stephan Pflumm (Geschäftsführer PHOENIX Living GmbH)

Herr Thorsten Pluntke (Projektmanager PHOENIX Living GmbH)

Herr Stefan Feld (Architekt Mäckler Architekten GmbH)

Herr Mischa Bosch (Geschäftsführer Mäckler Architekten GmbH)

Sonstige

Sandra Diehl



Schriftführerin

Madlene Spielberger

Gast

Dr. Dominik Geißler

Entschuldigt

CDU

Rudi Eichhorn

ohne Vertretung

Susanne Höhlinger

vertreten durch Herrn Bakhtari

FDP

Carsten Triebel

vertreten durch Herrn Niederberger

beratendes Mitglied

Ebru Tas

ohne Vertretung



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

Der Vorsitzende informierte, dass zunächst als Tagesordnungspunkt 1 die Verpflichtung eines neuen Ausschussmitgliedes erfolgen müsste.

Der Vorsitzende schlug während der Sitzung vor, das Thema „Klimaschutz durch Radverkehr: Ausbau und Modernisierung der Moltkestraße“ vorzuziehen und als Tagesordnungspunkt 6 anstatt 15 zu behandeln. Die Ausschussmitglieder stimmten der vorgeschlagenen Vorgehensweise vor.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Verpflichtung eines Ausschussmitglieds
2. Einwohnerfragestunde
3. Innenentwicklungskonzept; Zwischen-Information
Vorlage: 610/725/2022
4. Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudekomplexes „Stadttor Landau“ mit 178 Wohnungen sowie gewerblichen Nutzungen, einer Tiefgarage mit 187 Pkw-Stellplätzen sowie Errichtung eines separaten Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten und Kinderspielplatz
Vorlage: 630/461/2022
5. Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage für 22 PKW-Stellplätze, 3 Läden im EG mit Parkdeck für Anlieferung, 14 nicht überdachte PKW-Stellplätze und 26 Wohnungen in den Obergeschossen
Vorlage: 630/462/2022
6. Klimaschutz durch Radverkehr: Ausbau und Modernisierung der Moltkestraße
Vorlage: 660/329/2022
7. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:
Information zur Veröffentlichung des Abschlussberichtes
Vorlage: 610/724/2022
8. Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch
Vorlage: 610/721/2022
9. Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/722/2022



10. Sachstandsbericht Rechtsverordnungen der Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) und des Grabungsschutzgebietes „Festungsanlagen“
Vorlage: 610/723/2022
11. 3. Änderung der vertraglichen Vereinbarung nach § 204 Abs. 1 S. 3 BauGB über die Darstellungen von Flächen für die Windenergieanlagen (WEA) in der Flächennutzungsplanung
Vorlage: 610/726/2022
12. Bauvoranfrage zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl. Nr. 6428/1, 6428/2 in der Gemarkung Landau
Vorlage: 630/460/2022
13. Ausbau der K 14 zwischen Landau-Horst und der Gemeindegrenze Bornheim, Vergabe von Ingenieurleistungen
Vorlage: 680/284/2022
14. Ausbau der L 509 zwischen der Hagenauer Straße und der Röntgenstraße, Vergabe von Ingenieurleistungen
Vorlage: 680/285/2022
15. Lieferung und Montage der HBR-Radwegweisung in der Stadt Landau in der Pfalz
Vorlage: 680/288/2022
16. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Verpflichtung eines Ausschussmitglieds

Der Vorsitzende verpflichtete Herrn Philipp Lange (Die LINKE) coronabedingt durch einen angedeuteten Handschlag als Ausschussmitglied. Er erinnerte ihn zuvor an die gewissenhafte Erfüllung seiner Pflichten sowie seine bestehenden Rechte für die Amtsausübung gemäß der Gemeindeordnung (GemO).



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohner:innen gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Innenentwicklungskonzept; Zwischen-Information

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 11.11.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und erwähnte, dass in der Zwischeninformation zum Innenentwicklungskonzept viele Überlegungen, z.B. in Sachen Klimaschutz, zusammengefasst wurden und es dem Vorsitzenden ein Anliegen war, in diesem Jahr noch einen Zwischenbericht dem Ausschuss darzulegen. Frau Weinbach, die eine Präsentation zum bisherigen Stand des Innenentwicklungskonzepts vorbereitet hat, erhielt sodann das Wort vom Vorsitzenden.

Frau Weinbach definierte zu Beginn ihres Vortrags die verschiedenen Zielstellungen z.B. im Hinblick auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen und einem Konzept zur Nachverdichtung. Daraufhin wurden entsprechende Leitsätze entwickelt und formuliert. So wurden auch mögliche Risiken durch den Klimawandel durchleuchtet und festgestellt, wo beispielsweise hohe thermische Belastungen vorliegen würden und sich eine weitere bauliche Nachverdichtung verbietet.

Im weiteren Verlauf des Vortrags erläuterte Frau Weinbach die Analytik und Unterteilung des Stadtgebiets in insgesamt 10 Quartiere. Hierbei wurde bei der Analyse die jeweilige Charakteristik des Quartiers herausgearbeitet, insbesondere hinsichtlich der baulichen Dichte. An den beiden Beispielen der Innenstadt und dem Bereich Wollmesheimer Höhe verdeutlichte Frau Weinbach die Unterschiede der Bebauung. Bei der weiteren Betrachtung sei wichtig zu klären, was ein Quartier verträgt und wie der jeweilige Charakter gewahrt werden könne. Ein wichtiger Aspekt neben der baulichen Dichte stelle auch die „soziale Dichte“ (Schulen, Kindertagesstätten, Altersstruktur, etc.) dar. Für die Innenstadt mit ihrer „jungen Struktur“ solle zukünftig diskutiert werden, ob dies die Zielgruppe bleiben soll. Im Bereich der Wollmesheimer Höhe, wo eine ältere Bevölkerungsstruktur vorliegt, sei in manchen Straßenzügen ein Generationenwechsel bei den Bewohner:innen zu erwarten. Dann könnten ggf. Investoren und Bauträger mit ihren Nachverdichtungsplänen auf die Verwaltung zukommen.

Anhand eines Schaubildes zeigte Frau Weinbach die verschiedenen Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie z.B. Gebäudeaufstockungen, Schließung von Baulücken, Dachausbaumaßnahmen u.a. Die Idee der Verwaltung war nun eine „Landauer Dichte“ zu ermitteln, in dem jedes der 10 festgelegten Quartiere einen Steckbrief erhalten werde und ein möglicher Dichtezuwachs von ca. 0,1 der GFZ (Geschossflächenzahl) näher untersucht wird. Zugleich wies Frau Weinbach auf limitierende Faktoren hin. Zu ihnen zählten neben der thermischen Belastung auch die Erreichbarkeit/Zentralität der Quartiere. Als Ziel nannte Frau Weinbach das Etablieren von Akzentuierungen und das Ermitteln von Standorten mit hoher Attraktivität.

Als letzten Punkt des Vortrags nannte Frau Weinbach den Schutz der Denkmäler und Denkmalzonen sowie der Bestandsstrukturen mit grünen Innenhöfen. Hierfür werde ein „Instrumentenkasten“ behilflich sein, insbesondere erarbeitete Skizzenbücher je Quartier könnten den Investoren und Bauwilligen einen gewissen Rahmen vorgeben, der dann ggf. um „harte Instrumente“ des Baurechts wie z.B. Bebauungspläne ergänzt werden.

Der Vorsitzende dankte Frau Weinbach für den Vortrag, den veranschaulichten Überblick und die geleistete Fleißarbeit der letzten Jahre. Sein Nachfolger könne an die bisherige Arbeit gut anknüpfen.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski fragte, welche Faktoren in die Ermittlung der „Landauer Dichte“ einfließen würden.



Frau Weinbach erklärte, dass das zusätzliche Dichtemaß von 0,1 aus der Geschossfläche (GFZ) herausgearbeitet wurde. Andere Faktoren, die z.B. einen Abzug bei der Betrachtung mit sich ziehen, werden in der jeweiligen Analytik zu den Quartieren herausgearbeitet.

Herr Kamplade stellte klar, dass es sich bei dem Faktor von 0,1 um eine Erhöhung der bestehenden GFZ in einem Quartier handelt.

Ausschussmitglied Herr Lerch erwähnte, dass das Thema „Nachverdichtung“ nicht neu sei. Gut sei, dass vor allem maßvolle Nachverdichtungen ermöglicht werden und somit ein gewisses Maß an Vertrauen und Planungssicherheit für Investor:innen gebildet werden könne. Abschließend bat Herr Lerch darum, Bürgerbeteiligungen auszuweiten.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth ging auf das Spannungsfeld „Nachverdichtung versus Flächenversiegelung“ ein. Er fände es hilfreich, wenn die Verwaltung Karten zur Verfügung stellen könnte, aus denen die GFZ-Zahlen ersichtlich werden.

Frau Weinbach merkte zu Herrn Freiermuths Anregung an, dass es bereits Karten mit flächendeckenden Werten gebe.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth wollte wissen, ob die Verwaltung auch über Karten verfüge, aus denen die Schottergärten hervorgehen würden?

Frau Weinbach verneinte Herrn Freiermuths Anfrage. Eine solche Karte über Schottergärten existiert aktuell nicht. Sie müsste letztlich händisch erstellt werden und sei sehr aufwendig.

Ausschussmitglied Frau Rocker hielt Frau Weinbachs Ausführungen für aufschlussreich. Sie wollte wissen, wie verbindlich die Projekte sein sollen. Wird es entsprechende Satzungen geben?

Der Vorsitzende nahm Bezug auf Frau Rockers Wortmeldung und erwähnte, dass es sich um ein stadt eigenes Konzept handeln werde, der Rat sich selbst binde und auch die Detailschärfe in der Hand der Stadt liege. Inwieweit aus dem informellen Konzept ein formeller, rechtsverbindlicher Plan wird, sollte der Rat zu einem späteren Zeitpunkt für jedes einzelne Quartier gesondert entscheiden – einschließlich der Instrumentenwahl.

Seitens der Ausschussmitglieder gab es keinen weiteren Erläuterungsbedarf, so dass der Vorsitzende im Anschluss die Informationsvorlage mit dem beinhalteten Auftrag an die Verwaltung, weiter daran zu arbeiten, als zur Kenntnis genommen erklärte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudekomplexes „Stadttor Landau“ mit 178 Wohnungen sowie gewerblichen Nutzungen, einer Tiefgarage mit 187 Pkw-Stellplätzen sowie Errichtung eines separaten Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten und Kinderspielplatz

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 08.11.2022, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf und begrüßte die anwesenden Vertreter des Projekts: Herrn Alexander Kluß (Projektleiter ehret + klein GmbH), Herrn Tilman Probst (Architekt Tilman Probst Architekten GmbH) und Herrn Dr. Roland Schmitt (Geschäftsführer Advita Pflegedienst GmbH). Im Folgenden werden die aktuellen Entwicklungen und der Projektstand von Herrn Probst präsentiert, der vor einigen Jahren durch die Teilnahme an dem städtebaulichen Wettbewerb den Zuschlag für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts erlangte.

Herr Probst begann seinen Vortrag mit einer Visualisierung des zukünftigen Gebäudekomplexes, den er als „Stadttor Landau“ bezeichnete. Er zeigte, was die Menschen erwarten wird, wenn sie das Bahnhofsgebäude verlassen und in Richtung Ostbahnhofboulevard blicken.

Anhand von Modellfotos ging Herr Probst auf die Grundzüge der Planung ein. Der Gebäudekomplex werde neben einem Hochpunkt von 38 m („Turm“) einen städtischen Block von einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Innenhof ausbilden.

Im weiteren Verlauf des Vortrags erläuterte Herr Probst die Regelgrundrisse der Geschosse, den Wohnungsmix und den Zuschnitt der Wohn- und Gewerbeeinheiten. Über Arkaden werden die Menschen beispielsweise zu den Läden im Innenhof geleitet. Zudem erwähnte Herr Probst die geplante Zusammenarbeit mit dem Pflegedienstleister Advita Pflegedienst GmbH, der für das Seniorenwohnen im dritten Bauteil gewonnen werden konnte.

Abschließend ging Herr Probst auf die vorgesehene Ziegelfassade ein, die sich gut in das Straßenbild einfügen werde.

Der Vorsitzende dankte Herrn Probst für die Darstellungen des komplexen Projekts. Bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung sei klar, dass es im Laufe des Genehmigungsverfahrens zu planerischen Anpassungen kommen könne.

Herr Kamplade nahm Bezug auf die vorgelegte Informationsvorlage. Seit Sommer 2022 liege der Verwaltung der Bauantrag vor. Derzeit laufe ein umfassendes Genehmigungsverfahren unter Beteiligung zahlreicher Fachbehörden. Bisher sei festzustellen, dass der Antragsteller sehr bemüht ist und auf die Anregungen und Hinweise der Verwaltung eingeht. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Baufortschritt nicht durch Verzögerungen im Genehmigungsverfahren ins Stocken gerät. Erste Teilbaugenehmigungen für Erd- und Gründungsarbeiten wurden bereits erteilt.

Da es auch um die Klärung und Abstimmungen vieler Details gehe, rechne Herr Kamplade mit einem mehrmonatigen Genehmigungszeitraum. Zunächst war angedacht im hiesigen Ausschuss über etwaige Befreiungen zum Bebauungsplan zu beraten, dies sei aber momentan nicht mehr erforderlich. Die beabsichtigten Änderungen und in der Informationsvorlage dargelegten Entwicklungen gehen mit den Bestimmungen des Bebauungsplans einher. Explizit nannte Herr Kamplade hierzu die Erhöhung der Geschossanzahl des Turmgebäudes bei gleichbleibender Gebäudehöhe. Somit werde das Turmgebäude letztlich ein Geschoss mehr als ursprünglich angedacht erhalten. Die Grundidee der Planung und des Wettbewerbs bleiben jedoch bestehen.



Herr Kamplade berichtete ergänzend, dass es etliche Abstimmungsgespräche mit den Bauherren gab. So konnte beispielsweise die drückende Wirkung der Fassade durch Anpassungen in der Planung entspannt werden. Die Veränderung des Nutzungsmix wurde zu Gunsten des Wohnungsbaus verschoben. Obwohl nun weniger Gewerbeflächen vorgesehen seien, werde auch hier der Bebauungsplan eingehalten – insbesondere durch die Wahrung des Handels im Erdgeschoss.

Ausschussmitglied Herr Löffel merkte an, dass ihm das Projekt schon zu Wettbewerbszeiten gefiel. Dass es zu Änderungen komme, insbesondere hinsichtlich des Nutzungsmix, sei nachvollziehbar. Ihn interessierte, wie sich die lichte Raumhöhe zur Ursprungsplanung veränderte.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski hatte mehrere Fragen und Anregungen. Zum einen wollte sie wissen, welche Farbe die Fassade erhalten werde. Sei eine farbliche Auflockerung zum in der Präsentation gezeigten grau vorgesehen? Laut Planungen seien nur Ein- bis Vierzimmerwohnungen ausgewiesen. Könnte es auch größere Wohnungen geben? Sei ein Nahversorger für den Standort notwendig? Gebe es nicht in der Umgebung genügend Einkaufsmöglichkeiten? Könnte sich der Bauherr die Unterbringung einer Diskothek in den Untergeschossen vorstellen?

Ausschussmitglied Frau Rocker erkundigte sich, ob die Umnutzung von Büroflächen zugunsten der Pflege erfolgte. Gebe es für die Pflegeeinrichtungen schon einen Partner oder wurde „ins Blaue hinein“ geplant?

Herr Probst ging auf die Vielzahl der Fragen ein. Zur Raumhöhe erklärte Herr Probst, dass im Wettbewerb ein übergängiges Maß von 3,36 m angenommen wurde. Man habe es geschafft, dieses Maß etwas zu reduzieren, so dass in dem insgesamt 38 m hohen Gebäude ein zusätzliches Geschoss untergebracht werden konnte. Die Fassade und deren Wirkung verschlechterte sich dadurch aus Sicht des Architekten nicht.

Hinsichtlich der Farbgebung der Fassade erklärte Herr Probst, dass eine gelbliche Farbe angedacht sei; Detailabstimmungen und Farbproben aber noch folgten.

Die Frage der Wohnungsgrößen wurde durch einen „Wohnungsschlüssel“ der Firma ehret + klein festgelegt. Darin wurde ermittelt, dass der höchste Bedarf an Zweiraumwohnungen bestünde. Größere als die geplanten Wohnungen seien nicht marktgängig.

Als Nächstes ging Herr Probst auf die Frage nach Partnern der Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnungen ein. Die Bauherren konnten hier als Betreiber bereits die Firma Advita Pflegedienst GmbH gewinnen. Dieses Unternehmen habe sich auf Betreutes Wohnen, Tagespflege und Pflege-Wohngemeinschaften spezialisiert und habe bundesweit etwa 40 Niederlassungen.

In Bezug auf die Frage nach einer Diskothek im Untergeschoss merkte Herr Probst an, dass die Stadt zunächst bereit sein müsste, den Stellplatzschlüssel zu ändern. Derzeit müssen die Bauherren 248 Stellplätze vorweisen. Da die Planung 247 Stellplätze vorsehe, müsse nach jetzigem Stand ein Stellplatz abgelöst werden. Hinzu kämen noch verschiedene Vorgaben aus dem Mobilitätskonzept der Stadt, weshalb auch mit Car-Sharing-Modellen geplant werde. Dadurch fehlt es derzeit an Platz für etwaige andere Untergeschossnutzungen.

Herr Kamplade nahm ergänzend Stellung zu den gestellten Fragen. Hinsichtlich des von Frau Saßnowski angesprochenen Supermarkts gab Herr Kamplade zu Antwort, dass ein Supermarkt an dieser Stelle städtebaulich verträglich sei. Die Stadt sei nicht befugt, die Märkte zu regulieren und „Konkurrentenschutz“ zu betreiben. Die Verantwortung der Stadt liege darin, Ansiedlungsinteressen so zu steuern, dass Märkte nur an integrierten



Standorten errichtet werden, auch wenn dies Konkurrenz für bestehende Märkte bedeute.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Niederberger fragte, ob die Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze privat seien oder auch öffentlich genutzt werden können.

Herr Kamplade antwortete Herrn Niederberger, dass es sich um eine private Tiefgarage handele, die allerdings zum Teil für Kund:innen der Gewerbeeinheiten geöffnet sein werde. Wie die genaue Planung dahingehend aussehe, sei noch nicht geklärt.

Ausschussmitglied Frau Kleemann erkundigte sich zum einen nach einem möglichen Betreiber für die Gastronomie im Turmgebäude. Zum anderen empfinde sie das Bauvorhaben als zu groß, zu hoch und ohne Akzentuierung, weshalb sie das Bauvorhaben weiterhin ablehne.

Herr Kamplade merkte an, dass die Höhe des Gebäudes eine gewisse Akzentuierung darstelle. Auch sei die Dichte nicht deutlich höher als im Innenentwicklungskonzept vorgesehen. Zwar stelle die Bebauung eine hohe bauliche Dichte dar, dennoch sei keine übermäßige Nachverdichtung festzustellen.

Ausschussmitglied Herr Lerch fragte nach der aktuellen Raumhöhe.

Herr Probst antwortete, dass die Raumhöhe 2,78 m betragen werde.

Ausschussmitglied Herr Eisold stellte mehrere Fragen: Wie werde das Konzept für die Anfahrmöglichkeiten der Tagespflegeeinrichtung aussehen? Werden die 247 Stellplätze komplett in der Tiefgarage entstehen? Wie werde der Übergang der angrenzenden Bestandsbebauung zur Neubaubebauung aussehen?

Herr Probst antwortete Herrn Eisold und erwähnte, dass die Anlieferung der Firma Advita über eine Zugangshalle abgewickelt werde.

Zur Frage der Stellplätze erklärte Herr Probst, dass diese in beiden Untergeschossen untergebracht werden können. Die Stellplätze für die Gewerbetreibenden werden sich dann im 1. Untergeschoss befinden.

Abschließend ging Herr Probst auf den Übergang zu den Bestandsgebäuden ein. Dieser werde wie im ursprünglichen Wettbewerbsmodell ausgestaltet. Die Traufhöhe werde bei 14,5 m liegen.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer begrüßte die quartiersnahen und seniorengerechten Wohneinheiten des Bauprojekts. Hierzu ergaben sich für ihn allerdings noch einige Fragen, z.B. in Bezug auf die Ausgestaltung und Organisation der Pflege. Wie könnten demnach externe Pflegedienstleistende die hilfsbedürftigen Personen erreichen? Wie werde dies mit der Tiefgarage bewältigt? Zudem nannte er die Zufahrt über die Maximilianstraße als verkehrstechnisch schwierig.

Der Vorsitzende erwähnte in Bezug auf Herrn Scherrers Fragen und Anmerkungen, dass es noch Gesprächsbedarfe gebe und eine Zufahrt/Anlieferung von der Maximilianstraße natürlich ausgeschlossen ist und ausschließlich über die Linienstraße erfolgen muss.

Herr Kluß berichtete zu Frau Kleemanns offen gebliebener Frage hinsichtlich eines Betreibers für den Gastronomiebetrieb, dass es etliche - vor allem ortsansässige - Interessenten gebe. Allerdings gebe es noch keine fortgeschrittenen Gespräche. Die



Gastronomie mit Außenterrasse werde über einen Lift für die Gäste zugänglich gemacht.

Der Vorsitzende beendete den Tagesordnungspunkt mit dem Hinweis, dass viele planerischen Punkte im Laufe des Jahres 2023 zu besprechen sein werden und erklärte die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage für 22 PKW-Stellplätze, 3 Läden im EG mit Parkdeck für Anlieferung, 14 nicht überdachte PKW-Stellplätze und 26 Wohnungen in den Obergeschossen

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 07.11.2022, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf. Er begrüßte die Vertreter des Projekts: Herrn Stephan Pflumm (Geschäftsführer PHOENIX Living GmbH), Herrn Mischa Bosch (Geschäftsführer Mäckler Architekten GmbH), Herrn Thorsten Pluntke (Projektmanager PHOENIX Living GmbH) und Herrn Stefan Feld (Architekt Mäckler Architekten GmbH). Sodann übergab er das Wort zunächst an Herrn Pflumm.

Herr Pflumm leitete in die von Herrn Bosch vorbereitete Präsentation ein und bezeichnete die Revitalisierung des ehemaligen Postgebäudes als das „Erwecken aus dem Dornröschenschlaf“.

Herr Bosch fuhr mit dem Vortrag fort und zeigte ein altes Bild des Gebäudes aus den 1920er Jahren. Die heutige Situation sei „verbaut“ und Ziele der Projektentwickler und Bauherren seien zum einen die Bausubstanz aus den 1920er Jahren zu erhalten und zugleich das historische Erscheinungsbild weitestgehend wiederherzustellen. Die in dem Gebäude untergebrachte Postbankfiliale werde an dem Standort bleiben; der restliche Gebäudeteil werde Retail und Läden erhalten. Hierbei werde es zwei Gewerbeeinheiten im östlichen Gebäudeteil geben. Insgesamt plane der Bauherr neben der Unterbringung von Gewerbeeinheiten auch die Errichtung von etwa 26 Wohneinheiten, die zwischen zwei und vier Wohnräumen erhalten sowie in Bezug auf die Wohnfläche bei ca. 60 bis 100 qm liegen sollen. Hinter den Fensteröffnungen sollen zudem Loggien errichtet werden.

Das Gebäude befinde sich an einer repräsentativen Stelle und knüpfe an ein historisches Gefüge in der Stadt an. Beabsichtigt sei, die Gauben, wie auf alten Ansichten dargestellt, wieder anzubringen und moderne Fenster einzubauen. Hierbei werde auf eine Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz geachtet. Der Sockelbereich werde Treppen erhalten, die sich in das Ensemble einfügen werden.

Herr Bosch ging im weiteren Verlauf der Vorstellung auf den Wirtschaftshof im hinteren Grundstücksteil ein. Dieser werde für die zukünftige Nutzung nicht mehr benötigt und werde kleinere Nebengebäude und einen Durchgang für Fuß- und Radverkehr erhalten.

Der Vorsitzende dankte den Vortragenden für die Präsentation eines wichtigen Gebäudes, das bald neue Strahlkraft erhalten werde.

Herr Kamplade bezeichnete den Vortrag als prägnant und hilfreich zur weiteren Einordnung. Er lobte das Vorhaben und begrüßte die Aufgeschlossenheit der Bauherren, die einen ressourcenschonenden sowie nachhaltigen Umbau beabsichtigen. Das relativ kleine Projekt sei dennoch bedeutsam für die Stadtplanung und als „Leuchtturm“ anzusehen.

Ausschussmitglied Herr Löffel zeigte sich über den behutsamen Umgang mit der Immobilie erfreut. Es sei toll, dass das Gebäude in den alten Zustand mit Gauben etc. versetzt werde. Herr Löffel erkundigte sich, ob die Wohneinheiten veräußert werden oder im Bestand der Eigentümer bleiben sollen.



Ausschussmitglied Frau Rocker sprach von einem gelungenen Konzept, das schön herausgearbeitet wurde. Ihr war bewusst, dass aufgrund des § 34 BauGB keine Anwendung der Richtlinie für den sozialen Wohnungsbau zum Tragen komme. Würde denn der Bauherr ggf. freiwillig sozialen Wohnungsbau errichten?

Frau Rocker merkte an, dass die Gestaltungssatzung, die für das Grundstück herangezogen werde, aus dem Jahr 2013 stamme. Seitdem wurden die Ansprüche an den Klimaschutz immer höher, eine Anpassung der Satzung erfolgte allerdings bislang noch nicht. Könnte sich der Bauherr dennoch vorstellen, Photovoltaikanlagen auf den Dächern anzubringen?

Beratendem Ausschussmitglied Herrn Scherrer gefiel das Projekt. Die gut zugänglichen Fahrradabstellplätze seien positiv zu werten. Ein Abstellraum im Untergeschoss, z.B. für Gehhilfen oder Kinderwagen, sei jedoch als kritisch anzusehen. Dies sei zu „kompliziert“.

Herr Pflumm nahm Bezug auf die gestellten Fragen und erwähnte, dass die Wohnungen im Bestand gehalten werden. Zudem habe man sich entschieden, keine öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten. Die Richtlinien für ein KfW EE Gebäude werden aufgrund der Eigenschaft „Denkmal“ eingehalten, was dann auch bei der Heizungstechnik Berücksichtigung finden werde. Photovoltaikanlagen seien momentan nicht geplant.

Ausschussmitglied Frau Kleemann merkte an, dass ihr die seitlichen Gauben zum Teil „Bauchschmerzen“ bereiten würden.

Der Vorsitzende beendete den Tagesordnungspunkt und dankte den Bauherren und Planern für die frühzeitigen Darstellungen. Im Anschluss erklärte er die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Klimaschutz durch Radverkehr: Ausbau und Modernisierung der Moltkestraße

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 14.10.2022 ein, die sich im Anhang zur Niederschrift befindet, und übergab Herrn Beigeordneten Hartmann das Wort.

Der Beigeordnete erläuterte die Umbaumaßnahmen und erfolgten Analysen zu den Vorrangrouten, die bereits im Mobilitätsausschuss am 09.11.2022 vorgestellt wurden. Demnach soll die Moltkestraße für den Kfz-Verkehr im Abschnitt vor dem Gerichtsgebäude nach Möglichkeit komplett geschlossen werden. Hintergrund hierfür sei, dass man damit die Signalsteuerung der Kreuzung zu Gunsten einer besseren Anbindung der Südstadt verändern kann. Die südliche Moltkestraße sei eine von insgesamt vier Straßen, die für die Entlastung und bessere Anbindung der Südstadt ausgebaut und für den Zweirichtungsverkehr geöffnet werden sollen.

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte, ob die Aufplasterungen für die Parkflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster umgesetzt werde.

Herr Bernhard erklärte, dass die Pflastersteine fest einbetoniert werden müssen, damit sie sich nicht lösen. Die Baumscheiben können jedoch Wasser puffern, so dass überschüssiges Regenwasser von den Parkplätzen den Bäumen zufließen wird.

Der Beigeordnete merkte an, dass die Baumpflanzungen ähnlich wie in der Friedrich-Ebert-Straße erfolgen sollen.

Ausschussmitglied Herr Lerch erkundigte sich, ob der Ausbau und die Modernisierung über wiederkehrende Beiträge (wkB) erfolgen wird. Falls dem so sei: werde das vorhandene Budget eingehalten?

Herr Bernhard antwortete Herrn Lerch, dass der Ausbau über ein Förderprogramm finanziert werden kann und somit nur ein verhältnismäßig geringer Betrag über die wkB finanziert werden muss. Herr Bernhard ging davon aus, dass das Budget eingehalten wird und bestätigte, dass die Maßnahmen auch im Bauprogramm enthalten seien.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte bei drei Enthaltungen den nachfolgenden Beschlussvorschlägen einstimmig zu.

Beschlussvorschläge:

1. Der Neugestaltung der südlichen Moltkestraße nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der Ausweisung als Fahrradstraße mit Freigabe für den Kfz-Verkehr wird zugestimmt.
3. Der Umwandlung der nördlichen Moltkestraße in eine Sackgasse mit platzartiger Aufweitung und Öffnung für den Fuß- und Radverkehr nach Anlage 2 wird zugestimmt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“: Information zur Veröffentlichung des Abschlussberichtes

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 09.11.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und übergab das Wort an Frau Letz, die eine Präsentation vorbereitet hatte.

Frau Letz ging zu Beginn ihres Vortrags auf die Gegebenheiten nach dem Abzug der letzten französischen Truppen ein. Der Stadt wurden hierdurch neue Potentiale für die Stadtentwicklung aufgezeigt und eröffnet, was Frau Letz anhand verschiedener Schaubilder darstellte und erläuterte. Die Entwicklung im Landauer Süden setzte Frau Letz mit einem „stadtplanerischen Labor“ gleich, in dem die Verwaltung Strategien und Instrumente ausprobieren konnte und hierbei wertvolle Erkenntnisse für zukünftige Entwicklungen sammeln konnte. Als Beispiel nannte sie das Instrument der Konzeptvergabe.

Der Vorsitzende bezeichnete die Entwicklung „Konversion Landau Süd“ als Erfolgsgeschichte, die über die Stadtgrenze hinaus als Vorbild diene. Etwa 51 Millionen Euro flossen für öffentliche Maßnahmen in die Entwicklungsmaßnahme und hätten sich für die öffentliche Hand in der Zwischenzeit weitgehend refinanziert. Die Entwicklung, ohne die privaten Investitionen von etwa 350 Millionen Euro einzubeziehen, sei selbsttragend und daher bemerkenswert. Der Abschlussbericht solle letztlich die Maßnahmen und Entwicklungen für die Nachwelt dokumentieren.

Ausschussmitglied Herr Löffel erinnerte sich an die Anfänge der Entwicklungsmaßnahme und die ersten Grundstücksvergaben zurück. Zunächst habe man bei der Veräußerung der Grundstücke auf den monetären Aspekt geachtet, was später allerdings durch Festpreise angepasst wurde und fortan das beste Konzept zählte. Dass sich trotz der Preisfixierung die Entwicklungsmaßnahme refinanziert habe, sei eine „tolle Sache“.

Herr Löffel schlug vor, den Erfolg der „30 Jahre Konversion“ durch eine öffentliche Veranstaltung zu würdigen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fand Frau Letz' Vortrag interessant und freute sich über die Erfolgsgeschichte, die neben einer erfolgreich abgehaltenen Landesgartenschau nun mit einem neuen Stadtquartier abschließen wird. Auch die „grüne Fuge“ werde stark von den Menschen angenommen. Herr Freiermuth wies allerdings auch auf bestehende Probleme hin: Durch das eifrige Bauen, würden beispielsweise Parkplätze (von Handwerkern) blockiert. Von einem autoarmen Quartier sei zudem nichts zu spüren. Herr Freiermuth befürchte außerdem, eine weitere Zunahme des motorisierten Verkehrs.

Der Beigeordnete ging auf die von Herrn Freiermuth angesprochene Parksituation ein. Es sei festzustellen, dass in den Baustraßen alles zugeparkt werde. Das Ordnungsamt handle Handwerkern gegenüber aber großzügig und spreche weniger Verwarnungen aus. Privatpersonen würden zudem von der Parkgebührenfreiheit im Bereich der noch nicht ausgebauten Straßen profitieren. Der Beigeordnete erwähnte, dass mit dem Ausbau der letzten Straßen eine Bewirtschaftung des gesamten Bereiches zwingend ist, um lenkend in den ruhenden Verkehr im Quartier einzuwirken.



Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Niederberger lobte die Entwicklungen und regte an, in die Broschüre auch die Erfahrungen und Aspekte aufzunehmen, die man so nicht mehr tun oder verfolgen würde.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 20.10.2022 ein, auf die verwiesen wird. Man befinde sich nun auf der Zielgeraden, in dem die Verwaltung den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorlegen kann.

Herr Kamplade erläuterte zu den Planinhalten, dass es um die städtebauliche Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet gehe. Die auferlegte Veränderungssperre für das Gebiet könne nun aufgehoben werden. Baurecht bestehe ab Satzungsbeschluss gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans C40 und nicht mehr nach § 34 BauGB.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski lehnte das Vorgehen und die Sitzungsvorlage ab.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Niederberger merkte an, dass man den langwierigen Prozess des Aufstellens eines Bebauungsplans und die damit verbundenen Kosten rückblickend kritisch hinterfragen sollte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfahl im Anschluss dem Stadtrat mehrheitlich bei vier Gegenstimmen, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ vom April 2022 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2022 (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) gebilligt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 20.10.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und übergab das Wort direkt an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erläuterte den Verfahrensstand und blickte zu den Ursachen und den notwendigen Eingriff der Stadtverwaltung in Bezug auf die Überplanung des Bestandsgebiets zurück. Eingereichte Baugesuche wurden bisher zurückgestellt und nicht positiv beschieden. Herr Kamplade berichtete zudem, dass die Fragen der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Wasserbilanz in der Zwischenzeit schriftlich beantwortet wurden.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bedankte sich für die Beantwortung der Fragen und sprach eine Empfehlung an die Verwaltung aus: Das Gewerbegebiet sei einem gewissen Hochwasser- und Starkregenrisiko ausgesetzt und besitze ein gewisses Überschwemmungspotential, weshalb Frau Saßnowski die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Materialien auf dem Gelände untersagen würde. Dies argumentierte sie mit dem „Vorsorgeprinzip“.

Frau Weinbach konnte Frau Saßnowskis Einwand nachvollziehen, erwähnte allerdings die Problematik des Bestandsgebiets. Die Stadt könnte schadensersatzpflichtig belangt werden, da es zuvor keine derartigen Restriktionen für das Gebiet gab. Zudem erklärte Frau Weinbach, dass das Überschwemmungsgebiet vor dem Gebiet des GS10 ende und eine Wassergefährdung dahingehend nicht vorhanden sei. Man werde die Anregung aber aufnehmen und prüfen, ob man Hinweise im Plan aufnehmen kann, ohne als Stadt schadensersatzpflichtig zu werden.

Der Vorsitzende schlug vor, Frau Saßnowskis Anregung aufzunehmen und als Teil der anstehenden Offenlage zu bewerten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschloss daraufhin einstimmig 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 eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vom Juli 2022 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Oktober 2022 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ wird in der Fassung vom Oktober 2022 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).



3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ in der Fassung vom Oktober 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 10. (öffentlich)

Sachstandsbericht Rechtsverordnungen der Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage) und des Grabungsschutzgebietes „Festungsanlagen“

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 21.10.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Es gehe um das größte, vor allem unterirdisch liegende, Denkmal der Stadt. Damals war es der Wunsch des Stadtrates, zu gegebener Zeit die erfolgten Maßnahmen und Rechtsverordnungen zu evaluieren, was nun in Form der dargelegten Vorlage erfolgte.

Herr Kamplade ergänzte, dass die Verabschiedung der Rechtsverordnungen unmittelbar bevorstünden und einen notwendigen formalen Schritt darstellen. Zuvor erfolgte auch eine Anhörung der Gemeinde. Die Verordnungen konnten bisher zur Lösungsfindung bei Funden beitragen. Auch erarbeitetes Kartenmaterial und Aufklärungsuntersuchungen haben sich bewährt. Bauherren und Bauwillige wüssten seit den Rechtsverordnungen frühzeitig über mögliche Funde Bescheid und führen aufgrund dessen Sondagen im Vorfeld, meist schon im Planungsprozess, durch. Damit hätten sich die Problemlagen auf den Baustellen und im Bauprozess deutlich reduziert.

Ausschussmitglied Herr Lerch bestaunte die ca. 100 Funde bei Bauvorhaben in den letzten Jahren.

Ausschussmitglied Herr Löffel erkundigte sich, ob es bereits vorgekommen sei, dass nach der Kartierung eines Fundes dieser abgetragen wurde.

Herr Kamplade ging auf Herrn Löffels Frage ein und bejahte dies. Das Bauvorhaben auf dem Baufeld 1 im Konversionsgelände wurde abgetragen – allerdings war zu dem Zeitpunkt die unterirdische Festung noch kein Denkmal. Herr Kamplade betonte jedoch, dass insbesondere die gesammelten Erfahrungen und Funde des Baufelds 1 dazu führten, dass die Festung als Gesamtanlage unter Schutz gestellt wurde.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

3. Änderung der vertraglichen Vereinbarung nach § 204 Abs. 1 S. 3 BauGB über die Darstellungen von Flächen für die Windenergieanlagen (WEA) in der Flächennutzungsplanung

Der Vorsitzende führte in die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 08.11.2022 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Im Wesentlichen gehe es darum, für die Windenergie weitere Standorte in der Südpfalz zu finden. Daher berichtete der Vorsitzende von einem Treffen mit dem Landrat des Landkreises Südliche Weinstraße (SÜW) und den Verbandsbürgermeistern des Landkreises SÜW. Die aktuellen Entwicklungen haben ein neues Bewusstsein insbesondere im Hinblick auf die Energiewende hervorgerufen und bestärkt. Eine Abfrage über weitere Potentiale z.B. für Windenergieanlagen und deren mögliche Eignungsgebiete dauere aktuell an – schließlich müssten 7 Verbandsgemeinden und 75 Ortsgemeinden abgefragt werden. Die Tendenz gehe in die Richtung, dass im Vertragsgebiet viele weitere Standorte für die Windkraft geöffnet werden sollen, man aber die steuernde Wirkung der vertraglichen Vereinbarung nicht aufgeben möchte.

Ausschussmitglied Herr Löffel sprach sich für eine Dezentralisierung der Energie aus. Den Ortsteil Mörlheim betreffend, regte Herr Löffel an, frühzeitig die Bauern- und Winzerschaft einzubeziehen. Ziel sollte ein gemeinsames „Agreement“ sein.

Der Vorsitzende erwähnte, dass der Einbezug und die Beteiligung der landwirtschaftlichen Verbände Aufgabe des Landes sei und über die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV erfolge. Zudem merkte der Vorsitzende an, dass eine „Scharf-Stellung“ erst erfolgen werde, wenn Bürgerbeteiligungen stattgefunden haben. Dies soll verhindern, dass „irgendein Investor“ solche Windkraftanlagen bauen wird.

Ausschussmitglied Herr Maier ging auf das Thema der zu erwartenden „Flächenkonkurrenz“ ein. Sei das ausgewiesene Eignungsgebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche?

Der Vorsitzende bestätigte Herrn Maier, dass die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt werde. In der Vergangenheit habe die Verwaltung schon „Lehrgeld“ zahlen müssen, weshalb auch eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung angestrebt werde. Das habe die Diskussion um die Windkraft im Pfälzer Wald gezeigt.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 12. (öffentlich)

Bauvoranfrage zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl. Nr. 6428/1, 6428/2 in der Gemarkung Landau

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 08.11.2022 ein, die der Niederschrift beigelegt ist. Zur weiteren bauordnungsrechtlichen Einordnung übergab er das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade berichtete, dass der Markt im Quartier Vauban zwar gerade einmal rund 15 Jahre alt sei, aber dennoch einem Neubau mit ca. 200 qm größerer Verkaufsfläche und einem Pultdach, das zu 40 % mit Photovoltaikanlagen bestückt sein wird, weichen solle. Zudem werde die Filiale eine Holzverkleidung und Fassadenbegrünungen erhalten. Für das Quartier habe der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Das Projekt sei daher aus Sicht der Verwaltung zu befürworten.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski ging auf Einzelheiten der Bauvoranfrage ein und hinterfragte, weshalb der Bauherr nur eine Dachfläche von 40 % für Photovoltaikanlagen vorsehe. Sie regte an, die Solarenergie auszuweiten, damit eine autarke Energieversorgung gewährleistet sei.

Des Weiteren stellte Frau Saßnowski fest, dass in der Planung nur vier Fahrradstellplätze eingezeichnet waren, was ihrer Auffassung nach, zu wenige Stellplätze seien. Abschließend regte Frau Saßnowski an, die Fahrradabstellplätze zu überdachen.

Ausschussmitglied Herr Maier fragte, ob seitens der Verwaltung dem Bauherrn aufgetragen werden könnte, dass Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche angebracht werden.

Herr Kamplade bestätigte die vier Fahrradstellplätze in der Planung. Insgesamt gehe er von einer höheren Anzahl aus, werde dies aber bei den weiteren Besprechungen mit dem Bauherrn erwähnen. Eine Überdachung für die Fahrradstellplätze sei auch verhandelbar. Im Hinblick auf Herrn Maiers Vorschlag antwortete Herr Kamplade, dass er dies bei dem nächsten Termin mit dem Bauherrn ansprechen werde. Jedoch merkte Herr Kamplade an, dass eine Verhältnismäßigkeit gewahrt werden müsse. Eine Verpflichtung auf mehr Photovoltaik gemäß der neuen Landesbauordnung könne der Stadtrat nicht aussprechen, weil die entsprechende Regelung erst im kommenden Jahr in Kraft treten werde.

Der Vorsitzende ging auf die bisherige Diskussion ein und mahnte, den „Bogen nicht zu überspannen“. Eine komplette Überdachung mit Photovoltaikanlagen wäre zu viel verlangt, dennoch werde man es versuchen und dem Bauherrn vorschlagen.

In der weiteren Diskussion verständigte sich der Ausschuss darauf, den Befreiungen zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, dem Bauherrn zu beauftragen, dass er 50 % der Dachfläche mit Photovoltaik vorsehe, nach Möglichkeit eine extensive Dachbegrünung vorsieht und mehr Fahrradabstellanlagen im Eingangsbereich baut.

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



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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C21 der Stadt Landau hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze, Grundflächenzahl, Traufhöhe zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 13. (öffentlich)

Ausbau der K 14 zwischen Landau-Horst und der Gemeindegrenze Bornheim, Vergabe von Ingenieurleistungen

Der Vorsitzende verwies auf die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 18.10.2022, die der Niederschrift beigelegt ist, und erwähnte, dass es unter anderem auch um die Verkehrsanbindung Dammheims gehe.

Ausschussmitglied Herr Maier in seiner Funktion als Ortsvorsteher Dammheims begrüßte die Entwicklungen und geplanten Optimierungen im Bereich des Knotenpunktes K14 / Alte Bahnhofstraße, Dammheim. Werde es auch Überquerungshilfen geben?

Herr Bernhard bejahte dies. Eine Überquerung sei Bestandteil des Ausbaus.

Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag stimmte.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Ausführung der ersten Stufe (Leistungsphasen 1 bis 3) der Planungsleistungen für den Ausbau der K 14 zwischen Landau-Horst und der Gemeindegrenze Bornheim ist dem TeamBau Ingenieurbüro für Bauwesen, Bad Bergzabern, zu dem Preis ihres Angebotes vom 25.08.2022 einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 24.528,86 Euro zu erteilen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 14. (öffentlich)

Ausbau der L 509 zwischen der Hagenauer Straße und der Röntgenstraße, Vergabe von Ingenieurleistungen

Die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 18.10.2022, die der Niederschrift beigefügt 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:

Der Auftrag zur Ausführung der zweiten Stufe (Leistungsphasen 3 bis 9) der Planungsleistungen für den Ausbau der L 509 zwischen der Hagenauer Straße und Röntgenstraße in Landau in der Pfalz ist dem TeamBau Ingenieurbüro für Bauwesen, Bad Bergzabern, zu dem Preis ihres Angebotes vom 25.08.2022 einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 122.680,10 Euro zu erteilen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 15. (öffentlich)

Lieferung und Montage der HBR-Radwegweisung in der Stadt Landau in der Pfalz

Die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 27.10.2022, 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:

Der Auftrag für Lieferung und Montage der HBR-Radwegweisung in der Stadt Landau in der Pfalz ist der Firma ADCO Schilderfabrik GmbH, Rhede, zu den Preisen ihres Angebotes vom 26.09.2022 einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 117.835,35 Euro zu erteilen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 16. (öffentlich)

Verschiedenes

Bebauungsplan AH 6

Der Vorsitzende informierte den Ausschuss, dass ein Notartermin zum Erwerb des Grundstücks für die Entwässerungslösung feststeht und der Satzungsbeschluss im nächsten Stadtrat auf den Weg gebracht werden kann.

Sanierung ehem. Postgebäude, vgl. TOP 5

Ausschussmitglied Frau Rocker bedauerte, dass die Bauherren keine geförderten Wohneinheiten errichten werden und vermutete den Renditegedanken der Investoren dahinter. Die Stadt solle dafür einstehen, Wohnraum für Alle zu schaffen. Wäre es denn noch möglich, mit den Investoren / Bauherrn zu verhandeln?

Der Vorsitzende erwähnte, dass der Tagesordnungspunkt abgehandelt sei und keine Diskussion mehr unter „Verschiedenes“ möglich ist.

Gloria Kulturpalast

Ausschussmitglied Frau Kleemann fragte nach dem Sachstand zum Gloria Kulturpalast.

Der Vorsitzende hatte vermutet, dass dieser Punkt angesprochen werden würde. Das Gloria befinde sich in einem Mischgebiet, in dem keine Partys erlaubt seien. Der Eigentümer betreibe eine „Kulturstätte“, die sich über Partys quersubventionieren würde. Partys dürften allerdings nur gelegentlich stattfinden. Der Eigentümer habe den Bogen überspannt, weshalb es zu der aktuellen Verfügung kam. Der Vorsitzende betonte, dass seitens der Stadt kein „Aus“ des Gloria Kulturpalasts gewollt sei.

Herr Kamplade ergänzte den Vorsitzenden. Die Genehmigung decke 17 Party-Veranstaltungen pro Jahr ab. Bereits im Sommer 2022 wurde diese Anzahl der zulässigen Partys erreicht. Ein zweistündiges Telefonat mit dem Eigentümer habe vor der Verfügung stattgefunden, in dem der Sachverhalt und die rechtlichen Rahmenbedingungen ausführlich erläutert wurden.

Letztendlich dürfe der Eigentümer bis zum Ende des Jahres keine Partys mehr im Gloria veranstalten. Auch für das Jahr 2023 sehe Herr Kamplade eine Beschränkung auf maximal 17 Party-Veranstaltungen. Herr Kamplade ging davon aus, dass das Problem nicht so schnell gelöst werden könnte und man sich ggf. jahrelang damit beschäftigen müsste.

Der Vorsitzende merkte an, dass der Eigentümer bei Erwerb bzw. bei der Übernahme des alten Kinos über die Rechtslage informiert war.

Ausschussmitglied Frau Kleemann fragte, ob als Lösungsvorschlag für ein lebendiges Nachtleben eine Nutzungsänderung in ein „urbanes Gebiet“ in Erwägung gezogen werden könnte.

Der Vorsitzende erinnerte an den „Gebietswahrungsanspruch“ der Nachbar:innen, der auch dort gelte. Ein Mischgebiet könnte nicht einfach zum Vergnügungsgebiet erklärt



werden. Hierfür müsste die Stadt von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen und versuchen, über einen Bebauungsplan ein Sondergebiet dort auszuweisen. Ein Urbanes Gebiet würde in der Sache nicht weiterhelfen. Nachbarliche Interessen müssten aber auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gewahrt bleiben.

Sachstand Fahrradbrücke, Nähe Rangierbahnhof

Ausschussmitglied Herr Löffel fragte nach dem Sachstand der Fahrradbrücke.

Der Vorsitzende antwortete, dass die Errichtung der Brücke in den nächsten Haushaltsberatungen einfließen werde.



Die Niederschrift über die 23. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Landau in der Pfalz am 15.11.2022 umfasst 16 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 258.

Vorsitzender

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger