



# NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
am Dienstag, 27.02.2024,  
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 20:04



## Anwesenheitsliste

### Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur anwesend bis 19:14 Uhr (nach TOP 7)

Christian Feig

Lea Saßnowski

### CDU

Akram Issa Vertretung für Frau Susanne Höhlinger

Theo Kautzmann Vertretung für Herr Rudi Eichhorn

Peter Lerch

Bernhard Löffel

### SPD

Klaus Eisold

Florian Maier anwesend bis 19:32 Uhr (nach TOP 8)

Martin Schlimmer-Bär

### FWG

Wolfgang Freiermuth

### FDP

Carsten Triebel

### Die LINKE

Philipp Lange

### Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann anwesend bis 18:26 Uhr (nach TOP 3)

### beratendes Mitglied



Michael Scherrer

Vorsitzender

Dr. Dominik Geißler

Bürgermeister

Lukas Hartmann

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Juliane Letz

Sylvia Schmidt-Sercander

Kerstin Weinbach

Schriftführer/in

Maximilian Schmitt

Entschuldigt

CDU

Rudi Eichhorn

vertreten durch Herr Theo Kautzmann

Susanne Höhlinger

vertreten durch Herr Akram Issa

FWG

Hermann Eichhorn

keine Vertretung

beratendes Mitglied

Christine Maier



## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Bebauungsplan „C 41, Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/771/2024
3. Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messengelände-Südost" der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss  
Vorlage: 610/768/2024
4. Bebauungsplan der Stadt Landau in der Pfalz „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/772/2024
5. Baulandstrategie 2030; Auswahlverfahren zur Grundstückveräußerung (Konzeptvergabe) des Mehrfamilienhausgrundstücks im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ im Stadtteil Godramstein  
Vorlage: 610/769/2024
6. Baulandstrategie 2030; Auswahlverfahren zur Grundstückveräußerung (Konzeptvergabe) des Mehrfamilienhausgrundstücks im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim  
Vorlage: 610/770/2024
7. Anwendung der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (Quotierungsrichtlinie) bei zwei privaten Bauvorhaben im Westen der Stadt Landau  
Vorlage: 610/773/2024
8. Einrichtung einer Gestaltungskommission der Stadt Landau in der Pfalz  
Vorlage: 610/774/2024
9. Jahresstatistik 2023 für den Bereich Bevölkerung  
Vorlage: 620/048/2024
10. Jahresstatistik 2023 für die Bereiche Bauen und Wohnen  
Vorlage: 620/049/2024
11. Bauantrag zur Errichtung von Unterkunftscontainer im Außenbereich für die Mitarbeiter der auf der Gemarkung Insheim eingerichteten Bohrstelle zeitlich begrenzt für die Dauer von zwei Jahren  
Vorlage: 630/475/2023
12. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Terrasse und Außenpool auf dem Grundstück Fl. Nr. 3077/1 im Stadtgebiet Landau nach Abriss der Brandruine



Vorlage: 630/477/2024

13. Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen nach dem A-Modell für das Jahr 2024

Vorlage: 680/323/2024

14. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)**

Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner meldet sich und bemängelt die Größe der gezeigten Tagesordnung.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen seitens der anwesenden Einwohner.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Bebauungsplan „C 41, Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Landau in der Pfalz;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 05. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Herr Kamplade erläutert die Argumente für einen Bebauungsplan. Durch die Klimaanalyse hat sich die Südstadt als eines der am stärksten erheizenden Gebiete herausgestellt. Dies hängt mit der starken Versiegelung und dichten Bebauung in diesem Gebiet zusammen. Deshalb ist es umso wichtiger, hier durch diesen Bebauungsplan Regelungen zu treffen, um eine Nachverdichtung möglichst schonend umsetzen zu können. Auch ist es wichtig vorhandene Grünflächen, welche zu einem Kühlungseffekt beitragen, zu erhalten. Ein weiteres Ziel ist es, den urbanen Charakter der Friedrich-Ebert-Straße zu erweitern, das heißt in den Erdgeschossen soll eine Nutzung, welche nicht dem Wohnen dient, etabliert werden. Im Laufe der Zeit und mit der Entwicklung des Wohnparks am Ebenberg, hat die Friedrich-Ebert-Straße den Charakter einer wichtigen Verbindungsstraße zwischen Innenstadt und Wohnpark erhalten. Die Bauleitplanung soll an dieser Verbindung auch gastronomische Betriebe ermöglichen, wenngleich sie nicht das richtige Instrument ist, in der Südstadt ein Kneipenviertel zu etablieren.

Ausschussmitglied Herr Löffel bedankt sich für Ausführungen und begrüßt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Hierdurch werden Auswüchse des § 34 Baugesetzbuch verhindert und im Hinblick auf das Klimaanpassungskonzept stechen die Vorteile klar heraus. Es ist wichtig, dass auch in der Südstadt das Parkieren weiterhin möglich ist, nicht weiter eingeschränkt wird und ausreichend Stellplätze erhalten bleiben.

Ausschussmitglied Herr Eisold bedankt sich für die Vorlage und sieht eine sinnvolle und gewollte Entwicklung des Gebietes als positiven Aspekt. Es stellt sich allerdings die Frage, wieso das vorliegende Gebiet nicht an bereits bestehende Bebauungspläne angeschlossen wird. Außerdem sollen Stellplätze im Hofbereich nicht verdichtet werden, welche Alternativen können hier genannt werden. Es stellt sich abschließend noch die Frage, ob bereits konkrete Vorhaben, welche durch den Bebauungsplan begünstigt werden, bekannt sind.

Herr Kamplade erklärt, dass sich die Abgrenzung des Bebauungsplanes nach der städtebaulichen Erforderlichkeit richtet. Im Süden grenzt er an den Bebauungsplan der Landesgartenschau C25, weitere Bebauungspläne liegen in der Südstadt nicht vor, hier handelt es sich um ungeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan soll bewusst nicht über die gesamte Fläche der Südstadt gelegt werden, da es hierfür nicht die Erforderlichkeit gebe. Stellplätze werden gesteuert, aber nicht eingeschränkt, insbesondere nicht im Bestand. Im Rahmen des Verfahrens werden Vorschläge vorgestellt, wie ein gutes Stellplatz-Flächen-Konzept mit den Belangen der Versiegelung umgesetzt werden kann. Dieses kann entsprechend auch modellhaft für andere Bebauungspläne gelten. Es ist kein größeres, konkretes Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes bekannt. Der Bebauungsplan ist wichtig um eine Grundlage zu schaffen wo gebaut und nachverdichtet werden darf und wo das Stadtgrün Vorrang hat.



Ausschussmitglied Herr Freiermuth befürwortet die Bemühungen, durch den Bebauungsplan sich klimaorientiert aufzustellen. Zu bedenken ist jedoch, dass durch neue Gastronomie auch ein Parkplatzbedarf entsteht, welcher gedeckt werden muss. Hierbei wäre eine zentrale Parkmöglichkeit sinnvoll.

Herr Kamplade ergänzt, dass Gastronomie, die sich in der Südstadt ansiedelt, nicht auf große Parkplätze angewiesen ist. In der Südstadt ist eine autoorientierte Gastronomie deplatziert. Ebenso gibt es in diesem Bereich keinen Standort an dem eine größere Parkieranlage denkbar und genehmigungsfähig ist, dass haben frühere Untersuchungen bereits eindeutig ergeben.

Ausschussmitglied Frau Kleemann sieht den vorgeschlagenen Weg als richtig und wichtig. Jedoch ist auch die angespannte Parksituation ein wichtiger Aspekt, der berücksichtigt werden muss.

Ausschussmitglied Herr Lange sieht die vorgeschlagenen Ziele als nachvollziehbar und möchte wissen welche Optionen zur strukturellen Förderung geförderter Wohnungen möglich sind.

Herr Kamplade erläutert, dass es die Möglichkeit gibt, im Bebauungsplan festzulegen, dass Wohnungen so erbaut werden müssen, dass sie hinsichtlich ihrer Größe und ihres Grundrisses den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung entsprechen müssen.

Ausschussmitglied Herr Lerch bedankt sich für die vorhergehenden Erläuterungen und verweist auf die Notwendigkeit, Nachverdichtung planerisch zu steuern. Daraus ergibt sich die Frage, ob es für andere Gebiete bereits ähnliche Ansätze gibt und ob geplant ist, das gesamte Stadtgebiet zu überplanen.

Herr Kamplade teilt mit, dass im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes mehrere Gebiete gefunden wurde, für welche sich ein ähnlicher Bebauungsplan anbietet. Jedoch ist eine Gesamtüberplanung des Stadtgebietes unrealistisch und nicht zielführend.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski verdeutlicht den Nutzen der Grünflächen, vor allem im Sommer sind diese zum Leben in der Südstadt essentiell.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes eine Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde und hier der Fokus auch auf dem Erhalt der Grünflächen liegt. Auch in anderen Gebieten werden entsprechende Maßnahmen geprüft.

Ausschussmitglied Herr Eisold bezieht sich auf die mögliche Gastronomie in der Südstadt und die Nachweispflicht für ausreichend Parkplätze. Da diese nicht vorhanden sind, stellt sich die Frage welche Möglichkeiten es in diesem Fall gibt.

Herr Kamplade erläutert, dass wenn die baurechtlich benötigten Stellplätze nicht nachweisbar sind, dies durch das Instrument der Ablöse geregelt werden kann.

Ausschussmitglied Herr Löffel erkundigt sich bezüglich Baufenster im Rahmen des Bebauungsplanes.

Herr Kamplade erläutert, dass das Hauptziel die Erhaltung und Bewahrung der grünen Innenhöfe ist. Im Innenbereich werden negative Baufenster ausgestanzt und im Blockrandbereich wird es wahrscheinlich durchgehende Baufenster geben.



Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, stimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Bebauungsplan „C 41, Friedrich-Ebert-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" der Stadt Landau in der Pfalz; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 06. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Frau Weinbach präsentiert die Eckdaten zu dem Bebauungsplan „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“. Anhand der Präsentation wird die ca. 35 ha große Gesamtfläche dargestellt. Der Beginn der Planung liegt in einem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2018, hieraus gehen die wesentlichen Kernpunkte des heutigen Bebauungsplans hervor. Aus der ersten Idee eines durchgrünten Technologieparks wird ein Industriepark zur Sicherung der Wärmeversorgung und Extraktion von Lithium mit benachbartem Gewerbegebiet. Eine Beibehaltung der ökologischen Faktoren, wie der Begrünung beziehungsweise Eingrünung des Gebietes ist gegeben. Das Gebiet unterteilt sich in die Bereiche Industrie, Gewerbe und Versorgung. Im nördlichen Teil des neuen Gewerbegebietes sind Gewerbetriebe aller Art und Gastronomie möglich. Ausgeschlossen sind Tankstellen, Einzelhandel, Vergnügungstätten und soziale Einrichtungen. Eine Gebäudehöhe von bis zu 15 Metern ist hier zulässig. Im südlichen Teil sind industrielle und großgewerbliche Nutzung mit einer Gebäudehöhe von bis zu 25 Metern vorgesehen. In Bezug auf die Verkehrsflächen ist zu beachten, dass auch nach einer vollständigen Entwicklung des Gewerbeparks D12 alle Knotenpunkte leistungsfähig bleiben. Eine aktuelle Freileitung verhindert eine vollständige bauliche Entwicklung, aber durch eine Erdverkabelung dieser Leitung kann die bauliche Entwicklung hier erfolgen. Im Bereich Klima, Landschaft und Energie ist festzuhalten, dass eine Aufenthaltsfunktion im Bereich der Grünflächen durch die industrielle Nutzung, sowie der Notwendigkeit einer Versickerungsfläche und des Artenschutzes deutlich eingeschränkt wird. Auf privaten Flächen gibt es teilweise Pflanzgebote, welche besagen wie viel Prozent eines Grundstückes zu begrünen sind, unter anderem auch Dach- und Fassadenbegrünung. Ebenso sind 60 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten, hierunter fallen auch Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen. Der Grünordnungsplan dient der Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen, hier werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes festgehalten. Ein Ausgleich für Arten, Boden und den Biotopschutz wird über externe Flächen und über eine Ausbuchung aus dem Ökokonto vollständig erbracht. Im Rahmen eines Artenschutzgutachten wurde ersichtlich, dass die Haubenlerche nicht nachweisbar ist und genügend Ausgleichsflächen für die Feldlerche und das Rebhuhn nachgewiesen werden können. Für den Hochwasser- und Starkregenschutz liegt das Ziel in einer Niederschlagswasserbewirtschaftung mit dem Fokus auf der Verdunstung und Versickerung. In Bereichen wo ein Notüberlauf fehlt, gibt es eine Festsetzung zu hochwasserangepasstem Bauen. Über ein Schallgutachten wird der ausreichende Schallschutz gegenüber der Ortslage Queichheim und anderen schutzbedürftigen Orten nachgewiesen.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bedankt sich für die Präsentation und merkt an, dass durch den geplanten Bebauungsplan eine Nutzung beziehungsweise ein Ausbau der vorhandenen Bahnstrecke im Süden nicht mehr möglich ist. Auch in Bezug auf die Ausgleichsfläche im südlichen Teil stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist auch die Fläche des Birnbachs östlich der Autobahn zu renaturieren.



Frau Weinbach erläutert, dass eine Anbindung an die bestehende Bahnstrecke mit den vorhandenen Flächen nicht möglich ist. Auch für die vorgesehene Bepflanzung ist ausreichend Fläche erforderlich. In der Gesamtbetrachtung spricht der enorme Flächenverbrauch und dass nach Rücksprache mit der Deutschen Bahn an dieser Stelle eine Eintaktung des Güterverkehrs nicht möglich ist gegen eine Nutzung beziehungsweise einen Ausbau der Bahnstrecke.

Ausschussmitglied Herr Löffel bedankt sich für die ausführlichen Erläuterungen und sieht deutliche Abweichungen des Entwurfes zu dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes. Diese stehen aber in einem guten Verhältnis zu dem geplanten Ertrag durch die Lithiumextraktionsanlage. Es stellt sich jedoch die Frage, ob neben der Firma Vulcan noch weitere Industrie- oder Gewerbebetriebe dort angesiedelt werden. Außerdem gab er den Hinweis, dass Trafo-Stationen auch außerhalb von Gebäuden möglich seien sollten.

Frau Weinbach teilt mit, dass zum jetzigen Stand im Industrie- und Gewerbegebiet noch freie Flächen für andere Betriebe zur Verfügung stehen. Die Unterbringung der Transformatorenstationen in den Gebäuden hat den Hintergrund, dass sich die Firmen rechtzeitig über die notwendige Versorgung und Unterbringen Gedanken machen. Zusätzlich gibt es in diesem Bebauungsplan vier Flächen für öffentliche Transformatorenstationen, welche nach Rücksprache mit der EnergieSüdwest soweit ausreichend sind, dass keine privaten Transformatorenstationen benötigt werden und sich die Thematik der Integration in Gebäuden damit erübrigt.

Ausschussmitglied Herr Maier erkundigt sich nach dem Zeitplan, da hier ein Bebauungsplan beschlossen wird, obwohl die endgültigen Verhandlungen mit der Firma Vulcan noch nicht abgeschlossen sind.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass Vorverträge vorliegen und die restlichen Verhandlungen sich in einem fortgeschrittenen Stadium befinden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth möchte wissen, ob in diesem Kontext auch eine Wärmeauskoppelung geplant ist und falls ja, wie hier Wohngebiete versorgt werden können.

Herr Kamplade bestätigt, dass eine Wärmeauskopplung vorgesehen ist und die dazugehörigen Leitungen überwiegend unter öffentlichen Straßen verlaufen und anschließend in das bestehende Netz integriert werden und große Teile der Stadt perspektivisch mit Wärme aus dem D12 versorgt werden könnten.

Frau Weinbach ergänzt, dass es im geplanten Gebiet zwar eine Wärmeauskopplung, aber keine Bohrung geben wird.

Ausschussmitglied Frau Kleemann spricht sich aufgrund der Flächenversiegelung und der Ungewissheit des Erfolges der Lithiumgewinnung gegen den Bebauungsplan aus. Des Weiteren besteht ein Erklärungsbedarf zu dem hochwassergerechten Bauen.

Frau Weinbach erklärt, dass unter hochwassergerechtem Bauen unter anderem zu verstehen ist, dass die Gebäude nicht aufschwimmen und die Elektroleitungen entsprechend hoch verlaufen.



Ausschussmitglied Herr Lerch spricht verschiedene Reaktionen von Hofstellen im Rahmen der öffentlichen Auslegung an und möchte wissen, ob diese sich auf das Verfahren auswirken.

Frau Weinbach erläutert, dass mit den Hofstellen bereits entsprechende Einigungen vorliegen.

Ausschussmitglied Herr Eisold erkundigt sich nach der Leitungsführung, welche durch die verschiedenen Bohrungen im Umland nötig ist.

Frau Weinbach erklärt anhand der Präsentation, dass es außerhalb verschieden Zusammenführungspunkte gibt und die Wärme gebündelt eingeführt wird.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gab, lies der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmte mehrheitlich mit einer Gegenstimme für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" vom 26. April 2023 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" vom 26. April 2023 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" wird einschließlich der textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise in der Fassung vom 1.02.2024 als Entwurf beschlossen und die Begründung (Teil A und B) gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost" in der Fassung vom 1.02.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan der Stadt Landau in der Pfalz „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 05. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Frau Letz erläutert anhand einer Präsentation die wesentlichen Planungsziele, unter anderem die Anpassung und Konkretisierung der Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung von Dachaufbauten und der Dachnutzung. Weitere Punkte sind die Solarpflicht und die Gliederung der Fassade im Osten des Gebäudes. In den Entwurf sind auch die wesentlichen Punkte der Bürgerbeteiligung mit eingeflossen, welche eine Begrenzung der gewerblichen Dachnutzung, ein Ausschluss von Einzelhandelbetrieben, sowie Schank- und Speisewirtschaften im westlichen Teil des Grundstückes und eine Erschließung der Einzelhandelsnutzung von der Paul-von-Denis-Straße aus umfassen. Während der Veröffentlichung des Entwurfes, hat der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb darauf hingewiesen, dass es durch die Erweiterung des Baurechts zu erhöhten Anforderungen an die Grundstücksentwässerung kommt. Im engen Austausch mit dem EWL konnten hier aber Lösungen gefunden werden. Durch die SGD Süd und die Kreisverwaltung wurde auf mögliche Altablagerungen hingewiesen, welche bereits bei dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind schädliche Umweltauswirkungen auf das Grundwasser und den Menschen auszuschließen. Sobald der Stadtrat abschließend über den Satzungsbeschluss entscheidet, möchte der Vorhabenträger ebenfalls das Grundstück im südlichen Teil ankaufen. Der Kaufvertrag hierzu findet sich aktuell noch in Abstimmung mit der DSK.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, stimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

### Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ vom August 2023 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom Januar 2024 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ vom August 2023 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Januar 2024 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „C 25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und



Mozartstraße“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2024 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 5. (öffentlich)

Baulandstrategie 2030; Auswahlverfahren zur Grundstückveräußerung (Konzeptvergabe) des Mehrfamilienhausgrundstücks im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ im Stadtteil Godramstein

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 21. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Herr Kamplade teilt mit, dass es am 20. März 2024 in Godramstein eine Informationsveranstaltung zum Thema „Baugemeinschaften“ gibt.

Ausschussmitglied Herr Eisold möchte wissen, ob das Baufeld auch für andere Gebäudetypen, außer für eine Blockbebauung geeignet ist.

Herr Kamplade stellt klar, dass eine Vielzahl Gebäudetypologien denkbar ist, aber keine Blockrandbebauung. Gemeinschaftliche Flächen sind für Baugemeinschaften wichtig und diese sind ebenfalls auf dem Grundstück denkbar.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Informationsvorlage zur Kenntnis.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Baulandstrategie 2030; Auswahlverfahren zur Grundstückveräußerung (Konzeptvergabe) des Mehrfamilienhausgrundstücks im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 21. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Nach dem es keine Wortmeldungen gibt, nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Informationsvorlage zur Kenntnis.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Anwendung der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (Quotierungsrichtlinie) bei zwei privaten Bauvorhaben im Westen der Stadt Landau

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 07. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Herr Kamplade ergänzt, dass von Seiten der Verwaltung empfohlen wird den Antrag abzulehnen. Im vorliegenden Fall wird das Ziel der sozialen Durchmischung von Quartieren konterkariert.

Ausschussmitglied Herr Löffel konnte der Argumentation in der Vorlage folgen. Unklar ist jedoch in welchem Verhältnis ein Tausch der Belegungsbindung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erfolgen soll. Falls durch den Tausch quantitativ mehr geförderte Wohnungen entstehen, ist die Bewertungslage des Antrages eine andere.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ergänzt, dass dieser Aspekt bereits im Vorfeld geprüft wurde und zum jetzigen Stand die soziale Durchmischung höher gewichtet ist, weil ein Mehr an geförderten Wohnungen nicht sicher wäre.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth möchte wissen, ob ein möglicher Investor bei Ablehnung des Antrages entfällt.

Herr Kamplade erklärt, dass im vorliegenden Fall eines der Bauvorhaben an einen Investor, welcher keine geförderten Wohnungen möchte, verkauft werden soll. Es kann damit nicht ausgenommen werden, dass ein Investor aussteigt. Am Beispiel der Stadt Mainz ist allerdings erkenntlich, dass derzeit das Realisieren von neuen Projekten ohne Förderung eher der Ausnahmefall ist und deshalb auch im vorliegenden Fall das letzte Wort noch nicht gesprochen sein dürfte.

Ausschussmitglied Herr Maier sieht die Verknüpfung zwischen zwei Projekten, welche räumlich getrennt sind als problematisch. Hier besteht die Gefahr, dass nicht beide Projekte realisiert werden.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass durch einen städtebaulichen Vertrag diese Gefahr ausgeräumt werden kann.

Ausschussmitglied Herr Triebel sieht die soziale Durchmischung als wichtigen Faktor, auch in Bezug auf künftige Bauvorhaben.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gab, lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt mehrheitlich mit einer Gegenstimme für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verpflichtung zur anteiligen Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum gemäß der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau gilt für jedes von der Richtlinie erfasste Bauvorhaben individuell und kann nicht zwischen mehreren räumlich getrennten Bauvorhaben desselben Vorhabenträgers in Austausch gebracht werden.

**Stadt Landau** in der Pfalz





## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Einrichtung einer Gestaltungskommission der Stadt Landau in der Pfalz

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 15. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Frau Schmidt-Sercander erläutert anhand einer Präsentation die Vorteile einer Gestaltungskommission. Die Stärkung der örtlichen Baukultur ist wichtig, da die Anforderungen an Bauvorhaben stetig wachsen, sich gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Rahmenbedingungen ändern und auch die Baukultur als Standortfaktor relevant ist. Die Stadt Landau blickt auf eine lange und differenzierte Planungskultur zurück, für die verschiedene Instrumente wie Gestaltungssatzungen, Sanierungsgebiete, Wettbewerbe, Bebauungspläne oder Erhaltungssatzungen im Einsatz sind. Ein Ziel der Gestaltungskommission wird sein die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung mit umzusetzen, hier Impulse von außen zu setzen. In Deutschland gibt es bereits viele Städte mit einer Gestaltungskommission, welche auch schon über mehrere Jahre aktiv sind. Hierzu gibt es viele positive Rückmeldungen. Durch eine Gestaltungskommission erfolgt ein Impuls durch externe Expertise, es kommt zu einer Förderung von Innovation und Vielfalt. Außerdem liefert die Gestaltungskommission einen Beitrag zu Akzentuierung des Stadtbildes und eine architektonische und städtebauliche Qualitätssicherung. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um ein beratendes Instrument, die rechtliche Kompetenz verbleibt bei den Behörden. Die Kommission setzt sich aus unabhängigen, externen Fachleuten mit verschiedenen Professionen zusammen. Eine Gestaltungskommission für Landau wird auch von der Architektenkammer begrüßt.

Ausschussmitglied Herr Triebel bedankt sich für die Vorstellung und sieht in einer Gestaltungskommission einen guten Ansatz, besonders für große stadtprägende Projekte. Ein externer Blick kann immer wichtige Impulse mit sich bringen. Wer in der Gestaltungskommission mitwirkt, soll ausreichend bestimmt sein. Jedoch ist zu beachten, dass eine Sitzung im Quartal Planungsabläufe in die Länge ziehen kann.

Frau Schmidt-Sercander erklärt, dass wenn Vorhaben frühzeitig in die jeweilige Sitzung gegeben werden, sich dadurch Bauvorhaben insgesamt nicht in die Länge ziehen müssen. Im Gegenteil, es kann planerische Abwägungsentscheidungen auch beschleunigen.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bittet um eine genauere Aufgabenbeschreibung einer Gestaltungskommission.

Herr Kamplade erläutert, dass durch eine Gestaltungskommission die Architektur, insbesondere die äußere Gestaltung optimiert wird. Ebenso kann ein Thema der Einsatz neuer Baustoffe sein, die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ergänzt, dass Meinungen von externen nationalen oder internationalen Experten in vielen Fällen neue Impulse setzen. Die architektonische Handschrift ist eines der Aushängeschilder einer Stadt und wird durch eine Gestaltungskommission optimiert.

Frau Schmidt-Sercander stellt klar, dass eine Gestaltungskommission größtenteils bei privaten Vorhaben in Frage kommt. Neben der Optimierung der äußeren Gestaltung,



können auch Vorschläge zur Strukturierung der Gebäude oder dem Einfügen in das Umfeld gemacht werden.

Herr Kamplade ergänzt, dass eine Vielzahl der Architekten aus Landau eine Gestaltungskommission befürworten. Jedoch ist es auch wichtig Prozesse nicht unnötig in die Länge zu ziehen.

Ausschussmitglied Herr Lerch befürwortet den Einsatz von externem Sachverstand und betont auch, dass ein zusätzliches bürokratisches Verfahren zu vermeiden ist.

Ausschussmitglied Herr Maier berichtet von einem positiven Feedback aus anderen Städten und einer zu beobachteten positiven Veränderung der städtebaulichen und architektonischen Qualität. Im Hinblick auf die Beschlussfähigkeit soll die Mitgliederzahl von vier auf fünf erhöht werden.

Herr Kamplade erläutert, dass hier auch die Kostenfrage eine Rolle spielt, es aber denkbar ist zu neben vier Mitgliedern ein fünftes Mitglied auf Abruf bereitzuhalten.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßt eine Gestaltungskommission und erinnert an das Dorfgemeinschaftshaus in Mörzheim, bei welchem letztendlich auch durch einen externen Vorschlag ein neuer Impuls gesetzt wurde.

Ausschussmitglied Herr Triebel möchte wissen, ob eine Gestaltungskommission die Verwaltung in Ihrer Tätigkeit entlasten kann.

Herr Kamplade teilt mit, dass keine Entlastung in finanzieller Sicht, aber durchaus eine Entlastung bei der Bauberatung erfolgen wird. Hinzu kommt ein Mehr an Transparenz und im günstigsten Fall auch eine Beschleunigung von Entscheidungsprozessen.

Ausschussmitglied Herr Eisold ergänzt, dass auch das Thema Denkmalschutz und die dazugehörige Expertise in der Gestaltungskommission vertreten sein sollte.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski möchte wissen ob die Aufgaben einer Gestaltungskommission neben der äußeren Gestaltung auch zum Beispiel eine Empfehlung zur Nutzung einzelner Gebäude oder ökologische Faktoren beinhalten können. Ebenso ist eine paritätische Zusammensetzung wichtig.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler betont noch einmal die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten einer Gestaltungskommission, welche auch die genannten Punkte miteinschließen. Auf eine geschlechterparitätische Zusammensetzung der Kommission werde man achten.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, stimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Einrichtung einer Gestaltungskommission als unabhängiges Sachverständigengremium wird zugestimmt.
2. Dem Erlass der Geschäftsordnung der Gestaltungskommission vom 19.02.2024 (Anlage) wird zugestimmt.



3. Die Verwaltung wird beauftragt vier Expertinnen und Experten aus den Gebieten Architektur, Städtebau, Landschaftsplanung oder Landschaftsarchitektur für die Gestaltungskommission zu gewinnen. Die Verwaltung wird beauftragt deren Berufung und eine konstituierende Kommissionssitzung in der zweiten Jahreshälfte 2024 vorzubereiten und durchzuführen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

### Jahresstatistik 2023 für den Bereich Bevölkerung

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Abteilung Vermessung und Geoinformation vom 07. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Herr Kamplade erläutert anhand einer Präsentation die Jahresstatistik für die Bereiche Bevölkerung, sowie Bauen und Wohnen. Die vorgetragenen Daten beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2023. Mit 49.055 Einwohnern, zuzüglich 737 Nebenwohnungen, hat sich die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % erhöht. Bei der Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen wird eine langfristige Zunahme bei der Personengruppe über 70 Jahren und bei minderjährigen Personen deutlich. Seit dem Jahr 2015 ist die Personengruppe der über 70-Jährigen um 8,7 % und die der unter 20-Jährigen um 5,8 % gestiegen. Hintergründe sind unter anderem die gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland. Der Ausländeranteil stieg im Jahr 2023 von 12,5 % auf 13,4 %. Die räumliche Verteilung der Altersstruktur bleibt im Vergleich zu den Vorjahren unverändert. Die jüngsten Bezirke sind die Stadtmitte und der Wohnpark am Ebenberg. Die ältesten Bezirke sind Landau Südwest und Wollmesheim. Die größte Zunahme gab es in der Stadtmitte, in Dammheim und im Wohnpark am Ebenberg. Die größte Bevölkerungsabnahme gab es in den Bezirken Landau Südwest und im Horst. Das Medianalter liegt bei 46 Jahren. Im Bereich Bauen und Wohnen gab es im Jahr 2023 376 entschiedene Anträge beziehungsweise Vorgänge mit einer geplanten Bausumme von 157,5 Millionen Euro. Für 153 Gebäude und 628 Wohnungen liegt eine Baugenehmigung vor. Bei einem Großteil der Wohnungen handelt es sich um Ein-Raum-Wohnungen, hier liegt die durchschnittliche Wohnfläche einer Neubauwohnung bei 53 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2023 wurden 144 Gebäude und 370 Wohnungen fertiggestellt. Der Bauüberhang, erteilte Baugenehmigungen ohne Meldung der Fertigstellung, beträgt 185 Gebäude mit einem Potenzial von 1.230 zu erwartenden Wohnungen. Neubaugebiete wurden in Mörzheim, Godramstein, Wollmesheim und Arzheim erschlossen, erste Bauanträge aus diesen Gebieten liegen seit Jahresende 2023 vor.

Nach dem es keine Wortmeldungen gibt, nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Informationsvorlage zur Kenntnis.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)**

Jahresstatistik 2023 für die Bereiche Bauen und Wohnen

Siehe Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

Bauantrag zur Errichtung von Unterkunftscontainer im Außenbereich für die Mitarbeiter der auf der Gemarkung Insheim eingerichteten Bohrstelle zeitlich begrenzt für die Dauer von zwei Jahren

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 20. Dezember 2023, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Informationsvorlage zur Kenntnis.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 12. (öffentlich)

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Terrasse und Außenpool auf dem Grundstück Fl. Nr. 3077/1 im Stadtgebiet Landau nach Abriss der Brandruine

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 07. Februar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Ausschussmitglied Herr Eisold blickt kritisch auf die Abweichungen des Bebauungsplanes. Diese sind für sich genommen nachvollziehbar, da der vorliegende Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Bauanforderungen entspricht und das Bauvorhaben verträglich mit seiner Umgebung ist. Jedoch sollte über einen neuen Bebauungsplan nachgedacht werden.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass bereits über die Notwendigkeit eines neuen Bebauungsplanes gesprochen wurde. Dieser ist durch die überschaubare Anzahl von möglichen Fällen nicht notwendig.

Herr Kamplade bestätigt, dass sich der Aufwand für ein komplettes Neuaufstellungsverfahren, mit einem qualifizierten Bebauungsplan als Ergebnis, der den heutigen Vorschriften und den heutigen Definitionen entspricht in diesem Quartier nicht lohnt. Dies liegt unter anderem daran, dass die Bautätigkeiten und die Veränderungen im Quartier kein Planerfordernis auslösen. Einzelfälle können über den alten Bebauungsplan beziehungsweise über §34 Baugesetzbuch gesteuert werden.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt mehrheitlich mit einer Enthaltung für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans C25 hinsichtlich

- a) der Zahl der Vollgeschosse,
  - b) der Geschossflächenzahl (GFZ),
  - c) der südlichen Baulinie sowie
  - d) der westlichen und östlichen Baugrenze
- zu.



### **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 13. (öffentlich)**

Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen nach dem A-Modell für das Jahr 2024

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 04. Januar 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, stimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Bauprogramm der ausbaubeitragsfähigen Maßnahmen im Jahr 2024 nach dem A-Modell (1-jährige Periode) für die Abrechnungsgebiete Arzheim, Mörzheim, Nußdorf und Wollmesheim nach Anlage 1 wird zugestimmt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 14. (öffentlich)

Verschiedenes

Ausschussmitglied Herr Lang verweist auf die Tagesordnungspunkte 9 und 10 und erfragt im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt den Zusammenhang der Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahlen.

Herr Kamplade fasst die Zusammenhänge zusammen. Aufgrund des wirtschaftlichen Wohlstands und den demographischen Veränderungen vergrößert sich statistisch die Wohnfläche pro Einwohner und gleichzeitig verkleinern sich die Größen der Haushalte. Beides wirkt sich nachfragesteigernd und damit preistreibend auf den Wohnungsmarkt aus.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ergänzt, dass sich auch die Ansprüche in Bezug auf Wohnraum und Wohnungsgrößen im Laufe der Zeit geändert haben. Es ist nicht möglich Personen vorzuschreiben nur auf einer begrenzten Fläche zu wohnen. Wer sich einen größeren Wohnraum leisten kann, wird dies auch weiterhin tun.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bezieht sich auf große Wohnungen welche nur ein oder zwei Zimmer haben und ob es von Seiten der Stadt hier Möglichkeiten gibt regulierend einzugreifen.

Herr Kamplade teilt mit, dass das Vorschreiben von Wohnungsgrundrissen bei privaten Bauherren nicht möglich ist. Durch das Baugesetzbuch wird eine Möglichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan eingeräumt, dass nur Wohnungen gebaut werden dürfen, die den Grundsätzen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Einer dieser Grundsätze ist die Zimmergröße oder die Zimmeranzahl. Dies sei aber ein noch recht neues Instrument und seine Anwendung kann nur maßvoll und immer sehr gut begründet erfolgen, weil es einen massiven Eingriff in das Eigentum darstellt.



Vorsitzender

Dominik Geißler

Maximilian Schmitt  
Schriftführer