



# NIEDERSCHRIFT

über die 33. Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
am Dienstag, 09.04.2024,  
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 20:10



**Anwesenheitsliste**

**Bündnis 90/Die Grünen**

Udo Lichtenthäler

Kim Neumann

Vertretung für Herr Baur

Lea Saßnowski

**CDU**

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

**SPD**

Dr. Hans-Jürgen Blinn

Vertretung für Herr Maier

Klaus Eisold

Martin Schlimmer-Bär

**FWG**

Wolfgang Freiermuth

**FDP**

Carsten Triebel

**Die LINKE**

Philipp Lange

Anwesend bis 19:30 Uhr

**beratendes Mitglied**

Christine Maier

Michael Scherrer



Vorsitzender

Dr. Dominik Geißler

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Jenni Follmann

Christoph Kamplade

Juliane Letz

Kerstin Weinbach

Schriftführer/in

Maximilian Schmitt

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Vertreten durch Frau Neumann

SPD

Florian Maier

Vertreten durch Herr Dr. Blinn

FWG

Hermann Eichhorn

keine Vertretung

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann

keine Vertretung

beratendes Mitglied

Anouk Wiedemann



## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung Bestand + Analyse
3. Stadtumbaugebiet "Aktives Stadtzentrum Landau"; Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Königstraße 48 gem. § 164 a BauGB i. V. m. § 177 BauGB; Universum Theater  
Vorlage: 610/776/2024
4. Sozialer Zusammenhalt Landau Horst; Wettbewerbsverfahren für das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum auf dem ehemaligen Horstsportplatz  
Vorlage: 610/777/2024
5. Umnutzung des ehemaligen Hotels mit Gaststätte in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und 4 Appartements  
Vorlage: 630/479/2024
6. Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung von Fahrradabstellplätzen (Kfz-/Fahrrad-Stellplatzsatzung)  
Vorlage: 630/481/2024
7. Abbruch eines bestehenden Gewächshausanbaus sowie Neubau eines energetisch aufgewerteten Gewächshauses an gleicher Stelle mit süd-östlicher Erweiterung der Verkaufsfläche  
Vorlage: 630/482/2024
8. Bauvoranfrage für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle im Außenbereich für den bestehenden, in Nussdorf ansässigen, privilegierten Winzerbetrieb  
Vorlage: 630/483/2024
9. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

### Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner meldet sich und möchte wissen wie innerhalb der Verwaltung verschiedene Bürgerreaktionen verarbeitet werden.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass es hier verschiedene Möglichkeiten gibt. Eine Anlaufstelle ist die Stabsstelle Bürgerbeteiligung und die Pressestelle. Eine weitere Möglichkeit ist der Mängelmelder der Stadt Landau, hier können Wünsche und Anregungen in elektronischer Form übermittelt werden und werden zur Behebung und Bearbeitung direkt an die zuständige Fachstelle in der Verwaltung weitergeleitet. Aber auch die Bürgerbüros und der Oberbürgermeister sind für Bürgerinnen und Bürger erreichbar.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen seitens der anwesenden Einwohner.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

### Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung Bestand + Analyse

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft den Tagesordnungspunkt „Kommunale Wärmeplanung – Vorstellung Bestand + Analyse“ auf und erläutert diesen. Als externe Berichterstatter begrüßt er Herrn Sebastian Gallery von der Firma ebök und Herrn Patrick Zimmer von der EnergieSüdwest Projektentwicklung GmbH.

Herr Gallery erklärt, dass der Ablauf der kommunalen Wärmeplanung aus den Bausteinen Bestandsanalyse, Potenzialanalyse, Entwicklung der Szenarien und der daraus abgeleitete Wärmeplan besteht. Zum aktuellen Zeitpunkt befindet man sich bei der Entwicklung der Wärmeversorgungszenarien für Landau. Im Vorfeld gab es Abfragen bezüglich des Wärmebedarfs der Haushalte beim Energieversorger beziehungsweise der Bedarfsentwicklung bei Gewerbe, Dienstleistern und der Industrie, bei Wohnungsbaugesellschaften, Netzbetreibern und Wärmelieferanten. Außerdem wurden die über das gesamte Stadtgebiet verortete Wärmeerzeugungen/Energieeinsätze im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelt. Mit Blick auf das Stadtgebiet ist aktuell bei der Wärmeversorgung Erdgas mit Abstand der überwiegende Energieträger, gefolgt von Heizöl, Holz und Fernwärme. Im Vergleich, liegt der Erdgas-Anteil deutlich über und der Fernwärme-Anteil deutlich unter dem deutschen Durchschnitt. Ein Schaubild der absoluten Verbräuche zeigt, dass in Bereichen von Krankenhäusern und Schulen der Bedarf höher wie in reinen Wohngebieten ist. Hier sticht das Industriegebiet in Mörlheim mit einem erhöhten Bedarf durch Prozesswärme heraus. Für den Aufbau eines Wärmenetzes und dessen Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit, ist die Wärmedichte ein maßgebender Faktor. Bei der Wärmedichte wird der Energiebedarf von Gebäuden im Verhältnis zur Fläche auf der die Gebäude stehen, betrachtet. Es lässt sich sagen, dass je höher die Wärmedichte in einem Gebiet ist, desto geeigneter ist hier eine zentrale Wärmeversorgung über ein Wärmenetz. Im Rahmen der Potenzialanalyse können in der energetischen Gebäudesanierung zur Einsparung von Wärme, in der Photovoltaik und Solarthermie, in der Erdwärme, in der Abwärme in Verbindung mit der Prozesswärme oder in grünen Gasen Potenziale für die Wärmeversorgung liegen. Durch eine Sanierung des Gesamtgebäudestandes kann der Wärmebedarf langfristig (über 2045 hinaus) über ein Drittel gesenkt werden. Auch das Thema dezentrale Wärmeerzeugung spielt eine wichtige Rolle für die Wärmeversorgung, hier ist festzuhalten, dass in Bereichen mit einer größeren verfügbaren Fläche auch das Potenzial größer ist. Beispiele sind die Nutzung von Erdwärmesonden oder die solare Wärmebereitung auf Dachflächen. Die Gegenüberstellung lokaler Potenziale zeigt das enorme Potenzial der Tiefengeothermie zur Deckung des Wärmebedarfes über eine zentrale Wärmeversorgung mit Wärmenetzen. Die Entwicklung der einzelnen Wärmeversorgungsgebiete erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren. Entscheidend sind hier die Wärmedichten, die absoluten Verbräuche, die Verfügbarkeit lokaler Potenziale oder auch individuelle Anforderungen an die Wärmeversorgung.

Frau Weinbach teilt mit, dass die Nutzungen der Tiefengeothermie in Landau ein Grundsatz der künftigen Wärmeversorgung ist. Zu Beginn ist es wichtig die Kernstadt, und die Gewerbegebiete an die Fernwärme anzuschließen. Bezogen auf die Tiefengeothermie kann gesagt werden, dass nicht die bereitgestellte Wärmemenge, sondern der Netzausbau die größte Herausforderung der nächsten Jahrzehnte darstellt. Für die Ausbaueiträume werden wirtschaftliche und logistische Aspekte berücksichtigt. Eine erste Annahme sieht eine Versorgung von sechs bis acht Kilometer pro Jahr, bei einem Gesamtnetz von 280 Kilometer, an Fernwärmeleitungen vor. Die größten



Wärmedichten und die zahlenmäßig meisten Wärmeabnehmer befinden sich in der Kernstadt, weshalb hier der Ausbau priorisiert werden soll. Analog werden die einzelnen Stadtdörfer differenziert betrachtet. Queichheim und Mörlheim können hier perspektivisch als erstes mit über ein Wärmenetz versorgt werden. Für das Gewerbegebiet in Mörlheim gibt es durch eine Grüne-Wasserstoff-Lösung eine eigene Variante. Auch für die Stadtdörfer Nußdorf und Dammheim ist eine Insellösung über die Nachnutzung der ehemaligen Ölfelder theoretisch denkbar. Für die Gebiete Godramstein, Arzheim, Wollmesheim und Mörzheim muss innerhalb des Betrachtungszeitraums der Kommunalen Wärmeplanung (bis 2045) eine dezentrale Versorgung betrieben werden, da logistisch ein Anschluss an die Fernwärme in diesem Zeitraum nicht umsetzbar ist. Langfristig (nach 2045) sollen aber auch die Stadtdörfer angeschlossen werden. Ein erstes räumliches Zielszenario zeigt die Entwicklung der Erschließung des Netzausbaus im Stadtgebiet. In einem ersten Schritt bis zum Jahr 2030 werden die Bestandsgebiete nachverdichtet, jedoch ist in der Innenstadt eine flächendeckende Versorgung unwahrscheinlich. In einem zweiten Schritt bis zum Jahr 2035 liegt der Schwerpunkt im Gebiet Queichheim, im nördlichen und südlichen Teil der Kernstadt und den südwestlichen Kernstadtbereichen. Bis ins Jahr 2040 ist die Erschließung des Landauer Nordens, des Horst und des Gebietes um Mörlheim geplant. Die restlichen Gebiete um die Wollmesheimer Höhe sollen dann entsprechend bis ins Jahr 2045 erschlossen werden. Im Entwurf dieses Zielszenarios werden die übrigen Stadtdörfer durch eine dezentrale Wärmeversorgung, unter anderem Wärmepumpen, versorgt.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bedankt sich für die Vorstellung und möchte wissen, ob durch dieses Szenario die geplanten Klimaziele eingehalten werden können und wie hoch die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Einsparungen sind. Da sich das vorgestellte Szenario größtenteils auf die Tiefengeothermie fokussiert, wären hierzu Alternativlösungen interessant. Auch mit Blick auf das Gewerbegebiet in Mörlheim sollte eine Alternative zur Nutzung von grünem Wasserstoff in Betracht gezogen werden.

Frau Weinbach teilt mit, dass die genaue Höhe der Einsparung noch ermittelt wird. Ein Vergleich zwischen Klimaschutzkonzept und der Wärmeplanung ist ungeeignet, da das Klimaschutzkonzept auch die Sektoren Verkehr und Strom umfasst und andere Grundlagenermittlungen hat. Zur Tiefengeothermie werden im Grunde keine Alternativen benötigt, da über die Tiefengeothermie in Landau genügend Wärme im Boden ist. Jedoch ist die kommunale Wärmeplanung nicht rechtsverbindlich und jeder Einzelne kann sich für eine Individuallösung entscheiden. Die Entscheidung für eine Grüne-Wasserstoff-Lösung hat der Betreiber in Mörlheim selbst getroffen.

Herr Gallery ergänzt, dass sich der Wärmebedarf im Gewerbegebiet Mörlheim größtenteils auf Prozesswärme beschränkt, wobei die Nutzung von Tiefengeothermie möglich, aber nicht effizient ist. Hierbei ist eine technische Betrachtung notwendig.

Ausschussmitglied Herr Löffel bedankt sich für die Ausführungen und bittet in Hinblick auf die Planungssicherheit der Bürger, eine grobe Planung der Szenarien zu veröffentlichen. Ebenso wäre wichtig zu klären, ob es bei einer Monostruktur wie der Tiefengeothermie im Problemfall auch einen Ersatz in vergleichbarer Größenordnung gibt. Eine zweite Frage richtet sich auf das ehemalige Landesgartenschau Gelände, hier ist das Neubaugebiet zur Abnahme der zentralen Wärme verpflichtet. Daraus resultiert die Frage, ob für das Stadtgebiet eine ähnliche Verpflichtung angestrebt wird.

Frau Weinbach bestätigt, dass es sich in gewissem Maße um ein Monopol handelt, jedoch gibt es für die Erschließung neben der Firma Vulcan auch Gespräche mit der





Firma Oneo. Die Frage, inwieweit eine Anschlussverpflichtung ausgesprochen wird, ist im Rahmen des Zielszenarios nicht thematisiert worden. Wenn aber ein Wärmenetz für die Tiefengeothermienutzung aufgebaut wird und Zug um Zug das Gasnetz zurückgebaut wird, ergibt sich für die Nutzerinnen und Nutzer die Notwendigkeit, auf ein anderes Wärmeversorgungssystem umzusteigen. Hier wird die zentrale Wärmeversorgung über Tiefengeothermie eine echte Alternative sein.

Herr Zimmer erläutert, dass man durch die Anzahl der Bohrungen und die im Verhältnis zum Bedarf höhere Wärmegewinnung auch bei einem Schaden- oder Problemfall vorbereitet ist. Hierzu dienen auch Gespräche mit mehreren Anbietern, welche eine weitere Sicherheit mit sich bringen.

Ausschussmitglied Herr Eisold verweist auf die geplante Sanierungsrate von 1,5 % beziehungsweise 3 % pro Jahr. Hier stellt sich die Frage, ob im Fall von 1,5 % davon auszugehen ist, dass eine Sanierung aller Gebäude nach 66 Jahren erfolgt sein kann. Ebenso wäre eine genauere Erläuterung der Photovoltaik-Potenziale wünschenswert. Es wird für den Ausbau mit ca. sechs bis acht Kilometern pro Jahr gerechnet, wie sieht hier der zeitliche Ablauf aus und wie lange sind die betroffene Straßen durch notwendige Bauarbeiten betroffen.

Herr Gallery erklärt, dass bei einer Sanierungsrate von 1,5 %, jährlich 1,5 % der sanierungsfähigen Gebäude saniert werden. Rechnerisch wären damit alle in 66 Jahren sämtliche Gebäude saniert. Für die Nutzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich Flächen entlang der Autobahn und der Bahnstrecke Karlsruhe – Neustadt angedacht beziehungsweise geeignet.

Herr Zimmer erklärt, dass es bei dem Ausbau des Fernwärmenetzes keine zentrale Großbaustelle, sondern mehrere Bauabschnitte gibt. Da jede Straße eigene Voraussetzungen mit sich bringt, kann hierzu keine pauschale Aussage getroffen werden. Aber zu betonen ist, dass bereits jetzt eine Synergie bei vorhanden oder geplanten Straßenbauarbeiten genutzt wird. Und dass es ohne Baustellen im Stadtgebiet nicht gehen wird, will man die Klimaziele erreichen.

Herr Gallery ergänzt, dass auch bei einem Szenario ohne Tiefengeothermie das vorhandene Netz ausgebaut werden müsste und mit Baustellen aufgrund des Netzausbaus zu rechnen ist.

Herr Bernhard betont die Wichtigkeit eines solchen Netzausbaues, aber verweist gleichzeitig auf die im Vergleich zu jetzigen Bauabschnitten anderen Dimensionen. Durch die Voraussetzungen der Fernwärmeleitungen und das Ziel von sechs bis acht Kilometer Leitung pro Jahr, wird es zu größeren Bauabschnitten kommen. Da die Leitungen unterirdisch verlaufen sollen, muss hierbei jeweils der verfügbare Platz in der Straße berücksichtigt werden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßt das Vorhaben, aber sieht die Zahlen im Hinblick auf den Netzausbau als ernüchternd. Eine Überlegung ist es, die notwendigen Leitungen oberirdisch zu verlegen um hierdurch eine Zeitersparnis zu erlangen. Als Hürde bei einer größeren Nutzung von Photovoltaikanlagen sieht er die Bürokratie und die Genehmigungsdauer. Auch ist das Stromnetz hierfür nicht ausgelegt.

Frau Weinbach teilt mit, dass bis zum Jahr 2045 die Erschließung in großen Teilen der Kernstadt abgeschlossen ist. In dem Szenario ist eine oberirdische Verlegung der Leitungen nicht berücksichtigt, da für die Fälle in denen der Platz unter der Straße eng



ist, das gleiche auch oberhalb gilt. In jedem Fall muss auch an einen Ausbau des Stromnetzes gedacht werden, weil sich die Bedarfsmuster hier in Zukunft verändern werden.

Herr Kamplade stellt klar, dass es sich bei diesem Projekt um einen Jahrzehnte dauernden Prozess handelt, welcher analog zum Ausbau des Gasnetzes betrachtet werden kann. Da zu einem Zeitpunkt X das Gasnetz nicht mehr zulässig sein wird, liegt jetzt bereits der Fokus auf der Wärmegewinnung durch die Tiefengeothermie. Dieses schließt eine dezentrale Nutzung zum Beispiel durch Solarthermie an hierfür geeigneten Einzelstandorten nicht aus. Ein ausgebautes Wärmenetz in Landau kann auch für den Fall, dass keine Wärme aus Tiefengeothermie (mehr) gewonnen wird, durch anderweitige zentrale Wärmequellen Haushalte und Betriebe im Stadtgebiet mit Wärme versorgen. Damit wird deutlich, dass die Frage des Wärmenetzausbaus nicht zwingend an die Frage der Zukunft der Tiefengeothermie gekoppelt ist.

Ausschussmitglied Herr Lerch sieht eine sehr hohe Investitionssumme. Hierbei stellt sich die Frage, ob es eine Mindestquote gibt, unter welcher der Ausbau nicht realisiert werden kann.

Herr Zimmer erklärt, dass bevor die Wärmeleitungen in einzelne Straßen verlegt werden eine Interessensabfrage erfolgt. Analog hierzu werden Fördergelder akquiriert, diese gibt es sowohl für den Ausbau, als auch für den Konsumenten. Aktuell wird mit einer Gesamtquote von 65-75 % für das Stadtgebiet gerechnet, unter dieser eine Realisierung unwahrscheinlich ist. Durch unterschiedliche Wärmebedarfe einzelner Straße, werden diese individuell betrachtet.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ergänzt, dass das Thema Anschlussverpflichtung für den Einzelnen vor diesem Hintergrund noch zu diskutieren sein wird, aber nicht nur in Landau, sondern grundsätzlich in Bezug auf eine solidarische Wärmeversorgung der Zukunft.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Information zu diesem Tagesordnungspunkt zur Kenntnis.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Stadtumbaugebiet "Aktives Stadtzentrum Landau"; Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Königstraße 48 gem. § 164 a BauGB i. V. m. § 177 BauGB; Universum Theater

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 19. März 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese. Als externe Berichtersteller begrüßt er Herrn Harald Erny und Herrn Christian Ruppel als Investoren und Initiatoren für das Projekt sowie Herrn Bastian Wieland als verantwortlichen Architekt.

Herr Kamplade ordnet die Sitzungsvorlage kurz ein und sieht das Projekt als wichtigen und richtigen Schritt zur Belebung der Innenstadt und Erhaltung beziehungsweise Instandsetzung eines charakteristischen Gebäudes. Die Reaktivierung einer zentralen Kulturstätte belebt die Innenstadt und beseitigt gleichzeitig einen lang anhaltenden Leerstand. Ebenso werden öffentliche Flächen aufgewertet und somit wird auch in die öffentliche Infrastruktur investiert. Als Fachamt wird die Zusage der Fördermittel für dieses Projekt empfohlen.

Herr Wieland zeigt anhand einer Präsentation den aktuellen Planungsstand. Hierbei ist zu beachten, dass ein Projekt in dieser Größenordnung eine gewisse Dynamik mit sich bringt, welche auch im Planungsverlauf erkenntlich ist. Die Königstraße wird aktuell durch viel Kapitaleinsatz aufgewertet und mit dem künftigen Universum-Theater soll eine zusätzliche Aufenthaltsqualität entstehen. Das Projekt ist dreigegliedert und beinhaltet die Bereiche Wohnen, Foyer + Co-Living und das Theater, welches über das ehemalige Schuhgeschäft erschlossen werden soll. Ebenso ist zwischen dem Foyer und dem Theater auf Ebene 1 eine Stadtgasse geplant. Im Vergleich zu ersten Überlegungen in Richtung einer Kindertagesstätte, soll der Mittelbereich zur flexiblen Wohnnutzung genutzt werden. Der ehemalige große Kinosaal soll in das neue Theater transformiert werden und dabei seinen Charme beibehalten. Der Saal soll so umgestaltet werden, dass je nach Bedarf Sitzreihen entfernt werden können. Im neuen Foyer soll ein Lobbybereich geschaffen werden, welcher in Veranstaltungspausen genutzt werden kann. Der Bereich der jetzigen Lüftungsanlage soll insoweit erweitert werden, dass hier unter anderem Umkleiden, Personal-Toiletten und ein direkter Bühnenzugang entstehen sollen. Ein Querschnitt des Gebäudes zeigt die starke Neigung des Kinodaches, die Raumhöhe soll hier durch verschiedene Inszenierungen in Szene gesetzt werden. Im Bereich des Foyers ist die Dachgestaltung ein weiteres wichtiges Thema, hier muss zwischen einem Flach- und einem Schrägdach abgewogen werden. Auch die Wahl der Materialien und Farben spielt bei dem Planungsprozess eine wichtige Rolle, hier soll zum einen die Neugier geweckt und zum Verweilen angeregt werden. Verstärkt werden soll das durch eine Licht- und Kunstinstallation innerhalb der Stadtgasse. Auch der öffentliche und halböffentliche Bereich vor dem Theater soll unter anderem durch mehr Stadtgrün aufgewertet werden.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler sieht hier ein gutes Projekt, auf welches man sich freuen kann. Zum Nutzungskonzept stellt sich die Frage, ob es auch weiterhin möglich ist hier Filme zu schauen.

Herr Erny teilt mit, dass der große Saal ganzjährig beispielbar gemacht wird. Hier wird vor die bestehende Leinwand ein Bühnenkasten gebaut, welcher elektrisch, durch Vorhänge, auf und zu gefahren werden kann. Zum Nutzungskonzept ist zu sagen, dass es eine Mischung aus Kino, Konzerten, Dinner-Shows und weiteren Veranstaltungen



geben wird. Zu betonen ist, dass es kein Wettbewerb zu dem vorhandenen Kino gibt, sondern eher an ein Programm kino gedacht ist.

Ausschussmitglied Herr Löffel bedankt sich für die Präsentation. Durch die gezeigten Ausführungen in Verbindung mit den genannten Materialien, Farben und Formen kann man eine gute Aufenthaltsqualität erwarten. Hier sind die städtebaulichen Fördermittel an der richtigen Stelle. Interessant ist, ob es für die Gesamtmaßnahme bereits einen Bauablaufplan gibt.

Herr Erny teilt mit, dass gegen Ende des Jahres die erste Dinner-Show stattfinden soll und dementsprechend der Bauabschnitt Theater fertiggestellt sein muss. Die Gesamtmaßnahme soll Anfang 2026 fertiggestellt sein.

Herr Wieland ergänzt, dass es während der Maßnahme keine Unterbrechungen zwischen den einzelnen Bauabschnitten geben soll. Der Bauantrag für den denkmalgeschützten Sanierungsbereich soll parallel zu den Baumaßnahmen im Theater erfolgen. Es liegt ein Rahmenzeitplan für die Maßnahme vor, jedoch ist man hierbei auch von verschiedenen Genehmigungsschritten abhängig.

Ausschussmitglied Herr Eisold bedankt sich für die interessante Präsentation. Die Veranstaltungen leben nicht nur von Laufkundschaft, sondern auch von überregionalen Besuchern, welche mit dem Auto anreisen. Inwieweit können diese Besucher mit Stellplätzen versorgt werden. In Bezug auf die Farbwahl ist zu erwähnen, dass diese auch dem Denkmalcharakter entsprechen soll. Der Begriff Stadtgasse sollte überdacht werden, da es sich zur Hälfte aus einer Treppe und zur anderen Hälfte um ein Podest handelt. In Bezug auf das Theater, stellt sich die Frage nach der geplanten Kapazität. Zum Thema Konkurrenz sind neben der Filmwelt, auch das Gloria, das alte Kaufhaus und die Jugendstil Festhalle zu betrachten. Zu Beginn handelt es sich um unrentierliche Kosten, interessant wäre zu wissen, ab wann man hier mit einem Gewinn rechnet.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler erläutert, dass die Stadt immer weiterwächst und in der Region ein großes Mittelzentrum darstellt. Somit wird das geplante Vorhaben nicht als Konkurrenz, sondern eher als Ergänzung in der Kulturlandschaft gesehen.

Herr Kamplade führt fort, dass in diesem Fall eher von Vielfalt, als von Konkurrenz gesprochen werden kann. Die genannten unrentierlichen Kosten sind Voraussetzung, dass private Maßnahmen mit öffentlichen Geldern bezuschusst werden können. Investitionen in ein Objekt, welche nach einer überschaubaren Zeit, aus wirtschaftlicher Sichtweise nicht die Gelder einbringen, die investiert werden müssen, nennt man „unrentierliche“. An dem Begriff Stadtgasse ist festzuhalten, da es sich hier auch um einen öffentlichen Durchgang handelt. Es ist zu erwähnen, dass in der heutigen Sitzung nicht über den Bauantrag entschieden wird. Zum Thema der Farbwahl ist zu sagen, dass sich die gewählte Farbe letztendlich an das Gesamtbild anpassen wird. Auch in Bezug auf die Dachgestaltung, wird im Rahmen der Gestaltungssatzung eine gute Lösung gefunden werden. Die notwendigen Stellplätze sind im öffentlichen Angebot der Innenstadt nachzuweisen. Durch den Bestandsschutz sind aus baurechtlicher Sicht nur eine geringe Anzahl an Parkplätzen nachzuweisen. Vor Ort wird es eine überschaubare Anzahl an privaten Parkplätzen geben, welche vorrausichtlich dem Wohnen vorbehalten sind.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth bedankt sich für einen Interessanten Vortrag und möchte wissen, wie Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität bei Sperrung der



Königstraße anfahren können. In Bezug auf die Fördergelder stellt sich die Frage, ob es hier eine Sicherheit zur Umsetzung gibt.

Herr Kamplade teilt mit, dass auch bei einer Sperrung das Fahren bis zur Schützengasse möglich ist. Als Sicherheit gibt es eine Modernisierungsvereinbarung, hier ist unter anderem eine 25-jährige Nutzung als Theater vorgeschrieben. Bei nicht einhalten der Vereinbarung, kann es zu Vertragsstrafen kommen. Auch eine Rückzahlung von Fördergeldern kann gefordert werden, wenn sich das Projekt anders entwickelt als heute angegeben.

Ausschussmitglied Herr Triebel bedankt sich für die Vorstellung und sieht ein sehr gutes Projekt für den kulturellen Bereich und auch eine Bekämpfung eines anhaltenden Leerstandes. Im vorderen Bauabschnitt sollen Wohneinheiten reaktiviert werden, gibt es hierzu bereits genau Daten zur Anzahl der entstehenden Wohnungen.

Herr Erny teilt mit, dass für den Bereich Wohnen noch keine genauen Angaben gemacht werden können. Im gewerblichen Bereich, werden die ansässige Gastronomie und der Friseursalon im Gebäude verbleiben. Zum Thema Auslastung des Theaters sollen bis zu 438 Personen Platz finden.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer sieht die Wiederbelebung des Universums als positiv und legt den Fokus auf die Barrierefreiheit, hier ist der Weg vom Veranstaltungssaal zum Behinderten-WC sehr weit. Dieser Aspekt ist unter anderem dem Grundriss geschuldet, jedoch ist darauf zu achten, dass Barrierefreiheit nicht mit den Vorgaben der Landesbauordnung endet.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Blinn sieht auch ein Programmkinos als Gewinn für die Stadt Landau und wünscht sich ein weitgefächertes Programm, welches auch viele Leute anspricht.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Modernisierung und Instandsetzung des Anwesens Königstraße 48 gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Nutzungskonzept wird aus Mitteln der Städtebauförderung und auf Basis einer Kostenschätzung nach DIN 276 vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) mit max. 600.000 € unterstützt.
2. Der Stadtrat stimmt einer Mittelumichtung innerhalb der bestehenden Haushaltsansätze zu.
3. Mit dem Eigentümer ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung gem. § 164 a BauGB i. V. m. § 177 BauGB abzuschließen, welche den Zielen der Stadtumbaumaßnahme „Aktives Stadtzentrum Landau“ entspricht.



#### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Sozialer Zusammenhalt Landau Horst; Wettbewerbsverfahren für das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum auf dem ehemaligen Horstsportplatz

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

Herr Kamplade erinnert an das bevorstehende Werkstattverfahren und gibt den Hinweis, dass noch nicht alle Fraktionen einen Teilnehmer oder eine Teilnehmerin benannt haben.

Frau Letz zeigt anhand einer Präsentation das gesamte Maßnahmenpaket für dieses Gebiet. Am Ende des Jahres soll der Umbau des ehemaligen Sparkassengebäudes am Danziger Platz zum Quartierszentrum abgeschlossen werden, bereits im Sommer dieses Jahrs soll das Quartierszentrum mit einem Quartiersmanagement in Teilbetrieb genommen werden. Auch die Überplanung des Horstsportplatzes steht im Fokus des Programmes. Denkbar ist dort eine nachhaltige und städtebauliche Aufwertung des Quartiers, eine Aufwertung der Wegevernetzung, die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und eine Verbesserung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur bis hin zu einem neuen Quartierszentrum. Anlass der anstehenden Überplanung sind die dringlichen Pflichtaufgaben der Gemeinde, hierunter fällt zum einen ein Kita-Neubau mit vier bis fünf Gruppen, ein Neubau einer Einfeldsporthalle und eine 50-Meter Laufbahn, welche sich aus der Erweiterung der Thomas-Nast-Grundschule ergibt. Ein weiterer Punkt ist der bedarfsgerechte Wohnungsbau, worunter auch der soziale Wohnungsbau zu verstehen ist. Ebenso ist eine Quartiersmensa, welche auch als Quartierstreffpunkt genutzt werden kann, denkbar. Dies würde die direkte Versorgung vor Ort verbessern und auch den umliegenden Bildungseinrichtungen zu Gute kommen. In Zusammenarbeit mit dem vom Gebäudemanagement beauftragten Büro für das Wettbewerbsverfahren wurde ein zweistufiges Verfahren entwickelt. Im ersten Schritt soll bis Sommer 2024 ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtgelände entwickelt werden. Dieser soll die verschiedenen Nutzungsarten und den städtebaulichen Rahmen der Entwicklung definieren. Hierzu sind drei Büros beauftragt, jeweils ein eigenständiges städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. In einer Veranstaltungsreihe werden die Konzeptvorschläge von einer Jury bewertet. Am Ende soll ein Rahmenplan vorliegen, welcher vor der Sommerpause dem Stadtrat vorgelegt wird und den Rahmen für die weitere Entwicklung des Areals vorgeben wird. Dieser ist notwendig für den Kitarealisierungswettbewerb, da hier genaue Angaben zum Standort und der Erschließung notwendig sind. Dieser Realisierungswettbewerb soll in der zweiten Jahreshälfte umgesetzt werden.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski bedankt sich für die Vorstellung, sieht aber die Terminauswahl der Veranstaltungsreihe als ungünstig, da diese an drei verschiedenen Wochentagen, zu drei verschiedenen Uhrzeiten stattfindet. Hier ist es schwierig einen Vertreter zu finden, welcher alle drei Termine wahrnehmen kann.

Ausschussmitglied Herr Lerch sieht das Projekt positiv und als einen Mehrwert für das Quartier.

Ausschussmitglied Herr Eisold sieht ein gutes Konzept mit vielen Vorteilen für das Gebiet. Ein wichtiger Aspekt ist, dass die geplante Quartiersmensa auch von allen



Bildungsstätten und dem Kindergarten genutzt werden kann. In Bezug auf den Kindergarten ist die Frage, wie hier die Umsetzung erfolgt.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass man sich in Bezug auf die Ausschreibung des Kindergartens an das Subsidiaritätsprinzip halten muss.

Frau Letz erklärt, dass die Quartiersmensa aus dem Wunsch der Bevölkerung entstanden ist. Ein Synergieeffekt mit den benachbarten Bildungsstätten ist wünschenswert. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Thomas-Nast-Grundschule gerade einen Neubau mit einer Mensa bekommen hat. Bei der Berufsbildenden Schule gibt es mit Hinblick auf das Raumprogramm keine Verpflichtung für eine Mensa, bei einer Förderung könnte man sich dies möglicherweise dennoch vorstellen, um die Verpflegungssituation an der größten Landauer Schule zu verbessern. Da für die Kindertagesstätte besondere Anforderungen bestehen, muss hier eine Nutzung geprüft werden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßt dieses Projekt und ergänzt, dass der Berufsbildende Schule, als Landaus größte Schule, eine Mensa gut zu Gesicht stünde.

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



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Umnutzung des ehemaligen Hotels mit Gaststätte in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und 4 Appartements

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 28. März 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Ausschussmitglied Herr Eisold weist auf eine Bitte von Anwohnern nach ausreichend Stellplätzen hin.

Beratendes Mitglied Herr Scherrer schlägt vor einen der beiden ausgewiesenen Stellplätze auf dem Grundstück als Behindertenstellplatz auszuweisen. Im Hinblick auf die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, könnte auch eine Möglichkeit für Rollstuhlfahrer von einem Straßenrollstuhl auf einen Wohnungsrollstuhl zu wechseln berücksichtigt werden. Ebenso sind Lademöglichkeiten für elektrische Rollstühle wünschenswert.

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





## **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)**

Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung von Fahrradabstellplätzen (Kfz-/Fahrrad-Stellplatzsatzung)

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 19. März 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Ausschussmitglied Herr Löffel möchte wissen, von wem die Beauftragung zu dieser Satzung gekommen ist.

Herr Kamplade verweist auf einen Prüfantrag der Grünen vom 28. Februar 2022 und spricht aus Sicht des Fachamtes eine Empfehlung für eine solche Satzung aus, da durch eine solche Satzung Transparenz und Klarheit bei der Frage nach vorzusehenden Stellplätzen bei Bauvorhaben geschaffen wird. Ein konkretes Beispiel ist, dass es nach der Landesbauordnung und nach der gültigen Verwaltungsvorschrift keine genauen Angaben zu Anzahl von Fahrradstellplätzen gibt. Zur Vereinfachung soll die Stellplatzsatzung in die Stellplatzablösesatzung integriert werden, somit liegt kein neues, sondern ein erweitertes Regelwerk vor.

Ausschussmitglied Herr Löffel weist darauf hin, dass das Thema Stellplätze ein sensibles Thema in der Bevölkerung ist und damit achtsam umgegangen werden muss.

Ausschussmitglied Frau Saßnowski befürwortet ein zeitnahes Umsetzen.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler sieht das Vorhaben und den Inhalt der Satzung als positiv.

Ausschussmitglied Herr R. Eichhorn möchte wissen ob in der Beitragsablöseübersicht die Stadtteile in der Zone vier berücksichtigt werden.

Herr Kamplade bestätigt, dass die Stadtteile der Zone vier zugeordnet sind.

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



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Abbruch eines bestehenden Gewächshausanbaus sowie Neubau eines energetisch aufgewerteten Gewächshauses an gleicher Stelle mit süd-östlicher Erweiterung der Verkaufsfläche

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 19. März 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Herr Kamplade erläutert, dass es sich in diesem Fall um eine Befreiung des Bebauungsplanes handelt und die bereits vorhandenen Gewächshäuser durch eine neue geradlinigere Systembauweise mit einer Holzfassade ersetzt werden sollen. Diese Erneuerung übersteigt an einigen Stellen das Baufeld, weswegen eine Zustimmung des Ausschusses benötigt wird. Hierzu wird auch der Ortsbeirat Nußdorf am 24. April 2024 beteiligt.

Ausschussmitglied Herr Lerch sieht das Vorhaben als positiv. Exemplarisch stellt sich die Frage wie viel Zeit ein solches Projekt von der Antragstellung bis zur Bescheiderteilung benötigt.

Herr Kamplade teilt mit, dass in der Regel von einer Bearbeitungszeit von drei Monaten auszugehen ist, wenn Anträge prüffähig und vollständig sind, was leider häufig nicht der Fall ist. Für den vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nach Zustimmung des Ausschusses eine zeitnahe Bescheiderteilung erfolgen kann.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler sieht die Befreiung des Bebauungsplanes als unproblematisch und gut begründet.

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

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans C17 hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der westlichen, sowie der südlichen Baugrenze zu.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Bauvoranfrage für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle im Außenbereich für den bestehenden, in Nussdorf ansässigen, privilegierten Winzerbetrieb

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 26. März 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth verweist auf die vorliegenden Umstände und dass nur auf Flächen in eigenem Besitz gebaut werden kann. Deshalb seien Standortdiskussionen letztlich auch überflüssig.

Ausschussmitglied Herr Eisold hat eine Verständnisfrage zur Außenbewirtschaftung, ob hierrunter die technische Bewirtschaftung der Außenfläche zu verstehen ist.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler bestätigt, dass sich hierbei nicht um eine Gastronomie handelt.

Herr Kamplade ergänzt, dass es sich hierbei lediglich um eine Lager- und Maschinenhalle handelt.

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



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Verschiedenes

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Blinn erörtert, dass er in Bezug auf den Neubau in der Zweibrücker Straße Nr. 3 angesprochen wurde. Hier sei aufgrund der Verwaltungsvorschrift angeblich die Anzahl der Stellplätze von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung auf 0,2 Stellplätze pro Wohnung gesenkt worden.

Herr Kamplade erklärt, dass die Anzahl von 0,2 Stellplätzen pro Wohnung sich auf Wohnungen für ältere Menschen bezieht. Hier geht der Gesetzgeber davon aus, dass Menschen ab einem gewissen Alter weniger Autos besitzen. Für den Fall, dass sich also ein Bauherr verpflichtet, seine Wohnungen nur an diesen Personenkreis zu vermieten, gelten diese Wohnungen als Seniorenwohnungen mit einem geringeren Stellplatzschlüssel. Dieser Aspekt ist auch per Baulast gesichert.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Blinn erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand des neuen Stadttors.

Herr Kamplade erklärt, dass es keine Hinweise auf eine Gefährdung des Projektes gibt. Allerdings gibt es technische Herausforderungen im Umgang mit dem Grundwasser und dem Boden. Hierdurch kommt es zu einer zeitlichen Verzögerung. Aktuell steht man in einem regen Austausch mit den Projektbetreibern und kann bestätigen, dass die planerischen Ausführungen im Hintergrund weiterlaufen.

Ausschussmitglied Frau Höhlinger erkundigt sich nach den Baustellen Ecke Königstraße / Reiterstraße, Waffenstraße / Gymnasiumstraße und Hagenauerstraße.

Herr Kamplade teilt mit, dass bei der Baustelle in der Hagenauerstraße bei zwei Einheiten bereits die Vermietung läuft und bei den restlichen vier Gebäude der Innenausbau vollzogen wird. Für die Baustelle Ecke Königstraße / Reiterstraße wurde der Bauantrag gestellt, im Hinblick auf die Festungsmauer ohne Tiefgarage beziehungsweise Keller. Dieser Antrag befindet sich aktuell im Verfahren und nach aktuellem Stand geht man von einem Baubeginn in der ersten Jahreshälfte aus. Ein Sorgenkind stellt die Baustelle in der Waffenstraße / Gymnasiumstraße dar, hier war das Gebäude ohne Absicherung in der Mauerkrone der Witterung ausgesetzt. In Abstimmung mit dem Eigentümer und dem Eigentümer des Nachbargebäudes wurde ein Ringanker auf die Mauerkrone gesetzt um hierdurch das Gebäude zu stabilisieren. Ebenso hat der Statiker den Rückbau der Absperrung und des Gerüsts freigegeben. Des Weiteren wird versucht über das Denkmalrecht eine baldige Fortsetzung der Bauarbeiten an diesem Objekt zu erlangen.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherer verweist auf eine Tiefgargenausfahrt in der Zweibrücker Straße, hier soll das Ein- und Ausfahren jeweils nur in eine Richtung erlaubt sein. Nach eigener Beobachtung findet diese Regelung keine Beachtung und gefährdet den fließenden Verkehr.

Herr Kamplade bestätigt, dass die Auflage des einseitigen Ein- und Ausfahrens in der Baugenehmigung festgehalten ist. Hier kann man eine Beschilderung und gegeben falls auch eine Absperrung beziehungsweise ein Überfahrthindernis in Fahrbahnmitte prüfen.

**Stadt Landau** in der Pfalz





Vorsitzender

Dominik Geißler

Maximilian Schmitt  
Schriftführer