



NIEDERSCHRIFT

über die 3. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
am Dienstag, 05.11.2024,
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:05

Ende: 20:24



Anwesenheitsliste

SPD

Paule Albrecht

Jennifer Braun

Klaus Eisold

CDU

Oliver Blanz

Peter Lerch

Bernhard Löffel

Bündnis 90/Die Grünen

Dr. Lea Heidbreder

Udo Lichtenthäler

Sebastian Olbrich

FWG

Michael Dürphold

AfD

Norbert Herrmann

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Vertretung für Frau Kleemann

FREIE WÄHLER

Wolfgang Harsch

Die LINKE

Philipp Lange



Vorsitzender

Dr. Dominik Geißler

Berichterstatter

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Farid Moayyedi

Kerstin Weinbach

Schriftführer/in

Maximilian Schmitt

Entschuldigt

Pfeffer und Salz

Andrea Kleemann

vertreten durch Frau Dr. Migl



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“ der Stadt Landau in der Pfalz; erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
Vorlage: 610/793/2024
3. Information Baulandstrategie der Stadt Landau
4. Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“; Sachstandsbericht zur Gebietsentwicklung
Vorlage: 610/796/2024
5. Neuaufstellung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“
Vorlage: 610/794/2024
6. Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau
Vorlage: 610/795/2024
7. Sachstandsbericht zur Umsetzung zweier Bauvorhaben im westlichen Stadtgebiet durch einen privaten Investor, konstituierende Sitzung des Gestaltungsbeirates
Vorlage: 610/797/2024
8. Errichtung eines Ladeparks mit acht Ladepunkten an vier Elektroladesäulen und einer begehbaren Mitteltransformatorstation auf dem Grundstück Fl. Nrn. 3653/11 und 3653/20 im Bebauungsplangebietes „C17“
Vorlage: 600/111/2024
9. Bauantrag zur Errichtung eines 56 m hohen Stahlgittermastes mit Mobilfunkstation auf dem Grundstück Flst. Nr. 155/2 im Außenbereich der Gemarkung Oberhaingeraide
Vorlage: 630/488/2024
10. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Einwohner gibt es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“ der Stadt Landau in der Pfalz; erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 30. September 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Frau Dr. Migl verweist auf eine Novelle des Baugesetzbuches ab Januar 2025, nach dieser auch Musikclubs in Mischgebieten möglich seien. Da im vorliegenden Fall das Gloria mehr oder weniger Auslöser für die Bebauungsplanaufstellung war, wäre ein neuer Bebauungsplan aus dieser Sicht hinfällig. Die Festsetzung zum Wohnen soll Wohnungen im Hochparterre auch an der Straßenseite erlauben, hier stellt sich die Frage, ob dies für Bestandsgebäude und Neubauten gleichermaßen gilt.

Herr Kamplade bestätigt, dass nach aktuellem Kenntnisstand eine Änderung des Baugesetzbuches zum 1. Januar 2025 angedacht ist. Es ist jedoch zu betonen, dass der Bebauungsplan nicht nur im Zusammenhang mit den Musikclubs sinnvoll und städtebaulich geboten ist. Die Wohnnutzungen im Hochparterre haben Bestandsschutz. Unabhängig von der festgesetzten Nutzungsart muss der Lärmschutz insbesondere für das Wohnen gewährleistet sein.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler möchte wissen, ob es in den Gesprächen mit den betroffenen Nachbarn neue Informationen gibt.

Herr Kamplade erläutert, dass die Situation mit den Nachbarn befriedet, aber noch nicht erledigt ist.

Ausschussmitglied Frau Albrecht befürwortet die Möglichkeit, beziehungsweise die Erhaltung der Nachtkultur in der Innenstadt.

Ausschussmitglied Herr Löffel stellt klar, dass ein Bebauungsplan zwangsläufig einengt. Das Gebiet im nördlichen Teil des Bebauungsplans B9 bietet eine potenzielle Entwicklung, auch in Hinsicht auf Wohnen in der Innenstadt. Zu klären ist, inwieweit das bestehende Baurecht Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und wie sich diese zu den künftigen Nutzungsmöglichkeiten verhalten.

Herr Kamplade erläutert, dass eine reine Wohnnutzung, vor allem in den unteren Geschossen, auch nach aktuellem Baurecht (§34) nicht möglich ist, da die Umgebung von Gewerbegebieten und Mischgebieten geprägt ist.

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

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „B 9, Nordring – Industriestraße“ vom 23.09.2024 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „B 9, Nordring – Industriestraße“ vom 23.09.2024 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „B 9, Nordring – Industriestraße“ wird einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der Fassung vom 23.09.2024 als erneuter Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den erneuten Entwurf des Bebauungsplans „B 9, Nordring – Industriestraße“ in der Fassung vom 23.09.2024 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu veröffentlichen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Information Baulandstrategie der Stadt Landau

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Information zur Baulandstrategie der Stadt Landau auf.

Herr Kamplade präsentiert das Baulandmodell der Stadt Landau. Die Ausgangslage beruht auf einer wachsenden Bevölkerung und einer steigenden Anzahl an Wohnungen. In den vergangenen zehn Jahren wurden ca. 2850 Neubauwohnungen und über 1000 Bestandssanierungen in der Stadt genehmigt, hiervon sind knapp 20% geförderte Wohnungen. Das Wohnungsbauziel für 2030 in Höhe von 2500 Wohnungen, ist somit bereits übertroffen. Außerdem ist die Stadt Landau eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt, dies ist die Voraussetzung für verschiedene förderrechtliche Maßnahmen. Rückblickend ist die Konversion ein großer und nennenswerter Erfolg, hier wurden alleine im Quartier Vauban und im Wohnpark Am Ebenberg rund 2000 Wohnungen gebaut. Auf Grund dieses Erfolges, bietet die Konversionserfahrung die Grundlage zur Planung der zukünftigen bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die Stadt Landau. Das Baulandmodell der Stadt Landau baut auf vier Säulen auf. Die erste Säule ist das Ankaufsmodell, welches sowohl in den Stadtdörfern als auch in der Kernstadt gilt. Hiernach wird Baurecht im Außenbereich nur geschaffen, wenn alle Grundstücke im Vorfeld von der Stadt erworben werden können. Hierzu gibt es eine transparente Kaufpreisermittlung, durch welche sich ein Verhandlungspreis ergibt, dieser orientiert sich nach dem Wert für Bauerwartungsland und liegt deutlich über dem Richtwert für landwirtschaftliche Flächen. In den Stadtdörfern wurden insgesamt vier Neubaugebiete erschlossen und diese sind auch in der Vermarktung. Aus 53 angekauften Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 8,4 ha entstanden rund 133 neue Baugrundstücke. Im Bereich der Kernstadt ist ein urbanes Stadtquartier mit 12 ha in Entwicklung, ebenso wurden 21 Grundstücke mit 8,6 ha angekauft. Eine erste Zwischenbilanz ist durchaus positiv, es konnte durch eine zielgerechte Planung und ein aktives Bodenmanagement, nach dem Vorbild der Konversion, Bauland geschaffen und aktiviert werden. Eine weitere Säule ist die Konzept- bzw. Richtlinienvergabe. Mit der Richtlinienvergabe in den Stadtdörfern sollen politische Ziele, planerische Zwänge und die Nachfrage am Wohnungsmarkt zusammengeführt werden. Die Konzeptvergabe im Stadtquartier Südwest soll analog zur Konversion durchgeführt werden. Die vierte Säule ist die Quotierungsrichtlinie für den geförderten Mietwohnungsbau. Im Vergleich zu anderen Städten liegt die Stadt Landau, mit einer Quotierungsrichtlinie von 33,3% und ab vier Wohneinheiten im Mittelfeld. Eine konkrete Vorgabe zu Wohnungsgrößen bietet keine der Städte, mit Ausnahme Koblenz, aber auch nur einzelfallbezogen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Ankaufsmodell so fortgeführt werden soll und sich die Konzeptvergabeerfahrungen aus der Konversion bewährt haben und Grundlage für die Vermarktung im Stadtquartier Südwest sein sollen. In Bezug auf Bauvorschriften, sind vor allem wohnungs- und bodenpolitische Zielvorstellungen zu beachten. Für die Quotierungsrichtlinie ist eine Evaluation angedacht, nach welcher eine Anpassung geprüft wird.

Ausschussmitglied Frau Braun bedankt sich für die interessante Präsentation und bestätigt, dass das Ankaufsmodell auch über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Das Ankaufsmodell mit anschließendem Verkauf soll die Finanzierung decken, jedoch sollte künftig auch der Fokus darauf gerichtet werden, Wohnraum beziehungsweise möglichen Wohnraum im Bestand zu behalten. Somit könnte man effektiver die Mieten beeinflussen und einen positiven Input hierzu geben.



Herr Kamplade erklärt, dass über das Erbpachtmodell eine solche Steuerung möglich sei, jedoch ist dies auch eine Frage der Finanzierung. Im Ankaufmodell erfolgt nämlich eine Refinanzierung durch den anschließenden Verkauf, welche durch die Aufnahme in den Bestand wegfallen würde.

Ausschussmitglied Herr Löffel bedankt sich für den ausführlichen und informativen Überblick über das Baulandmodell der Stadt Landau und sieht im kommunalen Ankauf von Grundstücken, dem anschließenden Weiterverkauf und dem Baugebot einen Erfolg. Als kritisch anzusehen ist, dass zum Beispiel durch Auflagen des Bebauungsplanes höhere Baukosten entstehen und damit die bodenpreisdämpfende Wirkung des Modells konterkariert werden.

Ausschussmitglied Herr Olbrich möchte wissen, ob es eine allgemeine Vermarktungsquote gibt und wie der aktuelle Stand der Vermarktung in Queichheim ist.

Herr Kamplade teilt mit, dass grundsätzlich die Grundstücke für Einfamilienhäuser gut vermarktet wurden, jedoch die Nachfrage nach Grundstücken für Doppelhaushälften etwas schleppend verläuft. Im Neubaugebiet Queichheim läuft die Erschließung und der Fokus der Vermarktung liegt aktuell auf den Neubaugebieten im Westen. Nach ersten Rückmeldungen lässt sich dennoch sagen, dass auch hier die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser höher ist.

Ausschussmitglied Herr Dürphold sieht hier im Allgemeinen ein Erfolgsprojekt, jedoch besteht die Gefahr, dass durch zu komplexe Bebauungspläne potenzielle Käufer abgeschreckt werden.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Frau Dr. Migl lobt die Nutzung der Erfahrung aus der Konversion. Jedoch sollte langfristig der Fokus in Richtung Erbbaurecht gehen, um die Ressource Boden zu erhalten.

Ausschussmitglied Herr Lange bedankt sich für den Einblick und sieht hier einen großen Erfolg. Jedoch ist hierbei auch zu beachten, dass die Bevölkerungsprognosen deutlich von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Ausschussmitglied Herr Harsch bedankt sich für die Präsentation und sieht hier den richtigen Weg für die Stadt Landau.

Ausschussmitglied Herr Lerch betont, dass es wichtig ist, vergangene Prozesse rückblickend zu betrachten und die geplanten Ziele im Auge zu behalten und gegeben falls anzupassen. Die Stadt Landau hat in Rheinland-Pfalz prozentual mit den meisten Wohnungen gebaut, trotzdem herrscht immer noch ein angespannter Wohnungsmarkt.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass es ein Innenentwicklungskonzept gibt und nötige Wohnungsbedarfe gedeckt werden müssen. Jedoch ist auch klar, dass eine Stadt nicht unbegrenzt wachsen kann.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“; Sachstandsbericht zur Gebietsentwicklung

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 17. Oktober 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Herr Joa ordnet den Bebauungsplan in das Gesamtgebiet ein. Das Baurecht für den ersten Bauabschnitt soll jetzt geschaffen werden. Auch eine zeitliche Einordnung ist für die Gesamtbetrachtung wichtig, im Jahr 2012 begann die Planung mit der Baulandstrategie. In den folgenden Jahren waren Meilensteine das Strukturkonzept (2017), ein Wettbewerb (2020) oder auch der Rahmenplan (2022), welcher anschließend in den Bebauungsplan übersetzt wird. Der abschließende Satzungsbeschluss ist für Ende 2025 angedacht. Es liegen nahezu alle Fachgutachten vor, in einem nächsten Schritt kommt es zu einer Kampfmittelondierung und anschließend zu Bodenuntersuchungen durch die Landesarchäologie. Mit der Quartiersentwicklung hängt auch der Ausbau der Wollmesheimer Straße von einer Landstraße zu einer Stadtstraße zusammen. Hierbei soll es mehr Komfort und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer geben und die Barriere zwischen den Quartieren aufgehoben werden. Auch der ansässige Nahversorger soll gut an das neue Stadtquartier Südwest angebunden werden. Ein weiterer Fokus liegt auf dem weitgehenden Erhalt der Kastanienallee, nach bisherigem Planungsstand fallen 17 Bäume weg und 18 Bäume auf der Nordseite neu gepflanzt. Ein weiterer wichtiger Punkt ist der ruhende Verkehr, wobei in diesem Fall der Fokus klar auf dem Konzept der Quartiersgarage liegt und zusätzlich unter einigen Gebäuden auch Tiefgaragen angeordnet werden sollen. Durch dieses Konzept entsteht ein großes Potenzial den öffentlichen Raum Benutzer- beziehungsweise Bewohnerfreundlich zu gestalten. Ein weiterer Vorteil sind Kosteneinsparungen beim Bau. Außerdem ist eine Quartiersgarage resilienter als eine Tiefgarage. Herausforderungen einer Quartiersgarage sind unter anderem die Finanzierung und der Betrieb, hier entstehen Investitions-, Kredit- und Betriebskosten. Ein positiver Cashflow ist nur mit Investitionskostenzuschüssen von Seiten der Bauenden möglich. Das Entwässerungskonzept des Quartiers spielt auch eine wichtige Rolle, primär soll das Wasser am tiefsten Punkt, südlich der L509 versickern. Für den Fall, dass dies nicht ausreicht, sind im Norden weitere Flächen vorgesehen. Zum Thema Ausgleichsflächen ist zu sagen, dass jeder Eingriff in den Boden einen Ausgleich erfordert. Dieser Ausgleich ist vorzugshalber im Plangebiet und in räumlicher Nähe nachzuweisen. Der aktuelle Planungsstand erlaubt die Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen und parallel eine Verkleinerung des Vorkaufsatzung-Gebietes, beides Vorschläge der beiden vorgelegten Sitzungsvorlagen.

Ausschussmitglied Frau Albrecht bedankt sich für die Präsentation. Ein wichtiger Faktor soll auch die soziale Durchmischung sein, in diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Dichte der Bebauung. Ebenso interessant ist, ob es bereits eine Vermarktungsstrategie gibt. Mit Blick auf das Parkraummanagement sollte darauf geachtet werden, dass in den umliegenden Gebieten der Parkdruck nicht überdimensional steigt.

Herr Joa teilt mit, dass je Hektar 90 Wohneinheiten in drei bis vier geschossigen Bauten entstehen sollen. Im nächsten Jahr soll ein Fachbeirat einberufen werden, dieser soll sich dann auch mit dem Thema Vermarktung, Parkraumbewirtschaftung und Parkkonzept beschäftigen.



Herr Kamplade erläutert, dass eine Quartiersgarage wirtschaftlich nur funktioniert, wenn auch ein gutes Parkraummanagement in der näheren Umgebung vorhanden ist. Ein Parkraummanagement ist nicht direkt mit einer Parkraumbewirtschaftung gleichzusetzen, hier liegt noch keine abschließende Planung vor. Es ist jedoch wichtig die Anlieger frühzeitig zu informieren und ein transparentes Konzept vorzustellen.

Ausschussmitglied Herr Löffel bedankt sich für die Präsentation und möchte wissen, ob der mögliche Investitionskostenzuschuss für die Quartiersgarage, bei der Gestaltung der Grundstückspreise mit eingepreist wird. In der Vorlage heißt es, dass 97% der Grundstücke verkauft seien, gesprochen wird jedoch von allen Grundstücken.

Herr Kamplade erklärt, dass die fehlenden drei Prozent Ausgleichs- und Grünflächen sowie die vorhandenen bebauten Grundstücke im Planungsgebiet betreffen. Die Investitionskostenzuschüsse werden nicht mit eingepreist, es soll über Kaufverträge oder andere öffentlich-rechtlichen Verträge dafür gesorgt werden, dass der Investitionskostenzuschuss neben dem Kaufpreis fließt und damit auch nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Ausschussmitglied Frau Dr. Heidbreder sieht die Dichte der Bebauung positiv. Das Quartier soll unter anderem durch die Quartiersgaragen größtenteils verkehrsberuhigt sein, dieser Aspekt ist besonders hervorzuheben. Fragen zum Energiekonzept, der Wassernutzung oder auch dem Baumaterial sollten frühzeitig geklärt werden.

Herr Kamplade erläutert, dass das Thema Energiekonzept eng mit der kommunalen Wärmeplanung zusammenhängt. Hierbei soll es eine zentrale Wärmeversorgung für das Quartier aus Geothermie geben.

Herr Joa sieht in der Vermarktungsstrategie eine Gebrauchsanweisung für das Quartier. Hierbei sollen dann auch sämtliche Fragen der Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit beantwortet werden.

Ausschussmitglied Herr Herrmann sieht den Bau von Einfamilienhäusern als passender in diesem Gebiet.

Ausschussmitglied Herr Dürphold interessiert sich, ob die Bebauung von der Straße aus beginnt und ob in diesem Zusammenhang die Quartiersgaragen direkt mitgebaut werden. In der Verkehrsbelastung der Wollmesheimer Straße wird eines der größten Probleme gesehen.

Herr Kamplade erläutert, dass die Verkehrsbelastung durch eine durchdachte Steuerung in Verbindung mit dem Mitwirken der Anlieger keine Probleme darstellen wird. Die ersten Baufelder werden mit einer Tiefgarage ausgestattet, somit ist die Nutzung der Quartiersgarage erst für den zweiten Bauabschnitt von Bedeutung. Entscheidend für den Verkehrsfluss wird die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten sein. Hier hat die Stadt schon einiges getan (Schlüsselknoten) und wird noch weitere Optimierungen vornehmen.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Frau Dr. Migl sieht in den Tiefgaragen im ersten Bauabschnitt eine Verteuerung der Baukosten und der Blick auf einen erst späteren Bau der Quartiersgaragen ist ernüchternd. Auch essentiell ist die soziale Durchmischung in dem Quartier.



Ausschussmitglied Herr Lange befürwortet das Entstehen von 850 Wohnungen und sieht durch das Parkraumkonzept einen Gewinn für die Lebensqualität im Quartier.

Ausschussmitglied Herr Harsch stellt klar, dass die Wollmesheimer Straße eine große Eingangsstraße für die Stadt ist. Nach eigener Aussage ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht tragbar. Außerdem sollte das Parkraumkonzept überdacht werden, es ist wichtig neben dem Geplanten noch weitere Parkangebote zu schaffen.

Herr Kamplade erklärt, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Wollmesheimer Straße nicht mit einem Verkehrschaos gleichzusetzen ist. Im Hinblick auf die Parksituation wird es ausreichend Stellplätze im neuen Quartier geben, sodass es zu keinen problematischen Verlagerungseffekten kommen wird.

Ausschussmitglied Herr Eisold sieht eine hohe Aufenthaltsqualität für das neue Wohngebiet als äußerst wichtig. Ebenso könnten Kindertagesstätten, Schulen oder Verwaltungsgebäude das Gebiet weiter auflockern. Im vorliegenden Gebiet befindet sich noch ein Denkmal, hier stellt sich die Frage wie dieses in das Gesamtbild integriert wird. Wichtig ist auch, dass der Parkdruck in den umliegenden Gebieten nicht unkontrolliert steigt.

Herr Kamplade bestätigt, dass das vorhandene Denkmal berücksichtigt wird. Eine Kita ist vorgesehen, die Grundschulversorgung wird hingegen durch die vorhandenen Grundschulen im Umfeld sichergestellt. Der Bedarf für Verwaltungsgebäude ist an diesem Standort nicht gegeben.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Neuaufstellung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 08. Oktober 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Ausschussmitglied Herr Lange möchte wissen, aus welchen Gründen eine Neuaufstellung der Satzung nötig ist.

Herr Kamplade erläutert, dass für einige Restflächen des ursprünglichen Geltungsbereiches das Vorkaufsrecht weiterhin sinnvoll sei und deshalb eine Neuaufstellung erforderlich ist.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität stimmt einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“ als Satzung.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und –entwicklung vom 08. Oktober 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität stimmt einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 BauGB für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau
 - a) „Westlich Hagenauer Straße / Kolmarer Straße“
 - b) „Südlich Wollmesheimer Straße“
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Sachstandsbericht zur Umsetzung zweier Bauvorhaben im westlichen Stadtgebiet durch einen privaten Investor, konstituierende Sitzung des Gestaltungsbeirates

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

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler verweist auf vergangene Diskussionen zu diesem Tagesordnungspunkt und möchte wissen ob durch die Änderungen immer noch kein Planbedarf besteht.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass bei beiden Projekten kein Planerfordernis gesehen wird, weil sich die Bebauung und Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Ausschussmitglied Herr Löffel erläutert, dass dem Grundsatz nach in der Kernstadt kein Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen wird. Im vorliegenden Fall gibt es keinen Bebauungsplan, weshalb primär der §34 BauGB greift. Im vorliegenden Bereich ist die Einfamilienhausbebauung prägend.

Herr Kamplade bestätigt, dass in der Kernstadt keine neuen Baurechte für Einfamilienhäuser geschaffen werden. Bestehendes Baurecht wird jedoch nicht in Frage gestellt.

Ausschussmitglied Herr Herrmann verweist auf ein bestehendes Wasserschutzgebiet und eine Quelle auf dem besagten Grundstück.

Herr Kamplade stellt klar, dass es vorliegend um eine Bauvoranfrage handelt und noch keine Genehmigung ausgesprochen ist. Alle folgenden Entscheidungen werden unter Beteiligung der entsprechenden Fachbehörden getroffen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Grundstücke im Innenbereich, weshalb keine Bauleitplanung erforderlich ist und der §34 BauGB zum Einsatz kommt. Wasserrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Errichtung eines Ladeparks mit acht Ladepunkten an vier Elektroladesäulen und einer begehbaren Mitteltransformatorstation auf dem Grundstück Fl. Nrn. 3653/11 und 3653/20 im Bebauungsplangebietes „C17“

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Sitzungsvorlage des Stadtbauamtes vom 02. Oktober 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler begrüßt das Vorhaben und möchte wissen, ob es bereits Informationen zu der Stärke der Ladepunkte vorliegen.

Herr Kamplade teilt mit, dass die Errichtung der Ladepunkt zu einem Bundesausbauprogramm gehört und mindestens eine Stärke von 80 kW haben wird.

Ausschussmitglied Herr Eisold sieht einen größeren Bedarf an Ladesäulen in der Stadt und möchte wissen ob es hierzu weitere Planungen gibt.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler teilt mit, dass nach aktuellem Informationsstand die EnergieSüdwest in nächster Zeit mehrere Schnellladesäulen im Stadtgebiet errichten wird.

Ausschussmitglied Herr Löffel merkt an, dass sich das Vorhaben auf der Gemarkung Nußdorf befindet und somit der Ortsbeirat Nußdorf hätte im Vorfeld gehört werden müssen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität stimmt einstimmig für den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität stimmt dem Vorhaben einschließlich der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Unzulässigkeit von Tankstellen in Gewerbegebieten zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Bauantrag zur Errichtung eines 56 m hohen Stahlgittermastes mit Mobilfunkstation auf dem Grundstück Flst. Nr. 155/2 im Außenbereich der Gemarkung Oberhaingeraide

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler ruft die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 25. Oktober 2024, auf welche verwiesen wird, auf und erläutert diese.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)

Verschiedenes

Sachstand Straßenbauprojekte in Landau

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler verweist auf einen Antrag der CDU, mit der Bitte eines Sachstandsberichtes der aktuellen Straßenbauprojekte.

Herr Kamplade erläutert, dass sich der Antrag auf bestimmte Vorhaben bezieht und geht auf diese ein. In der Paul-von-Denis-Straße gibt es den Wunsch nach mehr Parkplätzen, vor allem im Bereich der Straße Am Alten Güterbahnhof. Die Gesamtmaßnahme teilt sich in fünfzehn Bauabschnitte auf und wird von Norden nach Süden erfolgen. Der Wunsch nach einer dauerhaften, höheren Zahl an Parkplätzen ist in diesem Bereich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar. Jedoch werden vor Beginn der Hauptmaßnahme Ersatzparkmöglichkeiten hergestellt, welche gegebenenfalls erhalten werden bis das Parkhaus fertiggestellt ist. Für das Bauvorhaben der Wollmesheimer Straße war die Frage, vor dem Hintergrund möglicher Vollsperrungen, nach Alternativen mit einer geringeren Beeinträchtigung für die Anlieger und Autofahrenden. Hierzu ist zu sagen, dass noch keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Weise es zu Vollsperrungen während der Bauphase kommt. Die Bauablaufplanung erfolgt im nächsten Jahr, wobei die Belange des Arbeitsschutzes und die Erreichbarkeit der ansässigen Unternehmen höchste Priorität haben. Ein möglicher Baubeginn ist das Jahr 2026. Im Nordring hat der Baubeginn in der KW 42 begonnen und bis Ende 2024 soll die Herstellung der neuen PKW-Stellplätze und die Erweiterung der Baumbeste abgeschlossen sein. Anschließend erfolgen zu Beginn des Jahres 2025 die Fräs- und Asphaltarbeiten, welche der Neumarkierung vorangestellt sind. Die Radfahrstreifen werden im Mindestmaß von je 1,85 m ausgeführt. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 6,00 Meter hergestellt und liegt über der notwendigen Mindestbreite von 5,50 Meter. Es ist also festzuhalten, dass sowohl die Belange der KFZ-Vorrangroute, als auch die Förderung des Radverkehrs berücksichtigt sind. Der letzte Punkt ist der Kreisverkehr im Horstring, hierzu ist eine Vorplanung beauftragt. Letztlich muss eine Gegenüberstellung, mit Betrachtung einer Kosten-Nutzen-Analyse eines Kreisverkehrs und einer Einmündungsstraße erfolgen. Erst dann wird darüber entschieden, ob der Knotenpunkt ausgebaut wird.

Ausschussmitglied Frau Braun schlägt vor, die Präsentation öffentlich zugänglich zu machen, um hier eine höhere Transparenz zu gewährleisten.

Ausschussmitglied Herr Löffel merkt an, dass das Bauvorhaben in der Paul-von-Denis-Straße und vor allem die Parksituation, auch trotz eines möglichen Parkhauses, kritisch zu betrachten ist. Für den Nordring wurde der Beschluss für einen Radschutzstreifen, welcher eine Mindestbreite von 1,25 m hat, gefasst. In der jetzigen Planung ist ein Radfahrstreifen mit einer Mindestbreite von 1,85 m vorgesehen. Dieser Aspekt kann auf einer Autovorrangroute zu vermeidbaren Problemen führen.

Ausschussmitglied Herr Lerch ergänzt, dass nach allen aktuellen Rückmeldungen von Anwohnern, es kein bauliches Erfordernis für den Kreisverkehr im Horstring gibt.

Herr Kamplade teilt mit, dass die Genehmigung für das Parkhaus in der Paul-von-Denis-Straße kurz bevorsteht. Für den Kreisverkehr im Horstring ist noch nichts entschieden, hier läuft lediglich eine Vorplanung. Bei den Radfahrstreifen handelt es sich nicht um



bauliche Maßnahmen, sondern lediglich um Markierung. Hier kann gegebenenfalls noch auf besondere Ansprüche reagiert werden

Autohaus Horn

Ausschussmitglied Herr Eisold teilt mit, dass das Gelände mittlerweile geräumt ist, jedoch der Bürgersteig weiterhin gesperrt ist.

Herr Kamplade teilt mit, dass dies an die Straßenverkehrsbehörde weitergegeben wird.

Bahnsteig Westbahnhof

Ausschussmitglied Frau Braun teilt mit, dass die Erhöhung des Bahnsteiges einen barrierefreien Zugang zu allen Zügen gewährleisten soll. Nach aktueller Rückmeldung inklusive Fotos ist dies, durch eine möglicherweise falsche Neigung des Bahnsteiges nicht möglich.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler bittet die entsprechenden Fotos zu übermitteln und dies anschließend zu überprüfen.

Schulwegsicherheit

Ausschussmitglied Frau Dr. Heidbreder bittet um einen aktuellen Stand zu dem Konzept der Schulwegsicherheit.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler verweist auf die Zuständigkeit des Schulamtes.

Moltkestraße/Glaxisstraße

Ausschussmitglied Herr Löffel möchte wissen, ob es stimmt, dass vereinzelt Bäume nicht gepflanzt werden können, weil aus leitungstechnischer Sicht nicht in die Tiefe gegraben werden kann.

Der Vorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Geißler stellt klar, dass es diese Einzelfälle gibt, der Grund aber Festungsreste sind.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden und schließt die Sitzung.



Die Niederschrift über die 3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität der Stadt Landau in der Pfalz am 05.11.2024 umfasst 11 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 51.

Vorsitzender

Dominik Geißler

Maximilian Schmitt
Schriftführer