



NIEDERSCHRIFT

über die 14. Sitzung des Ortsbeirates Nußdorf der Stadt

Landau in der Pfalz

am Mittwoch, 08.06.2011,

im Ortsvorsteherbüro Nußdorf, Sitzungssaal, Kirchstraße

36

Beginn: 19:00

Ende: 21:25



Anwesenheitsliste

SPD

Günter Estelmann

Frank Kaiser

Hans Peter Thiel

CDU

Martin Bauer

Bernhard Löffel

Manfred Möckli

Dr. Christine Sögding

Bündnis 90/Die Grünen

Magnus Rieber

FWG

Norbert Diemert

Sieglinde Pfaffmann

FDP

Eckhard Blank

Vorsitzender

Rudi Eichhorn

Berichterstatter

Indra Schaperdoth

Jörg Seitz

Sonstige

Otto Pfaffmann



Schriftführer/in

Annette Becker

Entschuldigt

SPD

Iris Bittig

Heinrich Henn

CDU

Erwin Wambsganß

FDP

Martin Heupel



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

Die vom geplanten Sanierungsgebiet betroffenen Grundstückseigentümer waren aufgrund des Bekanntwerdens, dass die Zuschauerplätze im Sitzungssaal des Ortsvorsteherbüros bei Weitem nicht ausreichen würden, kurzfristig schriftlich über die Sitzungsverlegung in den Saal des Dorfgemeinschafts-/Feuerwehrhauses informiert worden. Dort sei ihnen die Möglichkeit gegeben, sich über die Thematik Sanierungsgebiet Ortskern Landau-Nußdorf aufklären lassen. Die gesamten Einwohner wurden durch den öffentlichen Aushang von der Verlegung in Kenntnis gesetzt.

Gleichzeitig angekündigt wurde auch, dass der Tagesordnungspunkt 3 der nichtöffentlichen Sitzung „Sanierungsgebiet Ortskern Landau-Nußdorf“ auf TOP 2 der öffentlichen Sitzung vorgezogen würde. Die nachfolgenden Punkte der öffentlichen Sitzung würden sich entsprechend verschieben. An die Stelle des TOP 3 der nichtöffentlichen Sitzung würde eine Grundstücksveräußerung gesetzt.

Der Ortsbeirat stimmte diesen Änderungen der Tagesordnung einstimmig zu. Weitere Änderungs- und/oder Ergänzungswünsche wurden seitens der Ortsbeiratsmitglieder nicht vorgetragen.

Von Herrn Jürgen Spellmeyer, Landau-Dammheim, wurde der Vorsitzende darauf hingewiesen, dass die vom geplanten Sanierungsgebiet betroffenen Bürgerinnen und Bürger nicht ordnungsgemäß eingeladen worden seien. Der Vorsitzende erwiderte, dass die Vorgehensweise mit der Stadtverwaltung abgesprochen gewesen und rechtens sei.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

T a g e s o r d n u n g

Ö f f e n t l i c h e S i t z u n g

1. Einwohnerfragestunde
2. Sanierungsgebiet Nussdorf Ortskern - Sachstands- und Zwischenbericht Vorbereitende Untersuchung, Einleitung der Feinanalyse
Vorlage: 610/112/2011
3. Informationen
4. Wünsche und Anträge



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Herr Gerhard Kern fragte nach dem Sachstand zur schwierigen verkehrlichen Situation an der Einmündung Weidwiesenweg in die Gartenstraße. Mit Herrn Hauck, Abt. Straßenverkehr, werde bei einem Ortstermin der Sachverhalt erörtert, antwortete der Vorsitzende.

Weitere Fragen bestanden nur zum Thema Sanierungsgebiet und wurden deshalb vom Vorsitzenden zur Behandlung in den betreffenden Tagesordnungspunkt verwiesen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Sanierungsgebiet Nussdorf Ortskern - Sachstands- und Zwischenbericht Vorbereitende Untersuchung, Einleitung der Feinanalyse

Der Vorsitzende erläuterte dem Ortsbeirat, den beiden Fachvertretern des Stadtbauamtes und den rund 20 anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern zur Einführung in die Thematik deren historische Entwicklung.

Die CDU-Stadtratsfraktion habe im November 2009 den Antrag gestellt, für die Ortsteile Dorferwicklungspläne zu erstellen. Nußdorf hätte in diesem Punkt bereits eine Vorreiterrolle innegehabt, da 2002 unter der Betreuung von Fakultätsleiter Prof. Dr. Hans Dennhardt und dessen Assistenten Dipl.-Ing. Karl Ziegler sechs Studierende der Universität Kaiserslautern als Diplomarbeit einen Dorferwicklungsplan „Vision 2020“ für Nußdorf unentgeltlich erarbeiteten und alle Pläne und Analysen hierzu dem Stadtteil bzw. der Stadt zur Verfügung stellten. Dem o. g. Antrag der CDU-Stadtratsfraktion stimmte der Stadtrat jedoch nicht zu und beschloss, für die Stadtteile alternativ Baulücken- und Leerstandskataster zu erstellen sowie Sanierungsgebiete auszuweisen. Aufgrund der bereits vorliegenden Daten der Diplomanden und eines aktuellen Falles, dem „Träberhaus“ am Dorfplatz, für welches einen Kauf- und Investorinteressenten für Ferienwohnungen gäbe, aber leider nicht unter Denkmalschutz gestellt worden sei, sei Nußdorf in Sachen Sanierungsgebiet vom Stadtrat als Pilotprojekt auserkoren worden.

Heute gehe es um die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet. Spätestens seit 1996 sei das erklärte Ziel im Bundesbaulandbericht, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Innenentwicklung stehe vor der Außenentwicklung. Es solle erreicht werden, dass die Ortsteile im Kernbereich nicht ausdünnen. Es seien daher vom Stadtrat als letzte Projekte nur noch die Baugebiete in Mörzheim und Nußdorf genehmigt worden. Danach habe man einen Schnitt gemacht, denn nun sei auch konvertierend das ehemalige Kasernengelände „Estienne Foch“ zu belegen. Deshalb sollten für die Stadtteile Sanierungsgebiete ausgewiesen werden.

Frau Schaperdoth und Herr Seitz, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung, schlossen sich den Ausführungen des Vorsitzenden an und gaben den Anwesenden weitere Erläuterungen und Informationen.

Ein Sanierungsgebiet sei ein Instrument des Gesetzgebers. Er habe im Baugesetzbuch zu dessen Ausweisung feste Regeln aufgestellt, da der Staat hierbei auf Steuermittel verzichten müsse. Nach Abschluss des 1. Teils der Vorbereitenden Untersuchungen seien auf der Basis der Grobanalyse und mit Hilfe der zusammengetragenen Daten Bestandsanalysepläne (Gebäudezustand, Wertigkeit Stadtbildpflege, Missstände, Geschoßigkeit, Baualter) und ein Vorentwurf des Berichts der Vorbereitenden Untersuchungen erstellt worden.

Dieser nenne bereits erste Potentiale und Missstände und zeige die für die Sanierung eines landwirtschaftlich geprägten Dorfkerns noch fehlenden Daten der Bestandsaufnahme auf. Anhand des Vorentwurfs würde ein Fragenkatalog erstellt, der in der laufenden Feinuntersuchung abgefragt würde. Damit solle primär das Folgende festgestellt werden:

- Parzellenscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebiets für die Ausweisung
- Erfassung möglicher durch Rückbau der Wirtschaftsgebäude entstehende Baulücken und Leerstände
- Technische Ausstattung der Gebäude (z. B. Art und Alter von Heizungsanlagen, Bädern und Fenstern)
- Erfassung einer Einwohner/m²-Wohnflächenzahl
- Verbesserung der dörflichen Infrastruktur
- Angestrebte Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Eine Beteiligung der Einwohner und Besitzer sei hierbei notwendig und sinnvoll. Der Fragenkatalog sei bereits vor Ort auf seine Durchführbarkeit getestet worden. Als Denkmalpfleger bestehe zwar für Herrn Seitz die rechtliche Möglichkeit, die Anwesen/Wohnungen zu betreten, jedoch wolle man bei Widerständen darauf verzichten. Zusätzlich erfolge verwaltungstechnisch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.



Eine Förderung über den Weg steuerlicher Vorteile bedeute, dass die im Rahmen einer Sanierung bezahlte Mehrwertsteuer über einen Zeitraum von 10 Jahren geltend gemacht werden könne. Die Erlangung direkter Fördermittel sei derzeit nicht möglich.

Auf die Frage nach möglichen Kostenumlagen, wurde geantwortet, dass dies nicht vorgesehen sei. Dies solle auch in den Satzungstext aufgenommen werden. Es gehe hier nicht um die Sanierung (z. B. Pflasterung) von Straßen oder den Bau einer neuen Kindertagesstätte. Ziel seien Anreize zur Schaffung von Wohnraum, um einen Wegzug zu vermeiden. Hierzu merkte Herr Seitz an, dass aus seiner Sicht Nußdorf das schönste Stadtdorf sei.

Frau Heike Hochdörffer fragte, nach welchen Kriterien das Gebiet festgelegt würde. Das Untersuchungsgebiet sei aufgrund einer Begehung und im Gespräch mit dem Ortsbeirat festgelegt worden. Das Gebiet würde i. d. R. jedoch noch eingeschränkt. Das künftige Sanierungsgebiet würde kleiner sein. Es könne parzellenscharf abgegrenzt werden. Es soll jedoch nicht zu „durchlöchert“ werden, antwortete Herr Seitz. Die Abgrenzung erfolge nach bestimmten gesetzlichen Kriterien, nicht willkürlich, ergänzte Frau Schaperdoth

Herr Spellmeyer und das Ehepaar Weichsel brachten durch ihr gereiztes Benehmen und Auftreten sowie ihre verbalen Angriffe auf die städtische und Ortsverwaltung eine unnötige und durch nichts gerechtfertigte Schärfe in die Diskussion. Sie spekulierten u. a., dass das Sanierungsgebiet nur mit dem Hintergrund geschaffen werden solle, dem Interessenten für das Träberhaus Herrn Holch steuerliche Vorteile zu verschaffen. Dem widersprach der Vorsitzende, denn das Anwesen sei immer noch im Eigentum der Interessengemeinschaft Nußdorfer Vereine, und ob es zu einem Verkauf, dem Einsatz eines Investors oder letztlich doch zu einem Abriss käme, stehe noch in den Sternen. Auf den Spellmeyer-Einwand, dass die Stadt das Anwesen schon vor 20 Jahren hätte kaufen wollen, antwortete 1. stv. Ortsvorsteher Diemert, dass damals Herr Träber nicht verkaufsbereit gewesen sei. Die Spellmeyer- und Weichsel-Frage nach den im Hinblick auf die künftige Nutzung des Träberhauses durch Ferienwohnungen bereit zu stellenden Stellplätze beantwortete der Vorsitzende, dass nach neuester Rechtsprechung für die Schaffung innerörtlichen Wohnraums keine Parkplätze mehr nachzuweisen seien.

Herr Spellmeyer bestand auf der Herausnahme seiner „Parzelle“ aus dem künftigen Sanierungsgebiet, weil er damit verbundene weitere finanzielle Auflagen befürchte. Er sei bezüglich seiner finanziellen Beiträge zur Oberflächenentwässerung ohne eigene direkte Beteiligung an der Baumaßnahme ein gebranntes Kind. Auch Frau Weichsel bestand auf einer schriftlichen Bestätigung, durch welche sie von finanziellen Auflagen befreit sei.

Während der weiteren, hitzigen, teils auch mit unqualifizierten Äußerungen einzelner Einwohner bezüglich der Höhe ihrer Rente und möglicher finanzieller Belastungen durchsetzten Diskussion wurden auch starke Bedenken zur Kaufpreisprüfung und zum Vorkaufrecht der Stadt vorgetragen. Anwesen könnten nur noch zu dem vom Gutachterausschuss ermittelten Wert veräußert werden. Sogar von Teilenteignung war die Rede.

Hierzu antworteten die städtischen Fachvertreter, es sei richtig, dass die Stadt ein vom Gesetzgeber vorgeschriebenes Widerspruchsrecht besitze. Dies diene ausschließlich dem Ziel, den Einkauf von Immobilienhain zu verhindern. Der Staat verzichte nicht freiwillig auf Steuern. Im Rahmen der Kaufpreisprüfung werde nur bei auffallend abweichenden Kaufpreisen eingeschritten.

Die Frage, ob die Stadt auch bei der Nutzungsänderung eines Anwesens ein Mitspracherecht habe, wurde damit beantwortet, dass Nutzungsänderungen generell dem Stadtbauamt anzuzeigen seien. In den Wortmeldungen der Einwohner war durchgängig eine Meinung vorherrschend, dass sie durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in ihren Rechten beschnitten würden.

Auch wurde die Frage gestellt, ob das städtische Mitspracherecht ebenso bei einer Schenkung an Kinder bestünde. Dem widersprach Herr Seitz. Der Gesetzgeber verzichte in einem Sanierungsgebiet immer auf Steuern und wolle mit seinen Vorgaben ausschließen, dass durch „falsche Geschäfte“ noch weitere Steuerersparnisse erzielt würden.



Der Vorsitzende bekräftigte aufgrund weiterer Einwendungen erneut, dass keine Ordnungs- oder infrastrukturelle Maßnahmen wie z. B. Schaffung von Parkraum, Sanierung von Straßen oder der Bau eines Kindergartens vorgesehen seien. Dies werde auch rechtsverbindlich in der Satzung enthalten sein, ergänzte Herr Seitz. Die Vollsanierung von Straßen erfolge zudem neuerdings über die Wiederkehrenden Beiträge, bekräftigte Stadtratsmitglied Pfaffmann. Dies sei in Sanierungsgebieten nicht der Fall, widersprach Herr Spellmeyer. Es sei nur der Fall, wenn in der Sanierungssatzung entsprechende Straßenbaumaßnahmen enthalten wären, entgegnete Herr Seitz.

Herr Spellmeyer wolle nicht Teilnehmer des Sanierungsgebietes sein. Er brauche heute keine steuerlichen Vergünstigungen und erwäge, gegen die Sanierungssatzung ein Normenkontrollverfahren anzustrengen.

Im Kohlwoog seien die Häuser ca. 30 Jahre alt. Nur das Träberhaus sei sanierungsbedürftig. Den Fragebogen, so Frau Weichsel, werde sie nicht vor Ort beantworten. Dieser solle eingeworfen werden. Sie werde keine Verwaltungspersonen zur Befragung in oder auf ihr Anwesen lassen. Herr Seitz bekräftigte hierzu erneut, dass er darauf verzichten könne. Es bestünde keine dringende Notwendigkeit, das Anwesen Weichsel von innen zu sehen. Es könne auch von Außen begutachtet werden.

Auf die Frage, ob die bestehende Gestaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet überarbeitet werde, stellte Herr Seitz klar, dass es sich hierbei um zwei voneinander völlig unabhängige Materien handle.

Auch die Frage nach dem Verbleib der in § 136 Absatz 4 BauGB angesprochenen privaten Belange wurde gestellt. Diese würden zweifellos berücksichtigt, so Herr Seitz.

Ortsbeiratsmitglied Löffel fand es schade, wenn für den Nußdorfer Ortskern kein Sanierungsgebiet gebildet würde. Es gäbe im Ortskern genug Gebäude, denen dieses Projekt gut täte – und nicht nur dort, sondern dem gesamten Dorf. Für die Durchführung von Einzelmaßnahmen gäbe es keine zeitliche Begrenzung. Er schlug vor, die Sachlage noch weiter zu eruieren und nicht aus der Sitzung mit schlechter Grundstimmung zu gehen.

Herr Cambeis begrüßte ebenfalls das Sanierungsgebiet. Die bei den Betroffenen zu ihren Eigentumsrechten noch latent vorhandenen Unsicherheiten bat er aufzuklären.

Auf Anfrage informierte Herr Seitz auch noch, dass der Investitionssumme nach oben keine Grenze gesetzt sei. Soweit gewünscht sei, dass ein außerhalb des Gebietes liegendes Anwesen in das Sanierungsgebiet mit einbezogen werden sollte, könnten sich die Betroffenen zwecks Prüfung mit ihm in Verbindung setzen.

Ortsbeiratsmitglied Dr. Sögding betonte, dass niemand im Sanierungsgebiet zu Sanierungen gezwungen sei. Dies sei jedem selbst überlassen. Da auch keine infrastrukturellen Maßnahmen erfolgten, kämen auch keine finanziellen Auflagen zum Tragen.

Der Gesetzgeber wolle nur Grundstücksspekulationen vorbeugen, ergänzte der Vorsitzende. Eine Kaufpreisprüfung bräuchte der Stadtrat, wenn keine Spekulationen zu erwarten seien, auch nicht in die Satzung aufzunehmen. Was die angesprochenen, noch offenen Fragen hierzu und zu den Eigentumsrechten der Sanierungsbeteiligten angehe, werde er sie von der Bau- und Rechtsverwaltung abklären und schriftlich beantworten lassen und über das Nußdorfer Nachrichtenblatt veröffentlichen.

Frau Weichsel erkundigte sich letztlich, wie die Bürger die weiteren Informationen erhielten. Es werde eventuell bei der Befragung oder schriftlich informiert. Möglicherweise werde es für die Betroffenen auch einen Informationstermin geben, so Herr Seitz. Eine Einwohnerin bemängelte hierzu, dass der heutige Termin den Betroffenen sehr kurzfristig mitgeteilt worden sei. Viele Betroffene befänden sich in Urlaub.





Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Informationen

Der Vorsitzende informierte über Folgendes:

Bosseltturnier

Der akademische Turnerbund e. V. veranstaltete im Rahmen des ATB-Festes in Landau am 10.06.2011 von ca. 12.30 Uhr bis 17.00 Uhr ein Bosseltturnier auf städtischen Wirtschaftswegen. Die Strecke wurde kurz vorgestellt.

Rundwanderweg Böchingen

Die Ortsgemeinde Böchingen sei „Schwerpunktgemeinde“ und würde gerne einen Rundwanderweg ausweisen. Dieser würde ein kurzes Stück durch die Gemarkung Nußdorf verlaufen.

Der Ortsbeirat beschloss einstimmig,

dem Ansinnen der Ortsgemeinde Böchingen zuzustimmen.

Straßenlampen

Die Doppelkugelleuchte vor dem Anwesen Else und Frank Hochdörffer müsste in die Hintergasse vor das Anwesen ehemals Wagenblatt versetzt werden. In diesem Zusammenhang schlug Der Vorsitzende vor, den drei Ensembles Kirchplatz, Platz vor der Grundschule/Ortsverwaltung und Dorfplatz ihren eigenständigen Lampen- und Beleuchtungscharakter zu belassen. Die dazwischen liegenden Straßenteile könnten mit Leuchten mit warmem Weißlicht, welche z. B. bereits punktuell in der Kirchhohl und Pfarrer-Lehmann-Straße eingebaut worden seien, ausgestattet werden.

Anpassung Ortsbezirksgrenzen

Der Verlauf der Ortsbezirksgrenze zwischen Godramstein und Nußdorf sei an die neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst worden.

Osteoporose

Der Ortsverwaltung läge Informationsmaterial des Vereins Osteoporose Prophylaxe & Früherkennung e. V. vor. Wer möchte, könnte sich damit bedienen.

Ortsbeiratsmitglied Dr. Sögding informierte über einen umgefahrenen Baum.

Stadtratsmitglied Pfaffmann erkundigte sich zum Sachstand der vom Ökoweingut Klaus Rummel beseitigten zwei Nussbäume in den Kapswiesen.

Ortsbeiratsmitglied Thiel lobte die schnelle BUS-Kennzeichnung an der Bushaltestelle Lindenbergstraße/Geißelgasse.

Herr Seitz zeigte noch ein Bild des „Nußdorfer Tores“ im nördlichen Landauer Fort. Insofern gäbe es sozusagen drei Stadttore.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Wünsche und Anträge

Es wurden keine Wünsche und Anträge vorgetragen.



Die Niederschrift über die 14. Sitzung des Ortsbeirates Nußdorf der Stadt Landau in der Pfalz am 08.06.2011 umfasst 9 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 21.

Vorsitzender

Klaus Kißel
Ortsvorsteher

Annette Becker
Schriftführer