



NIEDERSCHRIFT

über die 29. Sitzung des Bauausschusses

der Stadt Landau in der Pfalz

am Dienstag, 15.05.2012,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende:18:30



Anwesenheitsliste

SPD

Hermann Demmerle

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

Peter Lerch

Wilhelm Prokop

SPD

Hans-Dieter Schlimmer

CDU

Sarinuto Sandro Zandonella

SPD

Franco Casella

an Stelle von Dr. Hannes Kopf

Günter Scharhag

Michael Scheid

Monika Vogler

an Stelle von Kurt Ludwig

Bündnis 90/Die Grünen

Marianne Brunner

FWG

Wolfgang Freiermuth

FDP

Jochen Silbernagel

an Stelle von Otto Pfaffmann
anwesend ab TOP 2



UBFL

Dr. Gertraud Migl

Berichterstatter

Marika Denzer

Christoph Kamplade

Sylvia Schmidt-Sercander

Schriftführer/in

Gustav Kießling

Leben in Landau

Aydin Tas

Entschuldigt

SPD

Dr. Hannes Kopf

Kurt Ludwig

FDP

Otto Pfaffmann



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

Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt der Vorsitzende bekannt, dass die geplante Präsentation zur Vorlage 630/081/2012 in TOP3 durch die IHT Planungsgesellschaft entfällt und somit TOP3 auf eine spätere Sitzung vertagt wird.

Der Bauausschuss stimmt der Absetzung dieses TOP einstimmig zu.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd - Wohnpark Am Ebenberg – Ausweisen von Flächen für Baugemeinschaften
Vorlage: 630/079/2012
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann", Zweiter Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/165/2012
4. Parken in der Südstadt
5. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

1. Erhebung von Vorausleistungen auf die Ausgleichsbeträge bzw. Ablösung der Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB für den Bereich des Sanierungsgebietes "Altstadt Landau-Südwest" der Stadt Landau in der Pfalz
Vorlage: 600/054/2012
2. Vereinbarung über Finanzierung des Linienbündels Neustadt
Vorlage: 660/043/2012
3. Bauvoranfrage von Herrn Rainer Wünstel zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 446/2 in Godramstein
Vorlage: 630/077/2012
4. Bauvoranfrage der AP Projektentwicklung GmbH über den Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit Parkgarage auf dem Grundstück Hindenburgstraße 1 in Landau in der Pfalz
Vorlage: 630/082/2012
5. Bauantrag der Energie Südwest AG zur befristeten Errichtung eines 125 m hohen Windmessmastes für die Dauer von 14 Monaten im Bereich Taubensuhl
Vorlage: 630/083/2012
6. Verschiedenes

Öffentliche Sitzung





Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Anfragen vor.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd - Wohnpark Am Ebenberg - Ausweisen von Flächen für Baugemeinschaften

Der Vorsitzende erläutert die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung und der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 02.05.2012, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist. Weiter erklärt er den Begriff Baugemeinschaften und wertet ein solches Vergabeverfahren als gutes Zeichen für eine gemischte Entwicklung eines Wohngebietes.

Frau Schmidt-Sercander von der Bauordnungsabteilung stellt das Konzept und das geplante Verfahren für Bauen in Baugemeinschaften anhand einer PP-Präsentation dar und erläutert, wie die Vorteile für die Baugemeinschaften und die Ziele des Rahmenplans Konversion Süd in Einklang gebracht werden. Abschließend werden Beispiele aus anderen Städten gezeigt und kurz erläutert.

Herr Eichhorn lobt die detailliert ausgearbeitete Sitzungsvorlage. Durch diese Projekte werden Eigeninitiativen angestoßen. Positiv für eine Planungssicherheit wertet er die Grundstücksreservierungen. Er fragt an, ob durch die Kaufpreisbindung bis 2015 finanzielle Einbußen für die Stadt oder den Entwicklungsträger zu erwarten sind.

Die CDU werde der Vorlage zustimmen.

Frau Vogler sieht bei diesem Verfahren ebenfalls sehr positive Effekte durch die Bildung eines besonderen sozialen Gefüges in diesem Bereich. Durch die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gesamtgelände vom Investor über Bauträger bis zu den offenen Baugemeinschaften entsteht ein generationenübergreifendes Stadtviertel.

Die SPD werde der Vorlage zustimmen.

Frau Brunner sieht das gemeinsame Bauen unterschiedlicher sozialer Strukturen über Mehrgenerationen für notwendig und richtig. Der besondere Vorteil liegt in der weitgehenden Selbstbestimmung des auf den individuellen Bedarf zugeschnittenen Wohnraums.

Die Grünen werden der Vorlage zustimmen.

Herr Freiermuth fragt wie viele Wohneinheiten auf den projektierten 7.000m² entstehen können. Er befürchtet, dass aufgrund der Bodenpreise überwiegend finanzkräftige Ältere den Zuschlag erhalten und von Beginn an eine Überalterung in diesem Bereich erfolgt.

Herr Kamplade erläutert, dass je nach Interessenlage der Gemeinschaften vom Einzelhaus bis zu Hausgruppen in unterschiedlicher Verdichtung etwa 20, aber auch bis zu 100 Wohneinheiten möglich sind (im verdichteten Geschosswohnungsbau).

Grundlage des Kaufpreises wird der Verkehrswert sein, der sich bei etwa 200-250€/m² bewegen wird, so dass auch für junge Menschen bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Die Kaufpreisfestschreibung und Grundstücksreservierung birgt für die Stadt keine großen finanziellen Risiken, da der Verkauf bereits 2014 durchgeführt werden soll und in diesem kurzen Zeitraum keine maßgeblichen Verkehrswertsteigerungen zu erwarten sind.

Herr Silbernagel sieht in diesem Verfahren ebenfalls nur Vorteile, weil sich die eigenen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten zum Wohnraumbedarf des Einzelnen im Zusammenschluss in einer Gruppe besser realisieren lassen.

Die FDP wird der Vorlage zustimmen.

Frau Dr. Migl bemängelt, dass die bereitgestellte Fläche zu gering ist und deshalb nicht alle Interessenten bedient werden können und fragt an, in welche Richtung Erweiterungen möglich sind.



Der Kaufpreis müsse auf niedrigem Niveau gehalten werden, um auch sozial Schwächeren eine Chance zu bieten. Weiterhin sollte die Stadt die weitere Prozess-Steuerung übernehmen um unnötige Kosten für die Bauherren zu vermeiden.

Des Weiteren sei die Zeitspanne zwischen Information in der Aktionswoche Ende September und der Bewerbungsfrist bis zum 31.12.2012 viel zu kurz.

Der Vorsitzende erwidert, dass sich das Projekt insgesamt rechnen muss und gesetzliche Vorgaben zu beachten sind, deshalb kann es von den Verkehrswerten nicht nach unten abgewichen werden. Der soziale Ausgleich ergibt sich von selbst, da die Größe des Wohnraums und der Freiflächen sich an den finanziellen Möglichkeiten des Einzelnen ausrichtet und sich dann in der entsprechenden Wohnform findet.

Zunächst sollte man sich nicht in Details verheddern. Das Zeitfenster kann bei entsprechendem Bedarf verändert werden. Sollte eine hohe Nachfrage sein, wären auch zusätzliche Flächen für diese Vergabeform bereit zu stellen.

Die Erfahrungen aus diesem ersten Schritt können dann für Erweiterungen genutzt werden.

Die Steuerungen durch die Stadt sollten sich auf die Erstinformation zum Thema, das Zusammenführen der Interessentengruppen mit Architekten / Projektsteuerern und den Bereich Vorabstimmung der Vorhaben beschränken und grundsätzlich nachfrageorientiert sein.

Die Mitglieder des Bauausschusses beschließen einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag: (15 Ja Stimmen)

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, dass die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten im Wohnpark Am Ebenberg ermöglicht wird.
Dabei werden alle Arten der Initiativen und rechtlichen Formen von Baugemeinschaften zugelassen.
2. Für Baugemeinschaftsvorhaben im Wohnpark Am Ebenberg werden gemäß beigefügter Anlage Bauflächen im südwestlichen Bereich bis 31.12.2015 vorgehalten.
3. Die Stadt Landau in der Pfalz nimmt an der „Aktionswoche Wohnen“ 2012 der Landesregierung Rheinland-Pfalz in der Zeit vom 21. September bis 01. Oktober 2012 teil und nutzt diesen Rahmen für eine Initialveranstaltung zum Thema „Baugemeinschaften im Wohnpark am Ebenberg“.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten zu begleiten und vor Grundstücksverkauf die Ergebnisse der Planung den Gremien der Stadt Landau vorzustellen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Neubau von 3 Studentenappartementshäusern in der Charles-de-Gaulle-Straße 35,37 und der Lina-Köbler-Straße (Quartier Vauban)

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann",
Zweiter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Der Vorsitzende erläutert die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 26.04.2012, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Der Sachverhalt wurde in vorausgegangenen Sitzungen bereits ausführlich behandelt.

Die Mitglieder des Bauausschuss beschließen einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag: (15 Ja Stimmen)

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Februar 2012 entsprechend den in der als Anlage 1 beigefügte Synopse vom April 2012 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom Februar 2012 zur zweiten Offenlage beschlossen und die Begründung einschließlich des vom Vorhabenträger, Herrn Horst Ehrmann (Kaufmann), vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Herrn Ehrmann aufzufordern, eine Süd- und Westansicht sowie eine Baubeschreibung zur geplanten Gebäudeaufstockung einzureichen. Diese werden Gegenstand des Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Parken in der Südstadt

Herr Heuberger führt aus, dass das Schreiben der Stadtratsfraktion an die überarbeitete Aufstellung des Parkplatzkonzeptes für die Südstadt erinnern soll. Gegenüber der ursprünglichen Aufstellung sollten Parkplätze im Einzelfall herausgenommen werden, weil aufgrund der tatsächlichen Straßenbreite beidseitiges Parken nicht möglich sei. Da im Wohnpark in der Tiefgarage keine öffentlichen Stellplätze entstehen werden, sollen im 1. Bauabschnitt straßenbegleitende öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.

Der Vorsitzende erwidert, dass durch die wenigen einzelnen Stellplätze, die entfallen, keine maßgeblichen Veränderungen an den Zahlen zu erwarten sind. Das überarbeitete Konzept soll im nächsten Arbeitskreis Verkehr behandelt werden.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Verschiedenes

ÖPNV

Frau Dr. Migl nimmt Bezug auf den Presseartikel in der Rheinpfalz betreffend der Ausschreibung für den ÖPNV und der damit zusammenhängenden Diskriminierung der Busunternehmen.

Der Vorsitzende führt aus, dass ein qualitativ guter Personennahverkehr nicht nur die Errichtung entsprechender Haltestellen umfasst, sondern auch der Fahrzeugpark entsprechend ausgerüstet sein muss, damit Personen mit Einschränkungen diesen auch durchgängig nutzen können. Ausgemusterte Reisebusse erfüllen diese Ansprüche nicht mehr.

Pavillons

Frau Vogler erkundigt sich nach dem Stand des Pavillons gegenüber des Ostparkweiher.

Herr Kamplade erklärt, dass die Planung abgeschlossen ist und der Investor zur Zeit einen kompetenten Betreiber sucht.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen diese Informationen zur Kenntnis.



Die Niederschrift über die 29. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 15.05.2012 umfasst 11 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 63.

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

Schriftführer

Gustav Kießling