



NIEDERSCHRIFT

über die 35. Sitzung des Bauausschusses

der Stadt Landau in der Pfalz

am Dienstag, 22.01.2013,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 16:00

Ende: 19:25



Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Juliane Letz

Anke Meißner

Roland Schneider

Sonstige

Michael Niedermeier

Presse

Georg Otto Kersch, Dipl.-Ing. Architekt bei KE DESIGN ARCHITEKTEN in Trier

Stephan Ruppert, vom Bauunternehmen Matthias Ruppert aus Esch

Helmut Arens, vom Bauunternehmen Matthias Ruppert aus Esch

Dr. Thomas Waßmuth, Vorstandsvorsitzender der Energie Südwest AG

Schriftführer/in

Marlen Müller

Entschuldigt

SPD

Hermann Demmerle

Dr. Hannes Kopf

CDU

Sarinuto Sandro Zandonella

FWG

Wolfgang Freiermuth



UBFL

Dr. Gertraud Migl

Leben in Landau

Aydin Tas



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Neubau des Quartiersplatzes im "Wohnpark Am Ebenberg"
Vorlage: 860/164/2013
3. Bebauungsplan C33 "Am Bürgergraben"
Entwurfs- und Offenlagenbeschluss
Vorlage: 610/207/2013
4. Erneuerung der Gehwege in der Friedrich-Ebert- und Königstraße in Zusammenhang mit der Landesgartenschau
Vorlage: 660/055/2012
5. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Zu Beginn der Sitzung begrüßte der Vorsitzende Herrn Roland Schneider, welcher zum 01.01.2013 die Tätigkeit als neuen Leiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung aufgenommen hat. Herr Schneider stellte sich darauf persönlich bei den Bauausschussmitgliedern vor.

Einwohnerfragestunde

Östliche Teilfläche des ehemaligen Baubetriebsamtes

Ein Anwohner aus der Maximilianstraße 26 fragte, ob man bei der Entwicklung der östlichen Teilfläche des ehemaligen Baubetriebsamtes und der geplanten Sanierung des Hauses Maximilianstraße 24 und 26 die Belange der Bewohner berücksichtigen würde. Er befürchte, dass die wesentlichen Informationen an den dortigen Bewohnern vorbeigehen und sie vor vollendete Tatsachen gestellt würden.

Der Vorsitzende informierte, dass dieses Wohngebäude bei der Entwicklung der Fläche ebenfalls modernisiert werden soll. Es werde im Bestand saniert und keinem Bewohner gekündigt. Man muss jedoch davon ausgehen, dass Umbaumaßnahmen während der Bauzeit immer mit Einschränkungen verbunden sind. Für genauere Informationen mögen sich die Bewohner jedoch bitte an die Energie Südwest als Vermieter wenden. Heute werde im Bauausschuss lediglich das Konzept für das Gesamtvorhaben vorgestellt. Er wird jedoch Herrn Dr. Waßmuth später noch in dieser Sitzung bitten, sich schnellstmöglich mit den Anwohnern aus der Maximilianstraße 26 in Verbindung zu setzen.

Baulückenkataster

Ein Anwohner erkundigte sich nach dem aktuellen Stand des Baulückenkatasters, da er seine Baulücke damals veröffentlichen lies.

Herr Kamplade informierte, dass die Analysen und Erhebungen mittlerweile abgeschlossen sind, der Plan im Entwurf vorliege und in der Dezembersitzung des Bauausschusses vorgestellt wurde. Als nächster Schritt ist die Vorstellung in der nächsten Ortsvorsteherbesprechung im März geplant. Die endgültige Beschlussfassung erfolgt dann anschließend im Stadtrat.

Bürgergraben

Ein Anwohner fragte, ob die 3 Schwedenhäuser im Nordosten des Bebauungsplanes „Am Bürgergraben“ bestehen bleiben.



Der Vorsitzende konnte ihm versichern, dass die Schwedenhäuser aufgrund ihres guten Zustandes nicht abgerissen werden.

Der Anwohner merkte an, dass die Vermieter dann auch darauf achten sollten, dass diese Häuser in guten Zustand bleiben. So müsste die Holzverkleidung dringend gestrichen werden. Auf Anfragen würde das Gebäudemanagement nicht reagieren.

Der Vorsitzende teilte mit, dass er dies an Herrn Götz, den Leiter vom Gebäudemanagement weitergeben werde.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Neubau des Quartiersplatzes im "Wohnpark Am Ebenberg"

Der Vorsitzende informierte kurz über die Sitzungsvorlage des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau vom 10.01.2013, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Frau Letz erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation, dass sich das Büro A24, welches Gewinner des Wettbewerbes zur Landesgartenschau war, überlegt habe, den Platz mittig von fester Möblierung und Bepflanzung freizuhalten um spätere Nutzungen wie zum Beispiel einen Markt nicht vorzeitig einzuschränken. Man plane jedoch mobile Elemente, die während der Landesgartenschau optisch wirken sollen und bei Bedarf auch dauerhaft auf dem Platz stehen bleiben können. Sie zeigte die Einfahrt der darunter liegenden Tiefgarage und informierte, dass der Platz in der Mitte mit einem Hochpunkt versehen und zu allen Seiten entwässert wird. Den Höhenausgleich zum DiZaP soll eine Terrasse bewirken, die mit Rampen behindertengerecht an den Platz angebunden ist. Die Abluftschächte der Tiefgarage können in die vorgelagerte Stufenanlage integriert werden. Diese Details sind jedoch noch nicht ausformuliert. Ebenso wie die Aufteilung der Grünflächen. Die Oberfläche des Platzes soll durch eine Kombination unterschiedlicher Verlegerichtungen, Pflasterformate und Oberflächenstrukturen der Pflastersteine ausgerichtet werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 944.000 €, was bei einer Platzgröße von 4.400 m² einem Quadratmeterpreis von 215,- € entspricht. Demnach liege man noch unter dem Förderhöchstsatz von 220,- €.

Ratsmitglied Herr Scheid hält dieses Konzept als sehr gelungen und signalisierte demnach Zustimmung. Er erkundigte sich noch, welche Lichtarten (LED etc.) man auf dem Platz vorsehe.

Herr Bernhard antwortete, dass man zur Zeit noch überprüfe, welche Leuchtmittel dort am geeignetsten wären. Sicher ist jedoch, dass man den Platz mit einer modernen Beleuchtung und der neuesten Technologie versehen wird. LED ist allerdings nicht für jeden Bereich die richtige Beleuchtung.

Ratsmitglied Herr Eichhorn äußerte sich ebenfalls positiv zu dieser Entwurfsplanung. Der Platz habe einen sehr hohen Stellenwert und er selbst gehe davon aus, dass die Ziele mit der Planung erfüllt werden. Er fragte weiter, ob man in der Tiefgarage auch öffentliche Stellplätze geplant habe.

Herr Kamplade informierte, dass es keine öffentlichen Stellplätze geben wird. Dies war bereits Grundsatzbeschluss Anfang 2012, als man entschieden hatte, die Tiefgarage an einen privaten Investor zu vergeben. 15 Stellplätze sind bisher jedoch noch nicht zugeordnet. Sie können für private Bauvorhaben im direkten Umfeld verwendet werden.

Ratsmitglied Eichhorn erkundigte sich weiter, was genau man sich unter dem grau pigmentierten Naturstein-Vorsatz-Pflaster vorstellen kann, das man für den Platz vorgesehen hat und wie hoch die Förderquote des Landes sei.

Herr Kamplade antwortete, dass es das gleiche Material ist wie in den Umgebungsstraßen (zum Beispiel dem Gehweg in der Friedrich-Ebert-Straße), der Stein selbst werde nur etwas anders auf der Oberfläche behandelt. Sodass diese etwas glatter wirke.

Die Förderquote des Landes liege für die Entwicklungsmaßnahme insgesamt bei 85 %. Da der Großteil der Kosten aber durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen finanziert wird, lässt sich auf eine Entwicklungsmaßnahme bezogen die Höhe der Förderung und der Eigenanteile der Stadt nicht exakt beziffern. Die Kosten für den städtischen Haushalt (15% Eigenanteil zur Städtebauförderung) belaufen sich aber weit unter 100.000 €.

Ratsmitglied Frau Brunner schloss sich den Ratsmitgliedern Scheid und Eichhorn an und befürwortete diese Entwurfsplanung ebenfalls.



Ratsmitglied Herr Pfaffmann schloss sich dem an. Er wollte wissen, ob man an den Abluftschächten der Tiefgarage auch ein Geländer vorgesehen habe, damit dort keine Absturzgefahr besteht.

Herr Kamplade teilte mit, dass dies eigentlich nicht vorgesehen und seiner Meinung nach auch nicht notwendig ist. Es handle sich nur um einen Höhenunterschied von 80 cm.

Ratsmitglied Herr Marquardt verwies hierzu auf Seite 2 der Sitzungsvorlage, wo bereits Absturzsicherungen erwähnt werden.

Frau Letz informierte, dass man da wo es notwendig ist, auch Sicherheitsvorrichtungen anbringen werde. Gerade auch was mobilitätseingeschränkte oder sehbeeinträchtigte Personen angeht. An den Abluftschächten sehe man jedoch kein Problem.

Ratsmitglied Herr Marquardt äußerte sich positiv zu den Themen Fuß- und radläufige Verbindung der Südstadt an den Naturraum des Ebenberges sowie zur Schaffung eines öffentlichen Parks im Gelände. Er findet jedoch, dass die Kommune zu viel Geld in die Hand nimmt, gerade was die Tiefgarage angehe, da man durch den privaten Investor auf längere Sicht nichts davon habe. Er schlug vor, die Halle entlang der Hartmannstraße als Stellplatzfläche für öffentliche Parkplätze zu nutzen, dies wäre kostengünstiger und man würde dem Stellplatzproblem in der Südstadt entgegenkommen. Herr Marquardt sprach sich letztendlich gegen diese Sitzungsvorlage aus, da man die Kosten in Höhe von 944.000 Euro für notwendige Maßnahmen nutzen sollte.

Herr Bernhard erwiderte darauf, dass der Quartiersplatz ohne eine Tiefgarage wesentlich teurer geworden wäre. Die Stadt spare sich hier den kompletten Unterbau.

Aufgrund einiger Unklarheiten zeigte Frau Letz nochmals an einem Plan den Höhenverlauf der Platzoberfläche auf. Das max. Gefälle beträgt 2%, was sichtbar, aber nicht spürbar sein wird.

Ratsmitglied Herr Prokop machte bei einem Höhenpunkt in der Anlage 1 auf einen Zahlendreher aufmerksam.

Ratsmitglied Frau Brunner fragte, ob das Regenwasser für die Bewässerung des Geländes aufgefangen wird.

Herr Kamplade antwortete, dass dies nicht vorgesehen ist. Die Bewässerung erfolgt über das Trennsystem, wie in anderen Straßen auch. Das Regenwasser wird im Regenrückhaltebecken gehalten bis es verdunstet und sollte es stark regnen wird dies in die Queich umgeleitet. Evtl. sieht die LGS für die Bewässerung der Grünflächen auch Grundwasserentnahmestellen vor.

Ratsmitglied Herr Eisold wollte wissen, ob der Lichtmasterplan, welcher vor ein paar Jahren für die Stadt Landau beschlossen wurde, auch hier Anwendung findet.

Herr Bernhard teilte mit, dass der Lichtmasterplan diesen Bereich zwar nicht abdecke, man sich jedoch daran orientieren wird.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, bei einer Gegenstimme, nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

- 1. Dem Neubau des Quartiersplatzes im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung zugestimmt.**
- 2. Die EWL-Projektabteilung Landesgartenschau wird beauftragt die Maßnahme umzusetzen.**





Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bebauungsplan C33 "Am Bürgergraben" **Entwurfs- und Offenlagenbeschluss**

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 07.01.2013, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Herr Kamplade zeigte ergänzend anhand des Bebauungsplanes die Abgrenzung des Bereiches und einige Eckdaten hierzu. Vorgesehen ist ein reines Wohngebiet mit 10 Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße im Schnitt von ca. 450 m². Er zeigte auch nochmals die Schwedenhäuser im Nordosten des Plangebietes, welche planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das Gesamtgrundstück konnte aufgrund artenschutz- und denkmalschutzrechtlicher Belange nicht komplett für bauliche Zwecke ausgenutzt werden.

Der Vorsitzende informierte, dass die Grundstücksvergabe per Los erfolgen wird und die Interessentenliste bereits sehr lang ist. Dies werde alles rechtzeitig öffentlich bekanntgemacht.

Ratsmitglied Herr Dr. Leydecker fragte nach der Ausrichtung der Giebel.

Herr Kamplade antwortete, dass hierzu keine Vorgaben gemacht wurden. Es kann demnach auch nach Süden ausgerichtet werden.

Ratsmitglied Herr Eichhorn fragte, wie man das mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers regle, da eine Versickerung im Boden dort nicht möglich erscheint.

Herr Bernhard erklärte, dass der Boden im Plangebiet so verdichtet ist, dass das Regenwasser kaum versickern kann. Demnach soll das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke gesammelt und über einen Regenwasserkanal in den Derivationskanal abgeleitet werden. Für das auf der öffentlichen Straße sowie dem Fuß- und Radweg anfallende Niederschlagswasser ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden möglich ist, oder ob das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet werden muss.

Ratsmitglied Herr Lerch erkundigte sich nach den Kosten der artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Herr Kamplade teilte mit, dass die Kosten schätzungsweise zwischen 4.000,- und 5.000,- Euro liegen.

Ratsmitglied Herr Eisold wollte wissen, wie viel Interessenten es mittlerweile gibt und wann die Bebauung starten könnte.

Herr Kamplade erläuterte, dass man die Grundstücksverlosung im Frühjahr (März/April) plane. Bisher haben sich ca. 180 Bewerber gemeldet. Bevor es zur Verlosung kommt, wird man diese jedoch nochmals kontaktieren um sicher zu gehen, dass das Interesse auch weiterhin besteht. Baubeginn für die Erschließungsarbeiten ist im Sommer geplant, so dass man evtl. schon im Herbst mit der Grundstücksbebauung anfangen kann.

Ratsmitglied Herr Scharhag fragte ob man hauptsächlich an private Personen vermarkte oder an Investoren.

Der Vorsitzende antwortete, dass die Stadt vermeiden möchte, das gesamte Areal an einen Bauträger zu vermarkten. Er gehe davon aus, dass es hauptsächlich Privatpersonen sind.

Ratsmitglied Frau Brunner teilte mit, dass sie der Sitzungsvorlage nicht zustimmen werde, da sie eine Nobelhausbebauung dort nicht für gut empfinde.



Der Vorsitzende erwiderte darauf, dass man am Bürgergraben bei diesen Grundstücksgrößen nicht von einer Nobelhausbebauung sprechen kann. Dort werden durchschnittliche Einfamilien- oder Doppelhäuser für den gehobenen Mittelstand entstehen. Für den Sozialwohnungsbau finde man sicher preiswerteres Bauland. Darum bemühe man sich zur Zeit.

Ratsmitglied Herr Marquardt bekräftigte die Meinung von Frau Brunner. Dieses Areal sollte dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, bei zwei Gegenstimmen, nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan C 33 „Am Bürgergraben“ in der Fassung vom Dezember 2012 wird als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes C 33 „Am Bürgergraben“ in der Fassung vom Dezember 2012 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie seiner Begründung und den zugrunde liegenden Fachgutachten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Erneuerung der Gehwege in der Friedrich-Ebert- und Königstraße in Zusammenhang mit der Landesgartenschau

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage der Abteilung Straßen vom 18.12.2012, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Herr Bernhard erklärte nochmals ergänzend zu den Ausführungen des Vorsitzenden, warum die komplette Erneuerung der Gehwege in der Friedrich-Ebert-Straße und der Königstraße nicht erfolgen kann.

Herr Eichhorn bekräftigte die Aussagen von Herrn Bernhard. Er sehe dies als reine Kosmetikmaßnahme für die die Stadt Landau, für die momentan kein Geld da sei.

Herr Scharhag berichtete, dass man mit der Anfrage im letzten Bauausschuss auch nicht eine komplette Erneuerung der Gehwege gemeint habe. Vielmehr soll lediglich der besonders schlechte Teilbereich des Gehweges auf der Westseite saniert werden.

Herr Bernhard stellte klar, dass dies falsch verstanden wurde. Reparaturarbeiten zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht werden in jeden Fall gemacht. Der Zustand der Gehwege werde nochmals geprüft.

Ratsmitglied Herr Heuberger regte an, hier insbesondere die Ecke Martin-Luther-Straße / Königstraße in Augenschein zu nehmen.

Der Vorsitzende sagte, dass man die Situation überprüfen und die notwendigen Maßnahmen durchführen werde.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zustimmend zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Verschiedenes

Die Informationspunkte wurden in den nichtöffentlichen Teil verschoben.



Die Niederschrift über die 35. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 22.01.2013 umfasst Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis .

Vorsitzender 1

Vorsitzender 2

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

Rudi Klemm
Beigeordneter

Schriftführerin

Gesehen:

Marlen Müller

Christoph Kamplade
Leitung Stadtbauamt