



NIEDERSCHRIFT

über die 39. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau

in der Pfalz

am Dienstag, 10.09.2013,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 19:35



Anwesenheitsliste

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

Dr. Hannes Kopf

Günter Scharhag

Michael Scheid

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

nach der öffentlichen Sitzung abwesend

Theo Kautzmann

Peter Lerch

Bündnis 90/Die Grünen

Marianne Brunner

FWG

Dr. Peter Leydecker

FDP

Jochen Silbernagel

Vertretung für Herrn Otto Pfaffmann

UBFL

Dr. Gertraud Migl

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Berichterstatter



Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Indra Schaperdoth

Roland Schneider

Sonstige

Carina Treitz

Schriftführer/in

Marlen Müller

Leben in Landau

Aydin Tas

Entschuldigt

CDU

Wilhelm Prokop

Sarinuto Sandro Zandonella

FDP

Otto Pfaffmann



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Ergebnisse des IDEENworkshops „Quartier Kaufhof“
Vorlage: 610/234/2013
3. Zwischenstand zur Entwicklung des ehemaligen Tankstellengrundstückes an der Zweibrückerstraße und der Schaffung von 40 Mitarbeiterstellplätzen des Vinzentiuskrankenhauses
Vorlage: 610/236/2013
4. Bebauungsplan C25 Konversion Landau Süd - Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/239/2013
5. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Die Einwohnerfragestunde entfiel mangels Einwohner.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Ergebnisse des IDEENworkshops „Quartier Kaufhof“

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 12.08.2013, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist und bedankte sich bei den Mitarbeitern der Verwaltung für die guten Ergebnisse, die dort entstanden sind, welche Frau Schaperdoth im Folgenden erläutern wird.

Frau Schaperdoth erklärte ergänzend zu den Worten von Herrn Schlimmer nochmals, dass es sich bei dem Quartier um einen zentralen Eingangspunkt für Landau handle und eine architektonische und städtebauliche hochwertige Entwicklung deshalb sehr wichtig ist. Sie nannte die vier teilnehmenden Büros (welche der Informationsvorlage zu entnehmen sind) und die Themenbereiche, für welche die Ideen erarbeitet werden sollten. Zwischen den Ergebnissen gab es gravierende konzeptionelle Unterschiede, welche sie detailliert anhand von aufgehängten Plänen aufzeigte. Letztendlich war das Konzept von Hausgemacht Architekten mit Abstand das geeignetste. Es erfüllt die Aufgabe auf dieser Maßstabsebene am besten und ist hinsichtlich der Nutzungen am flexibelsten / robusten / nachhaltigsten.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf fragte, ob man die Idee einer Gastronomie in den oberen Bereichen, welche vor längerer Zeit angesprochen wurde, weiter verfolgt habe.

Frau Schaperdoth informierte, dass das Thema Gastronomie bisher an den Punkten Stellplätze und Brandschutz gescheitert ist. Wenn jedoch alle Punkte gut durchdacht werden, ist dies im oberen Geschoss (auch mit der Terrasse) eine denkbare Nutzung. Die Überlegungen sind auf jeden Fall mit in die Planung eingeflossen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass die Stellplätze abends ja auch nicht mehr belegt seien, wenn der Einzelhandel geschlossen hat.

Frau Schaperdoth erklärte auch, dass der Bebauungsplan das Thema Vergnügungstätten im Moment noch ausschließe. Dieser müsste demnach auch entsprechend geändert werden.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf wollte auch wissen, wie es mit zusätzlichem Einzelhandel in den oberen Bereich des Kaufhofes aussehe.

Frau Schaperdoth informierte, dass der Bestand für zusätzlichen Einzelhandel da sei, da der Kaufhof früher ja auch deutlich größer war.

Herr Kamplade ergänzte, dass der Bebauungsplan noch mehr Einzelhandelsflächen vorsehe. Inwieweit dies mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept einhergeht müsste jedoch noch im Detail geprüft werden. Vergnügungstätten sind gemäß Bebauungsplan derzeit nicht zulässig. Man müsste diesen Punkt im Bebauungsplan ändern, da dies nachbarschützend ist muss eine Bebauungsplanänderung sauber abgewogen werden, damit für alle Betroffenen Investitions- und Planungssicherheit besteht. Dies habe man so auch mit dem Gastronomieinteressenten besprochen und man ist nun am Ideen sammeln, wie man dies entsprechend umsetzen kann.

Ratsmitglied Herr Eichhorn empfand es als äußerst positiv, dass es bei dem gesamten Verfahren keine Verlierer gab. Weiter sieht er es auch als sinnvoll an, das „tote Raumkapital“ in den oberen Bereichen entsprechend zu nutzen. Auch er sprach seinen Dank an die Fachabteilungen und die Expertengruppen aus.

Ratsmitglied Herr Lerch äußerte sich ebenfalls positiv zu diesem Konzept von Hausgemacht. Er fragte sich nur, wie realistisch das Interesse des Investors ist, so ein großes Projekt und nicht gerade wenig Geld in die Hand zu nehmen.



Herr Kamplade sagte, dass die Eigentümerin bzw. die Gesellschaft erkannt und der Verwaltung gegenüber auch sehr deutlich zum Ausdruck gebracht habe, dass sie die Immobilie in Wert setzen wollen. Formal habe die Verwaltung natürlich keine Garantie oder Sicherheit einschließlich einer Umsetzung.

Der Vorsitzende ergänzte, dass uns bei solchen Prozessen deutlich sein muss, dass die Stadt nicht Eigentümerin ist. Die Verwaltung gibt lediglich den städtebaulichen Bedarf vor, regt an und sieht sich als Partner der jeweiligen Investoren und Eigentümer. Umsetzen muss es letztendlich dann jedoch der Investor. Im Rahmen unserer Möglichkeiten werden wir jedoch handeln.

Herr Kamplade fügte hinzu, dass man auch ein deutliches Interesse daran habe, dass das Mietverhältnis zum Kaufhof dauerhaft bestehen bleibt.

Ratsmitglied Herr Heuberger äußerte sich ebenfalls positiv zu diesem Konzept. Auch er habe ein großes Interesse daran, dies werthaltig zu entwickeln.

Frau Schaperdoth fügte zum Schluss noch ergänzend hinzu, dass es sich hier um zwei Eigentümer handelt. Einmal Afi und einmal ein Herr Jäger.

Der Vorsitzende teilte zum Schluss dieses Tagesordnungspunktes noch mit, dass es schön ist mit anzusehen, dass es in der Stadt Landau und der Region so gutes und kreatives Potenzial an Fachleuten gibt, welche sich diesen Herausforderungen stellen möchten.

Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Zwischenstand zur Entwicklung des ehemaligen Tankstellengrundstückes an der Zweibrückerstraße und der Schaffung von 40 Mitarbeiterstellplätzen des Vinzentiuskrankenhauses

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 02.09.2013, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.



Herr Kamplade erinnerte die Mitglieder des Bauausschusses an den Auftrag an die Verwaltung aus dem Bauausschuss vor der Sommerpause. Die Gespräche mit den Krankenhausvertretern wurden geführt. Diese zeigten hohes Interesse an der Nutzung des ehemaligen Tankstellengrundstückes und wollen nun diesbezüglich an die Eigentümer herantreten. Das Interesse und die Bereitschaft sei nun von allen Seiten gegeben, so dass man hoffentlich in wenigen Wochen Vollzug melden könne.

Die Ratsmitglieder Herr Lerch und Herr Scharhag hoffen, dass sich die Lösung nicht noch ewig hinziehen werde.

Herr Kamplade antwortete, dass nun die Eigentümer und die Krankenhausvertreter gefordert seien.

Herr Silbernagel wollte wissen, ob die Stadt die Gespräche begleite.

Der Vorsitzende bejahte dies, da die Verwaltung ja selbst ein Interesse an der Entwicklung des Grundstückes habe.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan C25 Konversion Landau Süd - Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 29.08.2013, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Herr Schneider erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation die wesentlichen Punkte, welche zur Änderung des Bebauungsplanes C25 geführt haben.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf fragte, ob die Brücke Süd nur vorerst oder überhaupt nicht realisiert werde.

Herr Kamplade erklärte, dass Baurecht weiterhin besteht, aber die Finanzierung derzeit nicht absehbar ist.

Ratsmitglied Herr Heuberger fragte, warum man auf Grund der ausbleibenden Realisierung der Brücke Südost den trennenden Fuß- und Radweg herausnehme.

Herr Kamplade erläuterte, dass der Radweg ohne die Brücke Südost dann eine Doppelschließung darstellen würde, da man über die Wohnstraßen mit gleicher Entfernung mit dem Fahrrad fahren kann. Für den Bebauungsplan ist wichtig, dass für den Neubau der Brücke Süd Baurecht besteht, das wird über den Plan abgebildet. Die Bestandsbrücke ist nachrichtlich übernommen und habe Bestandsschutz. Sie kann aber unabhängig vom Bebauungsplan zu jedem Zeitpunkt angerissen werden.

Ratsmitglied Herr Lerch wollte wissen ob es tatsächlich so gewollt ist, dass die Besucher für das Freizeitgelände dann durch das gesamte Gebiet fahren müssen.

Herr Kamplade bejahte dies. Man gehe nämlich davon aus, dass man zum Sport entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad fahre. Und wenn man mit dem Auto fahren möchte komme man über die Eutzinger Straße ins Freizeitgelände. Sollte dennoch viel Verkehr durchs Gelände führen, werde man mit entsprechender Beschilderung reagieren.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf fragte, ob die Bestandsgebäude am Gleisbogen als Nebengebäude oder als Lärmschutz dienen sollen.

Herr Kamplade informierte, dass der Bebauungsplan so konzipiert wurde, dass sämtliche Bestandsgebäude als Hauptnutzungen nutzbar sind. In dem speziellen Fall zeichnet sich jedoch ab, dass die Sanierung dieser Gebäude so kostenintensiv wäre, dass das Konzept dieser Baugruppe davon ausgeht diese letztendlich als Keller- oder Stellplatzersatz zu nutzen. Dies gilt jedoch nicht für alle Bestandsgebäude.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl sprach einige Punkte an, welche ihr noch unklar waren. Herr Kamplade erläuterte detailliert zunächst zum Thema Geothermie, dass man zum Zeitpunkt des letzten Satzungsbeschlusses nicht gewusst habe, dass es sich bei dem Kraftwerk um einen sogenannten Störfallbetrieb handelt. Damals stand auf Grund fehlender Angaben der zuständigen Behörden das Gegenteil in der Abwägung drin. Die Information bekam die Verwaltung nach dem Satzungsbeschluss durch ein Rundschreiben von der SGD Süd. Mit dieser neuen Erkenntnis musste man demnach handeln. Vor Ort wurden die notwendigen technischen Anlagen bereits gebaut, wonach es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine nachträgliche Anpassung der Festsetzungen im Bestand handelt. Bezüglich der Lärmschutzvorschriften hat sich gegenüber dem alten Bebauungsplan nichts geändert. Es werden Einhausungen und Lärmschutzwände errichtet, so dass die Werte im Wohngebiet nicht lauter sind als erlaubt. Zum Thema Kampfmittel teilte er mit, dass dies auch bereits Thema im alten Bebauungsplan war. Jetzt habe man in der Begründung einfach noch mehr Raum dafür geschaffen. Das Thema Südtangente ist nicht geändert worden. Zum Punkt Bahnfläche und



Freistellungen erklärte er, dass die Planungshoheit der Gemeinde für gewidmete Bahnflächen nicht gelte. Die Stadt könne auf gewidmete Bahnflächen demnach nicht zugreifen. Dies ginge nur wenn eine sogenannte Freistellung erfolgt, das heißt, wenn das Eisenbahnbundesamt erklärt, dass diese Flächen dauerhaft nicht mehr für Bahnzwecke benötigt werden. Dieser Bescheid kam erst im Oktober 2012 und man darf keinen Bebauungsplan veröffentlichen, solange dieser Bescheid erteilt ist. Dies war der Hintergrund, warum man nach dem Satzungsbeschluss im Februar 2012 zunächst von einer Veröffentlichung des Bebauungsplanes absah.

Ratsmitglied Herr Eisold fragte, ob die Straßenführung der Südumgehung die im Plan zeichnerisch dargestellt wurde, Bestandteil des Planes ist und wie die Planung der Gebäude selbst aussehe. Zum Beispiel was das energetische Konzept angehe.

Herr Kamplade informierte, dass die im Plan dargestellte (gestrichelte Linie) Straße ins Gewerbegebiet, als auch Richtung Weißenburger Straße lediglich eine nachrichtliche Information darstellt, die keine Rechtswirkung entfaltet. Es gibt kein Baurecht über diesen Bebauungsplan für die Straße zwischen den Knoten Siebenpfeiffer Allee und Weißenburgerstraße oder auch ins östliche Gewerbegebiet. Dafür bedürfte es eines eigenen Planfeststellungsverfahrens. Zum Thema energetische Konzepte bzw. Photovoltaikanlagen, wie auch zu allen anderen gestalterischen Dingen, gibt es im Bebauungsplan keine Festsetzungen. Das heißt Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Die Mitglieder des Bauausschusses beschlossen einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschloss einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom August 2013 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den dritten Entwurf des Bebauungsplanes C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ in der Fassung vom August 2013 mit seinen textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie seiner Begründung und den zugrunde liegenden Fachgutachten gemäß § 4a Abs. 3 Satz1 BauGB erneut öffentlich auszulegen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Verschiedenes

Aufzüge am Hauptbahnhof

Herr Bernhard erläuterte, dass die Aufzüge beim Bahnhofsumbau von DB-Station und Service als Bauherr geplant, ausgeschrieben, gebaut und finanziert wurden. Im Bau- und Finanzierungsvertrag wurde festgehalten, dass die Aufzüge nach Fertigstellung und dauerhafter Inbetriebnahme in die Zuständigkeit der Stadt übergehen. Dies deckt sich auch mit den Festlegungen im Nahverkehrsgesetz, in dem es heißt, dass kreisfreie Städte für die Gestaltung und Umsteigeanlagen an Nahverkehrsbahnhöfen zuständig sind. Die Aufzüge wurden bislang jedoch noch nicht an die Stadt übergeben. Von daher liegt die Federführung noch immer bei DB-Station und Service.

Nach dem letzten Ausfall Anfang August, wo die Feuerwehr aus bisher noch unbekanntem Grund, die Tür aufbrechen musste und diese dadurch beschädigt wurde, erfolgte der sofortige Auftrag an die Aufzugsfirma zur Reparatur. Leider besteht für Sonderteile keine Lagerhaltung, so dass die Reparatur bis zu 6 Wochen dauern kann. Die Stadt hat umgehend noch weitere Maßnahmen zur Vermeidung eines solchen Zwischenfalls in die Wege geleitet. Zum einen wird der Alarmweg von den eingeschlossenen Personen bis zum Servicetechniker der Aufzugsfirma und zur Feuerwehr nochmals verdeutlicht. Weiterhin wurde ein Ortstermin mit allen Beteiligten vereinbart, um die einzelnen Handlungsschritte zur Personennotbefreiung nochmals zu verdeutlichen. Die Verwaltung wird die Aufzüge in diesem Zustand nicht übernehmen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass die Initiative der Verwaltung im Sinne der Bürgerfreundlichkeit zu begrüßen sei, auch wenn wir nicht zuständig sind.

Ratsmitglied Herr Eisold verwies auf den Wartungsvertrag der Firma Otis, in dem von einer Reaktionszeit von zwei Stunden die Rede ist.

Herr Bernhard informierte, dass bahninterne Vorgaben bestehen, dass die Rettung innerhalb von einer halben Stunde eingeleitet werden muss. Dies ist in einem Rahmenvertrag zwischen der Bahn und der Fa. Otis auch so geregelt.

Ratsmitglied Herr Heuberger wunderte sich, wie ein Aufzug in Betrieb genommen werden kann, der noch nicht übergeben wurde. Er wollte wissen, ob dies Folgen in der Garantieleistung haben könnte.

Herr Bernhard verneinte dies. Garantie und Gewährleistung besteht zwischen Auftraggeber (DB-Station und Service) und Auftragnehmer (die Aufzugsfirma Otis). Erst wenn der Aufzug an die Stadt übergeht, ist man für die Unterhaltung und die Wartung zuständig. Wir können dann jedoch keine Gewährleistungsansprüche geltend machen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl machte deutlich, dass sie die Vorgehensweise und Bürgerfreundlichkeit der Stadt, trotzdem sie nicht zuständig war, als positiv empfindet.

Aktueller Sachstand Vogelsang:

Herr Kamplade informierte, dass dem Bauamt mittlerweile bekannt ist, dass eine Tiefgarage nicht finanzierbar ist und man nun alternativ ein Konzept für oberirdische Stellplätze, unter Beteiligung eines Schallgutachters, überprüft wird. Die Lärmverträglichkeit wurde mittlerweile bestätigt,



allerdings mit der Vorgabe einer Einhausung, da nachts die Grenzwerte nicht eingehalten werden können. Aktuell könne er berichten, dass mit der Sicherung der Baugrube durch die Stadt begonnen wurde.

Parkplätze östlich des Bahnhofes

Ratsmitglied Herr Lerch fragte wann eine Erweiterung des Parkplatzes östlich des Bahnhofes in Richtung Norden möglich ist und ob es nicht noch Möglichkeiten auf den bestehenden Parkplatz (zum Beispiel im Zufahrtsbereich) gibt, weitere Parkplätze zu schaffen, da man dort doch einen sehr üppigen Geländeverbrauch habe.

Herr Bernhard informierte, dass Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden gegeben sind. Bevor man jedoch den Parkplatz in einer zweiten Baustufe erweitern kann, muss der Förderbehörde eindeutig nachgewiesen werden, dass der bestehende Parkplatz ausschließlich von Park & Ride-Nutzern genutzt wird und nicht ausreichend ist.

Auf dem bestehenden Parkplatz seien keine einzelnen Parkflächen ausgewiesen, so dass die Parkabstände den Fahrern überlassen werden. Außerdem fehlen bislang noch die Beleuchtung und die Bepflanzung.

Herr Kamplade ergänzte, dass es sich bei manchen Flächen auch um naturschutzrechtliche Ausgleichflächen handle, so dass dort keine Stellplätze mehr geschaffen werden dürfen.

Ratsmitglied Herr Scharhag wollte wissen, ob man bereits kontrolliert habe, dass der Parkplatz tatsächlich nur von Park & Ride-Nutzern benutzt wird.

Herr Bernhard teilte mit, dass dies vom Ordnungsamt noch nicht kontrolliert wurde. Momentan dokumentiere man die Auslastungen zu verschiedenen Tageszeiten.

Schulzentrum Ost

Ratsmitglied Scheid teilte mit, dass die Lampen auf dem Schulgelände der DOS bereits um 5:30 Uhr morgens an sind. Er fragte ob dies notwendig ist. Außerdem wird die Straßenbeleuchtung auf dem Schulgelände entlang der Woogstraße durch Sträucher und Bäume verdeckt werden. Es soll dort immer sehr dunkel sein.

Der Vorsitzende sicherte zu, dies an das Gebäudemanagement weiterzugeben.

Verschmutzung der Fußgängerzone

Ratsmitglied Herr Demmerle machte darauf aufmerksam, dass bestimmte Bereiche in der Fußgängerzone sehr vermüllt und verdreckt sind. Er fragte, ob man die dortigen Anlieger nicht zur Reinigung verpflichten könnte und ob genügend Abfallbehälter vorhanden sind.

Herr Bernhard versicherte, dass noch weitere Abfallbehälter aufgestellt würden. Oftmals besteht jedoch das Problem, dass in den Abfallbehältern Hausmüll entsorgt werde und die Behälter dadurch



verstopft sind. Für kommenden Donnerstag habe man die ansässigen Geschäftsleute in der Fußgängerzone eingeladen, um vor Ort die Standorte der weiteren Abfallbehälter abzustimmen.

Der Vorsitzende erwiderte, dass sich die Presse vielleicht auch mal dem gesellschaftlichen Problem der immer geringer werdenden Rücksichtnahme annehmen sollte. Die Vorstellung, dass man dem Problem der wachsenden Verschmutzung und Vermüllung alleine durch verstärkte Reinigung Herr werden würde ist angesichts der finanziellen Zwänge nicht umsetzbar. Eine Stadt kann nicht immer hinterherkehren.

Gehwegplatten in der alten Fußgängerzone

Ratsmitglied Frau Brunner frage, ob auch in der alten Fußgängerzone (Kugelgartenstraße) Gehwegplatten verlegt werden.

Herr Bernhard teilte mit, dass dies momentan nicht geplant ist. Sinnvoll wäre in Ergänzung der bestehenden Streifen noch die südliche Seite des Rathausplatzes. Dies ist für das kommende Jahr geplant.

Der Vorsitzende ergänzte, dass man die Platten bisher immer im Rahmen einer Leitungsverlegung durch die Energie Südwest durchgeführt habe. Dadurch habe die Stadt nur die Mehrkosten gegenüber dem Leitungsgraben tragen müssen. Der nun geplante Streifen geht jedoch voll zu Lasten der Stadt, da hier von der ESW keine Maßnahme geplant ist.

Ratsmitglied Herr Silbernagel wollte wissen, ob der Gehweg in der Königstraße auch erneuert werde.

Herr Bernhard bestätigte dies. Dort werde man zwischen der Reduitstraße und der Martin-Luther Straße den Gehweg auf der westlichen Seite erneuern.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Die Niederschrift über die 39. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 10.09.2013 umfasst Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis .

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

Schriftführer

Marlen Müller