



NIEDERSCHRIFT

über die 18. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau

in der Pfalz

am Dienstag, 04.10.2016,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 19:45



Anwesenheitsliste

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold ab 18.00 Uhr

Günter Scharhag

Michael Scheid

Monika Vogler

Bündnis 90/Die Grünen

Andrea Heß

Udo Lichtenthäler

FWG

Michael Dürphold

Wolfgang Freiermuth bis 19.15 Uhr

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron

Berichterstatter

Markus Abel



Ralf Bernhard

Christoph Kamplade

Roland Schneider

Annette Struppler-Bickelmann

Schriftführer/in

Brigitte Schlösser

Vertretung von Frau Michel

Sandra Diehl

Entschuldigt

CDU

Susanne Höhlinger

Leben in Landau

Orhan Yilmaz

Sabrina Michel



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Anfrage zum Neubau einer Lagerhalle für Fahrzeugreifen auf dem Grundstück Landkommisärstraße 3 im Gewerbegebiet "F 6 NEUAUFSTELLUNG" in Mörlheim
Vorlage: 630/270/2016
3. Vorstellung der Dorfentwicklungspartnerin Frau Struppler-Bickelmann
4. Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" der Stadt Landau in der Pfalz; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Vorlage: 610/430/2016
5. Initiative Landau baut Zukunft; Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen im Einheimischenmodell
Vorlage: 040/002/2016
6. Anfrage eines Investors zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A, B und C) mit insgesamt 33 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im "Wohnpark Am Ebenberg" im Baufeld 32, Flurstück 1022/121
Vorlage: 630/275/2016
7. Anfrage eines Investors zum Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im "Wohnpark Am Ebenberg" im Baufeld 24c, Flurstück 1022/120
Vorlage: 630/273/2016
8. Neubau einer Tiefgarage und einem Mehrfamilienhaus sowie Umbau ehemals militärisch genutzter Gebäude zu Mehrfamilienhäusern (Wohnpark "Garten Eben")
Vorlage: 630/274/2016
9. Städtebauliche Neuordnung im Randbereich Nußdorf
Vorlage: 610/431/2016
10. Östliche Südstadt, Gebäude Rheinstraße 36, Vergabe der Abbrucharbeiten
Vorlage: 680/138/2016
11. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Von Seiten der anwesenden Einwohner wurden keine Fragen gestellt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Anfrage zum Neubau einer Lagerhalle für Fahrzeugreifen auf dem Grundstück Landkommisärstraße 3 im Gewerbegebiet "F 6 NEUAUFSTELLUNG" in Mörlheim

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauordnung vom 09.08.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Gemäß der Vereinbarung aus der Sitzung des Stadtrates vom 13. September 2016 begrüßt der Vorsitzende Herrn Schulte vom Fachbüro LAUB, Herrn Abel vom Umweltamt, Herrn Weiter als Vertreter des Naturschutzbeirates sowie Herrn Windhausen von der Firma Michelin.

Der Vorsitzende führt aus, dass der Sachverhalt sowie die Haltung der Stadt bekannt sei und man sich heute auf die noch offenen Fragen beschränken sollten. Anschließend erteilt er Herrn Schulte das Wort, um das vom Fachbüro LAUB erstellte Gutachten in einer Zusammenfassung dem Ausschuss vorzustellen.

Herr Schulte führt aus, dass er die wesentlichen Ergebnisse der naturschutzfachlichen Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben präsentieren wolle.

Die Firma Michelin plant im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes eine neue Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 9.100 m² zu errichten. Die Halle soll in Anlehnung an die bestehenden Hallen eine Höhe von 12,5 m haben und um die Halle soll eine Feuerwehrezufahrt hergestellt werden. Im nördlichen Bereich wird das bestehende Industriegleis um ca. 10 m überplant. Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes F 6 – Neuaufstellung. Das Betriebsgelände liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, sowie angrenzend an ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet. Das geplante Vorhaben selbst liegt außerhalb der genannten Schutzgebiete. Im Jahr 2013 wurde von der Fa. Michelin eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Studie wurden 3 Flächen des bestehenden Betriebsgeländes untersucht. Es wurden umfangreiche zoologische Aufnahmen erhoben. Dazu gab es im Jahr 2014 ein Scoping-Termin zum geplanten Bebauungsplan für das Vorhaben, welcher aber nicht weiter verfolgt wurde. Ergänzend hierzu wurde in diesem Jahr noch eine ergänzende Begehung zu Heuschrecken vorgenommen. Gleichzeitig wurde die Biotoptypenkartierung ergänzt.

Zur Bestandssituation führt Herr Schulte aus, dass aktuell 2/3 der Fläche bereits als Lagerfläche genutzt wird. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich Grünflächen mit Ausgleichspflanzungen sowie ein Wirtschaftsweg, der entlang der Grundstücksgrenze verläuft. Herr Schulte verdeutlicht anhand von Fotos die aktuelle Bestandssituation.

Der Bereich des Industriegleises stellt den Lebensraum der Mauereidechsen dar. Bei der Untersuchung im Jahr 2013 wurde der Neuntöter festgestellt, der in diesem Jahr jedoch nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Des Weiteren wurden weitere Arten aufgenommen, die jedoch keinem besonderen Artenschutz bedürfen sowie 33 unterschiedliche Vogelarten.

Herr Schulte zeigt die Wirkungsprognose auf, wie den Verlust von 37 Einzelbäumen und ca. 800 m² Gehölzpflanzungen, den Verlust von rd. 3.000 m² Grünfläche, die Überbauung von rd. 600 m² Bahnfläche. Während der Bauphase ist mit Beunruhigungs- und Störeffekten zu rechnen, die aber durch die Vorbelastung der Flächen nicht nennenswert sind.

Herr Schulte stellt die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und Vogelschutzgebietes dar. Für beide Gebiete kann keine Betroffenheit festgestellt werden. Somit besteht kein Handlungsbedarf, um das Erhaltungsziel einzuhalten.

Herr Schulte zeigt die notwendigen Maßnahmen auf. Die Mauereidechsen müssen vor Baubeginn mittels Folien vergrämt werden. Danach erfolgt außerhalb der Brutperiode die Rodung von Gehölzen, so dass die Fläche kein Lebensraum mehr für die Mauereidechse darstellt. Südlich der geplanten Halle sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und die Brachflächen sind als Lebensraum für Heuschrecken und Eidechsen zu optimieren.

Abschließend ist festzustellen, dass nach Abwägung das Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.



Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen von Herrn Schulte. Im Anschluss erteilt er Herrn Abel das Wort.

Herr Abel führt aus, dass die naturschutzfachliche Stellungnahme des Büros LAUB mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist und die Inhalte auch der Sicht der unteren Naturschutzbehörde entsprechen. Von Seiten des Umweltamtes wurde an das Stadtbauamt eine Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben, in der einige Auflagen und Bedingungen formuliert wurden.

Herr Scheid fragt nach warum im vorliegenden Fall die streng geschützten Mauereidechsen vergrämt werden würden. In anderen bekannten Fällen wurden die Mauereidechsen abgesammelt und umgesiedelt.

Herr Abel führt aus, dass die gesamte Fläche des Industriegleises 1,7 ha beträgt. Es entsteht im vorliegenden Fall ein Verlust von nur 600 m². So verbleibt genug Restlebensraum, wenn dieser entsprechend aufgewertet wird. Aus der Erfahrung hat sich gezeigt, dass das Absammeln der Mauereidechsen und Umsiedeln den Tieren nicht gut bekomme. Die Tiere stehen durch das Umsiedeln unter Stress und brauchen einen längeren Zeitraum um sich an den neuen Lebensraum zu gewöhnen. Die Vergrämung kommt immer mehr in der Praxis zum Einsatz. Herr Schulte ergänzt, dass sich die Fläche des Industriegleises in seiner Form anbiete die Mauereidechsen mit dem Einsatz von Folien zu vergrämen.

Herr Lichtenthäler fragt nach, wann die Nacherhebung erfolgt ist. Er zeigt sich darüber irritiert, dass die Ergebnisse der Nacherhebung im ersten Entwurf noch nicht den Ratsmitgliedern vorgelegt wurden. Des Weiteren möchte er wissen, wie lange die Vergrämung dauern wird und wie sich der Lebensraum für die Mauereidechsen bei einer Reaktivierung des Industriegleises darstellen würde. Herr Abel führt aus, dass bei einer Reaktivierung einer Bahnstrecke die Bahn genauso die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes einhalten muss. Dies muss gutachterlich begleitet werden und es gibt strenge Vorgaben und Auflagen ggf. müssten die Eingriffe in die Lebensräume dann wiederum ausgeglichen werden. Er führt weiter aus, dass die Heuschrecken deshalb nicht erfasst wurden, weil dies baurechtlich nicht von Belang war.

Der Vorsitzende ergänzt, dass das Industriegleis entwidmet wurde. Eine Reaktivierung dieser Bahnstrecke wird nicht mehr möglich sein.

Herr Lichtenthäler fragt bei Herrn Windhausen, Fa. Michelin, nach, warum eine Bebauung auf die bestehenden Hallen nicht erfolgt, bevor weitere Flächen bebaut werden. Des Weiteren möchte er wissen, ob das Unternehmen auch Erweiterungspläne Richtung Bornheim hat.

Herr Windhausen erläutert, dass anlässlich des Scoping-Termins im Jahr 2014 bereits die Frage einer Bebauung auf die bestehenden Hallen untersucht wurde. Dies wurde damals aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt. Die Bestandshallen sind statisch nicht für eine Aufstockung geeignet. Des Weiteren wäre es notwendig um die Hallen Rampenbauwerke zu errichten, die ebenfalls Flächen in Anspruch nehmen würden. Als weiteren Grund ist der betriebliche und logistische Ablauf zu nennen. Herr Windhausen berichtet, dass es kurz- und mittelfristig keine Erweiterungspläne in Richtung Bornheim gibt.

Nachdem es keine weiteren Fragen gibt, fasst der Vorsitzende die Ergebnisse nochmals zusammen, dankt den Anwesenden für Ihre Ausführungen und merkt an, dass der Zeitpunkt gekommen ist zu entscheiden.

Der Bauausschuss beschloss bei zwei Enthaltungen und einer Gegenstimme mehrheitlich folgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:



Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ hinsichtlich der Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Vorstellung der Dorfentwicklungspartnerin Frau Struppler-Bickelmann

Der Vorsitzende begrüßte Frau Struppler-Bickelmann im Namen des Bauausschusses. Vielen Mitgliedern ist sie bereits bekannt durch die Auftaktveranstaltung des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“. Auch zukünftig wird Frau Struppler-Bickelmann bei Bedarf im Bauausschuss informieren.

Der Vorsitzende erteilte Frau Struppler-Bickelmann das Wort für Ihre kurze Vorstellung im Bauausschuss.

Frau Struppler-Bickelmann leitet Ihren Vortrag mit ihrem persönlichen Werdegang ein. Sie ist Dipl. Geografin mit Schwerpunkt Raumentwicklung und Landesplanung. Sie war mehrere Jahre tätig in verschiedenen sozialen Organisationen, die immer mit dem Thema Regional- und Dorfentwicklung zu tun hatten. Die letzten beiden Jahre war sie im Bereich der Klimawandel-Anpassung tätig, hat dies aber zu Gunsten der Stelle Dorfentwicklungspartnerin in Landau aufgegeben.

Besonders reizvoll an diesem Modellprojekt sei aus Ihrer Sicht die Kombination von Prozessförderung und Projektförderung mit Schwerpunkt in der Prozessförderung. Die Prozessförderung lässt Raum, setzt neue Impulse und ermöglicht Vielfalt. Die Projektförderung dagegen zeige schnell und effektiv deutlich sichtbare Erfolge. Die zentrale Herausforderung des Projektes liege in der Verstetigung angestoßener Entwicklungsprozesse.

Sie sieht einerseits eine gesunde Konkurrenz zwischen den acht Stadtdörfern und gleichzeitig eine etablierte Kooperation. Es werde darum gehen sich im positiven Sinne einerseits gegenüber der Kernstadt abzugrenzen. Außerdem solle jedes Stadtdorf seine eigene Identität und den individuellen Charakter definieren.

Frau Struppler-Bickelmann zeigt die zentralen Fragestellungen für Dörfer auf. Die Antworten hierzu kennen nur die Leute vor Ort, wobei die Antwort eines Einzelnen noch keine Lösung darstellt. In jedem Dorf ist es notwendig, eine „kritische Masse“ in der Dorfgemeinschaft zu mobilisieren, die eine kollektive Antwort auf die Fragen findet und damit mögliche Lösungen aufzeigen kann.

Ihre Aufgabe sehe sie darin die Ortsvorsteher im Dialogprozess mit der Bevölkerung zu begleiten und zu unterstützen und anschließend mit ihnen in die Umsetzung der Lösungsansätze zu gehen.

Unterstützung von „außen“ sei in solchen Prozessen besonders wertvoll, da in solchen Prozessen erfahrungsgemäß immer auch Reibungspunkte auftauchen, Reibungsverluste und Konflikte könne man dann schneller überwinden.

Frau Struppler-Bickelmann gibt einen kurzen Überblick über Ihre Aufgabenpakete, wie Kommunikation, Information, Beratung, Hinterfragen, Dokumentieren, Evaluieren, Aufbau von Netzwerken und Organisationsstrukturen sowie das Begleiten von Schlüsselprojekten.

Das Projekt gliedert sich in 3 Phasen. Phase 1: Grundlagenermittlung, Definition von Zielen, Koordinierungsgruppen, Information, Dialog, Projektideen konkretisieren. In Phase 2 steht das Machen im Vordergrund, Projekte umsetzen, Akquirierung von Fördergeldern. Phase 3 dient vorrangig der Verstetigung der angestoßenen Prozesse und Entwicklungen. Alle Phasen gehen fließend ineinander über, bzw. überschneiden sich zeitlich. Das zeige sich bereits im jetzigen Stadium des Projektes.

Frau Struppler-Bickelmann zeigt anhand eines Organigramms ihre Verortung in der Verwaltung und im gesamten Prozess. Die Einrichtung örtlicher Koordinierungsgruppen sei eine idealtypische Strukturvorstellung. In den Gesprächen mit den Ortsvorstehern werde sie nach bereits vorhandenen Strukturen in den Dörfern fragen, um möglichst keine unnötigen Parallelstrukturen zu schaffen. Die nächsten Schritte werden die Besuche der Ortsbeiratssitzungen sein, Ortsbegehungen, Netzwerkaufbau, identifizieren der Koordinierungsgruppen, Auftaktveranstaltung in den Dörfern als Zukunftswerkstatt oder Zukunftswerkshops.

Aktuell angedacht sind auch Einzelgespräche mit der Kämmerei und den Ortsvorstehern bezüglich der Prioritätenliste der einzelnen Dörfer.



Der Vorsitzende bedankte sich bei Frau Struppler-Bickelmann und merkte an, dass sie nicht mit überzogenen Erwartungen an den Prozess gehe, viel mehr habe sie einen realistischen Blick auf die Dinge und sie wolle nichts überstülpen. Dies sei ermutigend für den weiteren Prozess. In der Ortsvorsteherbesprechung letzte Woche wurde klar, dass in den einzelnen Ortsteilen gewisse Vorgehensweisen erarbeitet wurden, die nicht deckungsgleich sind, aber trotz dessen Synergieeffekte geschaffen werden können.

Frau Vogler bedankte sich für den Bericht von Frau Struppler-Bickelmann und fragte nach wie sie die breite Gemeinschaft definiere, ob das hieße, dass nur die Menschen mittleren Alters gefragt werden, was die Mehrheit darstelle. Werden auch Jugendliche gefragt, um ihre Bindung an ihr Dorf zu stärken und vor allem auch die Frage, ob die Meinung von Senioren des Dorfes nachgefragt wird. Werden in den Koordinierungsgruppen auch Schulen und Kindertagesstätten integriert und mitangehört. Frau Struppler-Bickelmann merkt an, dass man erst am Anfang des Prozesses stehe und sie sich zunächst im Gespräch mit den Ortsvorstehern einen Überblick verschaffen muss um deren Vorstellung über die Besetzung der Koordinierungsgruppe abzufragen. Erst dann ist der Zeitpunkt der Nachfrage ihrerseits gekommen, wenn nicht alle Altersgruppen sich dort wiederfinden. Es ist ihr klar, dass man sehr zielgruppenspezifisch vorgehen muss. Sie hat bereits eine Einladung zu einem Seniorentreff, die sie annehme werde. Genauso würde sie auch an einem Jugendforum teilnehmen.

Herr Lerch fragte nach ob es sich bei den möglichen Projekten um Einzelprojekte handle, oder wie beispielsweise im Landkreis die Dorfentwicklungsplanung gemeint sei. Des Weiteren möchte er wissen wo sie sich am Ende ihres Vertrages in 3 Jahren sieht und wo sie die Aufgabe der Stadt sieht wenn ihr Vertrag ausgelaufen ist.

Frau Struppler-Bickelmann erklärte, dass man im Hinblick auf die Projekte die Perspektive des Landes im Blick behalten muss. Es geht darum einen Modellprozess zur Dorfentwicklung im städt. Kontext zu erarbeiten, auch im Hinblick auf die mögliche Übertragbarkeit auf andere Kommunen. D. h. andererseits sollen effektive Ergebnisse für die Landauer Stadtdörfer am Ende erkennbar sein. Eine Schwäche der klassischen Dorfentwicklung sei es, wenn mit Vorliegen der Dorfentwicklungsplanung die Dörfer bei der Umsetzung ohne externe Begleitung alleine gelassen werden und dadurch der Prozess oft einschlafe.

Ihr gehe es bei Ihrer Arbeit daher in erster Linie um Bewusstseinsbildung: Die Bewohner eines (Stadt-)Dorfes müssen verstehen, dass nur durch ihre Beteiligung die Chance bestehe etwas zu verändern und den eigenen Charakter des Dorfes dauerhaft zu erhalten.

Als ein Beispiel denkbarer struktureller Verstetigung nannte sie die Möglichkeit eines Stiftungsmodells um Leerstandsimmobilien in den Dörfern zu erwerben und neuen Nutzungen zuzuführen. Dies sei ihr aus ihrer beruflichen Erfahrung bekannt, wenngleich sie betont darauf nicht hinzuarbeiten. Erst der Prozess werde zeigen, auf welcher Basis Dorfentwicklung in der Stadt Landau dauerhaft vorangetrieben werden kann. Individuelle Lösungen für einzelne Stadtdörfer seien hier ebenso denkbar wie Lösungen im Verbund und Zusammenschluss.

Herr Lerch merkte an, dass in dem Prozess nicht auf vorhandene Fachkompetenz verzichtet werden sollte und diese ebenfalls den Prozess begleiten soll.

Frau Struppler-Bickelmann bestätigt dies. Denkbar sei beispielsweise in der Halbzeit des Prozesses einen zentralen Ideengipfel zu veranstalten, wo Vertreter aus den einzelnen Orten ihre Projektideen vorstellen werden. Grundsätzlich biete es sich an, den Prozess auf zwei unterschiedlichen Ebenen zu betrachten: Zum einen geht es darum die Handlungsbedarfe der einzelnen Stadtdörfern zu identifizieren. Der andere Aspekt sei die Frage nach den zur Verfügung stehenden Ressourcen. Sicherlich können am Ende nicht alle Projekte auf der Liste abgearbeitet werden.

Herr Freiermuth fragt nach was für eine Rolle das Land bei dem Prozess einnehme. Ist eine Rückkopplung mit dem Land vorgesehen.

Frau Struppler-Bickelmann führt aus, dass es zwei Instanzen gebe. Diese sind die Lenkungsgruppe mit der Beteiligung des Landes. Als Beispiel nannte sie die Auftaktveranstaltung, an die das Land genaue Vorstellung hatte. Sie gehe aber davon aus, dass sich das Land nicht bei jedem weiteren Schritt einschalten werde, da es im Prozess vor allem darum geht, Erfahrungen zu sammeln. Die Zweite „Kontroll-Instanz“ ist die TU Kaiserslautern, die den Prozess evaluieren wird.



Der Vorsitzende bedankt sich nochmals und merkt an, dass im Kreise des Bauausschusses immer wieder Gelegenheit bestehen wird Zwischenbilanz zu ziehen und die weiteren Schritte des Prozesses zu erfahren.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" der Stadt Landau in der Pfalz; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 15.09.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist und bittet Herrn Kamplade eine kurze Information hierzu zu geben.

Herr Kamplade erläuterte, dass zu diesem Bebauungsplan bereits schon einmal über ein Entwurfs- und Offenlagebeschluss abgestimmt worden ist. Im Rahmen dieser ersten Offenlage wurden zwei kleinere Veränderungen vorgeschlagen, denen auch gefolgt werden soll. Zum einen ist dies die räumliche Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen. Im ersten Entwurfsbeschluss wurden zwei unterschiedliche Gebäudehöhen bei zwei angrenzenden Grundstücken festgesetzt (9,00 m und 10,50 m). Beide Grundstücke gehören dem gleichen Eigentümer. Da nun auf den Grundstücken eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, macht die Festsetzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen mit einem Versatz von 1,50 m keinen Sinn.

Diese Änderung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Das Baugesetzbuch sieht bei einer solchen Änderung eine erneute Offenlage vor. Die Offenlage wird verkürzt erfolgen und es ist davon auszugehen, dass für diesen Bebauungsplan noch in diesem Jahr der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen der beigelegten Synopse vom September 2016 abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" wird in der Fassung vom September 2016 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Initiative Landau baut Zukunft; Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen im Einheimischenmodell

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage der Projektgruppe Landau baut Zukunft vom 22.08.2016 ein, auf welche verwiesen wird.

Der Vorsitzende erläuterte, dass diese Sitzungsvorlage in den letzten Wochen in allen Ortsbeiräten intensiv diskutiert wurde und viele Anregungen eingegangen sind. Ebenso wurde diese Sitzungsvorlage in der vergangenen Woche in der Ortsvorsteherbesprechung thematisiert, auch von dort sind weitere Vorschläge eingebracht worden. Der Vorsitzende führte weiter aus, dass über die vorliegende Sitzungsvorlage im Bauausschuss heute nicht abgestimmt werde, sondern die Entscheidung erst im Stadtrat am 08.11.2016 erfolgen wird. Es besteht aber heute die Möglichkeit die Richtlinie zu besprechen, die ja bereits durch die Presse öffentlich vorgestellt wurde. Die Verwaltung befinde sich auf einem guten Weg was ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren angehe. Durch den kommunalen Zwischenerwerb ist eine zielgerichtete Grundstücksvergabe möglich, die eine zeitnahe Bebauung ermöglicht. Er freue sich nach diesem Modell zu verfahren, auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt schon klar ist, dass Erfahrungen damit zu sammeln sind. Es sei jedoch eine gute Grundlage, auf der man aufbauen kann. Landau ist nicht die erste Kommune die sich auf diesen Weg begibt. Bei der Erarbeitung dieser Richtlinie wurde auf die Erfahrung anderer Kommunen zurückgegriffen.

Für die Sitzung des Hauptausschusses kündigte der Vorsitzende an, dass die Anregungen aus den Gremien in einer Synopse dargestellt werden und den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Eine erste Veränderung möchte der Vorsitzende heute bereits bekannt geben, die durch den Oberbürgermeister Hirsch, Beigeordneten Klemm und ihn mitgetragen werden. Das Kriterium „Familienstand“ wird gestrichen, was bedeutet, dass der Familienstand bei der Grundstücksvergabe nicht mehr relevant ist. Weiterhin werden jedoch der Nachweis und die Anzahl von Kindern ein schlüssiges Kriterium bleiben. Auch ohne das Kriterium „Familienstand“ ist die Richtlinie aussagekräftig genug um die Bewerbungen kategorisieren und gewichten zu können.

Herr Lerch führte aus, dass in den Richtlinien die Gewichtung auf „Kinder“ wichtiger sei als auf den Familienstand. Die von Herrn Dr. Ingenthron genannte Änderung gehe daher in die richtige Richtung. Herr Lerch merkte außerdem noch an, dass unter der Kategorie „Wohnen und Arbeiten“ eine Nachbesserung erfolgen sollte. Wenn beispielsweise Menschen 20 – 22 Jahre hier gelebt haben, dann rd. 4 Jahre für ein Studium wegziehen und danach wieder hierher ziehen wollen, sollte dies auch eine Berücksichtigung in der Gewichtung finden, was seiner Meinung nach noch nicht eingeflossen ist. Der Vorsitzende merkt an, dass diese Kategorie bereits aufgenommen wurde und die Frist 3 Jahre beträgt. Es ist ihm bewusst, dass es auch Sonderfälle gebe, aber man wird irgendwann zu einem Punkt kommen, an dem nicht alle möglichen Fälle berücksichtigt werden können. Dann wird es Aufgabe des Stadtrates sein hierüber eine Entscheidung zu treffen.

Herr Lerch ergänzte den Vorschlag, wer länger schon in Landau gelebt habe, dürfe auch länger als 3 Jahre für z. B. ein Studium wegziehen ohne daraus Nachteile zu haben. Der Vorsitzende sicherte zu, auch diese Anregung aufzunehmen.

Frau Vogler begrüßt ebenfalls, dass die Kategorie „Familienstand“ keine besondere Gewichtung erhalten wird. Darüber hinaus sei der Fraktion aber ein weiterer Punkt in den Richtlinien aufgefallen. Die Kategorie „ehrenamtliches Engagement“ sei zu eng gefasst, wenn sich Bewerber für ein Grundstück in den Ortsteilen bewerben, sich auch in den Ortsteilen engagieren sollen. Unter Umständen findet der Bewerber nicht das richtige Angebot in den Ortsteilen, wo sein Interesse besteht sich zu engagieren. Sie regt an, dass die Kategorie „ehrenamtliches Engagement“ auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet wird. Der Vorsitzende sicherte zu, auch diese Anregung aufzunehmen.



Herr Lichtenthäler regte an, die berücksichtigungsfähigen Kinder an das Bundeskindergeldgesetz zu koppeln, was bedeutet, dass nur die Kinder mit Kindergeldanspruch berücksichtigt werden. In der Regel besteht der Anspruch bis zum 25. Lebensjahr. Bei behinderten Kindern kann sich der Anspruch auch verlängern.

Des Weiteren merkt er an, dass es nicht nachvollziehbar und stimmig ist, dass eine vorhandene Eigentumswohnung kein Ausschlusskriterium darstellt, aber ein vorhandenes Wohnhaus. Er gibt zu bedenken, dass auch Eigentumswohnungen ausreichend Wohnraum bieten können und auf der anderen Seite auch Wohnhäuser klein und nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen entsprechen können.

Auch das Kriterium „soziales Engagement“ wird von der Fraktion als sehr kritisch gesehen, da es nach seiner Auffassung nicht messbar ist.

Herr Dürphold merkt an, die Richtlinien nicht als verbindlich anzusehen, sondern man könnte die Entscheidungshoheit den Ortsbeiräten überlassen, wobei es unstrittig ist, dass der Stadtrat letztendlich entscheidet. Den Ortsbeiräten sind die Bewerber meist bekannt und der Ortsbeirat hat einen besseren Einblick über das Dorfgeschehen. Daher wünsche er sich eine stärkere Einbindung der Ortsbeiräte.

Des Weiteren fragt er nach, wer ein Anrecht auf einen Bauplatz habe, im Hinblick auf die Maßzahl 500 m². Wer demnach nur 400 m² als Bauland einbringe hat im Ergebnis kein Anrecht auf einen Bauplatz. Er fragt nach wie die Maßzahl zustande gekommen ist.

Der Vorsitzende merkt zunächst an, dass die Ortsbeiräte in den Entscheidungsprozess einbezogen sind, aber man auch darauf achten müsse den Einfluss nicht zu groß werden zu lassen um jederzeit Transparenz zu gewährleisten.

Herr Schneider erläutert, dass sog. Bruttobauland eingebracht wird, von dem rund 1/3 für öffentlich herzustellende Flächen abzuziehen sind. Die Maßzahl von 500 m² leitet sich demnach aus der Ausnahme ab, dass Grundstücke bei Eigenheimen in der Regel nicht kleiner als 350 m² sind.

Herr Freiermuth merkt hierzu an, dass der Fraktion bewusst ist, eine Maßzahl festsetzen zu müssen, aber er warnt davor, damit unter Umständen einen Fehler zu machen. Dies erklärt er mit dem Beispiel, wenn ein Bauplatz in 2. Reihe (Gartengrundstück) von rd. 500 m² zur Verfügung stehen sollte, könnte das nach der Berechnung der Maßzahl nicht zu einer Bebauung genutzt werden. Da man keine Zersiedelung der Landschaft möchte, müssten solchen Fällen eine Möglichkeit eingeräumt werden.

Herr Schneider merkt hierzu an, dass in der Regel 5 – 6 Eigentümer Flächen bei den neu geplanten Wohnbauflächen einbringen. Diese Flächen werden ähnlich wie in der Umlegung neu geordnet. Oft bestehe von den Eigentümern der Wunsch, dass das zu bebauende Grundstück an der gleichen Stelle liegen soll, wo die Grundstücke eingebracht wurden. Leider könne darauf keine Garantie gegeben werden. Durch die Neuordnung der Grundstücke bestehe vielmehr die Möglichkeit eine Zersiedelung zu vermeiden.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Richtlinien für Arrondierungsflächen und Außenentwicklungsflächen gelte und nicht für mögliche Flächen in der 2. Reihe. Wie die anderen Kriterien war auch die Maßzahl ein Kriterium, das festgesetzt werden musste.

Herr Freiermuth ist dies bewusst, er merkt jedoch an, dass nach seiner Auffassung die Maßzahl herabgesetzt werden müsste auf 250 – 300 m².

Herr Schneider erklärt, wenn ein Eigentümer 250 m² einbringen würde und davon 1/3 für öffentlich herzustellende Flächen abgezogen werden, müsste der Eigentümer noch Flächen dazu erwerben um eine Möglichkeit der Bebauung zu haben. Dies kann nicht der Wunsch der Verwaltung sein.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass sich die Verwaltung selbst fesselt, wenn die Maßzahl zu niedrig angesetzt wird.

Herr Wagner zeigt sich erfreut über die Anpassung des Kriteriums „Familienstand“. Des Weiteren führt er aus, dass auch 4 oder 5 Jahre Studenten nicht für den Abschluss eines Studiums reichen können. Die Gründe hierfür seien unterschiedlich, eine Regelung bei der Grundstücksvergabe deshalb schwierig.



Herr Freiermuth merkt an, dass in den Schreiben an die Eigentümer nur der unverzinsten Grundstückswert erstattet wird. Er gehe daher davon aus, dass hierfür das derzeitige Zinsniveau gültig ist. Dies wird bejaht mit dem Hinweis, dass dies umliegende Kommunen in gleicher Weise tun.

Abschließend weist der Vorsitzende nochmals darauf hin, dass von der Verwaltung eine Synopse erarbeitet wird, die im Hauptausschuss und Stadtrat vorgelegt wird. Resultierend daraus wird ein Regelwerk vorliegen, das nachvollziehbar ist und eine gute Grundlage für das künftige Handeln bietet.

Der Bauausschuss nahm die Sitzungsvorlage zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Anfrage eines Investors zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A, B und C) mit insgesamt 33 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im "Wohnpark Am Ebenberg" im Baufeld 32, Flurstück 1022/121

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauordnung vom 15.09.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist und bat Herrn Kamplade um weitere Erläuterungen.

Herr Kamplade führte aus, dass es sich bei dem Baufeld 32 um ein Grundstück handelt, das im Zuge der letzten Vermarktungstranche an die PSD-Bank veräußert wurde.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Abweichung der Grundflächenzahl, d. h. von dem Anteil wieviel ein Grundstück überbaut werden darf mit baulichen Anlagen. Die Hochbauten auf dem Grundstück entsprechen bzw. unterschreiten die zulässige Grundflächenzahl, aber baurechtlich ist die Tiefgarage mit einzurechnen, woraus sich eine Überschreitung ergibt. Es gibt zwei Aspekte dieser Abweichung zuzustimmen. Zum einen besteht die Forderung der Stadt möglichst viele Stellplätze unterirdisch herzustellen, Stichwort: autoarmes Stadtquartier. Zum anderen bedarf es bei einer optimalen Ausnutzung der Baufläche mit Wohneinheiten eine nennenswerte Anzahl an Parkplätzen, da pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Des Weiteren hat sich der Bauherr verpflichtet, die Flächen auf der Tiefgarage nicht zu befestigen, sondern überwiegend gärtnerisch zu nutzen, d. h. mit 0,8 m Boden aufzufüllen und zu bepflanzen, wie es bereits bei ähnlichen Projekten der Fall ist. Damit werden die ökologischen Funktionen des Bodens in einem erheblichen Maße wieder hergestellt.

Aus den dargelegten Gründen wird empfohlen, dieser Abweichung zuzustimmen, wie auch der Abweichung des nächsten Tagesordnungspunktes. In diesem Projekt geht es um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze Richtung Norden. Entgegen dem ursprünglichen Konzept wurden die Gebäude etwas gedreht und verlaufen nicht mehr parallel zum Straßenverlauf, dadurch ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze zur Hans-Stempel-Straße.

Herr Wagner fragt nach, ob das Haus A bereits im Bau wäre.

Herr Kamplade verneint dies.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 hinsichtlich geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen mit den Wohngebäuden sowie einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch eine Tiefgarage für dieses Bauvorhaben zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Anfrage eines Investors zum Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im "Wohnpark Am Ebenberg" im Baufeld 24c, Flurstück 1022/120

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauordnung vom 15.09.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist, und verwies auf die Ausführungen von Herrn Kamplade zum Tagesordnungspunkt vorher.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl durch eine Tiefgarage für dieses Bauvorhaben zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Neubau einer Tiefgarage und einem Mehrfamilienhaus sowie Umbau ehemals militärisch genutzter Gebäude zu Mehrfamilienhäusern (Wohnpark "Garten Eben")

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauordnung vom 15.09.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist. Wegen Befangenheit bat er Herrn Löffel während der Beratung und Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes im Zuschauerraum Platz zu nehmen.

Herr Kamplade erläuterte, dass das Gemeinschaftsgebäude für das es nun einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarf, bereits Bestandteil des Wettbewerbsbeitrages war, und von Seiten der Verwaltung sehr begrüßt wurde. Es befindet sich in einem deutlichen Abstand zum Baudenkmal, was der Verwaltung sehr wichtig war. Auf Grund der Grundstückszuschnitte im benachbarten Bereich am Theodor-Heuss-Platz wurden solche Nebengebäude bereits zugelassen, bzw. mussten auf Grund von Platzmangel zugelassen werden. Das geplante Gemeinschaftshaus bietet verschiedene Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Müll etc. und bietet auch Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bewohner. Die Verhandlungen mit den Investoren sind auf einem guten Weg und man geht davon aus das Grundstück in diesem Jahr noch zu veräußern. Parallel arbeiten die Planer an den Baueingabeplänen und Detailplänen. Um Planungssicherheit zu haben wird um Zustimmung zur Errichtung des Gemeinschaftshauses gebeten.

Herr Lichtenthäler fragt nach, ob die auf dem Ausschnittplan eingezeichneten Hochbeete, tatsächlich Hochbeete sind, oder ob es sich dabei um weitere Unterstellmöglichkeiten handelt.

Herr Kamplade erwidert, dass aus den vorangegangenen Verhandlungen nichts anderes bekannt ist, als dass es sich um Hochbeete handelt und nicht um bauliche Anlagen. Er merkt an, dass Hochbeete, in ihrer Ausgestaltung unterschiedlich ausfallen können, diese aber in diesem Fall nicht überdacht sind.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung des Gemeinschaftshauses außerhalb der im Bebauungsplan C25 festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Städtebauliche Neuordnung im Randbereich Nußdorf

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 29.09.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist und erteilt Herrn Kamplade für weitere Erläuterungen das Wort.

Herr Kamplade führt aus, es gehe um einen Prüfauftrag, am östlichen Ortsrand von Nußdorf eine Bebauung zu gestalten die aufgelockert sein soll. Genauer geht es um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde der Ortsbeirat Nußdorf informiert, da es sich im vorliegenden Fall um ein prägendes Gebäude aufgrund seiner Größe und Gestaltung handelt. Auf Nachfrage des Ortsbeirates ob es Möglichkeiten gibt eine solche Bebauung zu steuern wurden die planungsrechtlichen Instrumente erläutert. Es gibt die grundsätzliche Möglichkeit zu planen und damit auch zu steuern aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde.

Der Ortsbeirat hat diese Prüfbitt an die Verwaltung gestellt, dabei geht es um zwei wesentliche Aspekte die zu prüfen waren. Zum einen geht es um die Frage des Planungserfordernisses im Hinblick auf die Erschließungssituation, da das Grundstück in 2. Reihe liegt. Die maßgebliche Einschätzung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt hat zum Ergebnis, dass die Erschließung gesichert ist. Der zweite Aspekt ist politischer Natur, unterschiedliche Zielsetzungen müssen gewichtet werden. Dabei handelt es sich um die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Dorf gegenüber dem stadtweiten Ziel, möglichst viel Wohnraum in der Stadt zu schaffen.

Der Bauausschuss hat unter diesen Rahmenbedingungen eine Entscheidung zu treffen, ob ein Planungserfordernis besteht. Wenn dies so entschieden werde, sind Entschädigungsansprüche nicht auszuschließen. Herr Kamplade merkt an, dass vor ca. zwei Jahren ein ähnlicher Fall an gleicher Stelle vom Ortsbeirat und dem Bauausschuss nicht kritisch gesehen wurde. Der Antragsteller habe jedoch seinen Antrag zurückgezogen.

Herr Kamplade führt weiter aus, dass der Antrag des Bauherrn vor rd. drei Monaten bei der Verwaltung eingegangen ist. Da der Bauherr ein Recht auf eine zügige Entscheidung habe, wurde die Sitzungsvorlage sehr kurzfristig in das Gremium eingebracht.

Herr Eichhorn führt aus, dass es ihm primär um den Antrag des Ortsbeirates gehe. Es ist klar, dass an dieser Stelle kein Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Deshalb muss das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Diese Tatsache führt dazu, dass an dieser Stelle nicht das verhindert werden kann was verhindert werden sollte. Zunächst geht es um die verkehrliche Erschließung, zu der der Ortsbeirat eine andere Meinung vertritt als die Straßenverkehrsbehörde. Die geplante Gemeinschaftszufahrt liege im Scheitelpunkt einer viel befahrenen Kurve (Geißelgasse/Lindenbergsstraße). Dicht daneben befindet sich eine Bushaltestelle, was eine große Anzahl von Fußgängern bedeute. Aus diesen Gründen wird dies nicht als ideal angesehen. Des Weiteren ist im Bauvorbescheid geregelt, im hinteren Bereich auch eine Notausfahrt herzustellen. Der Ortsbeirat sieht die Gefahr, dass die Notausfahrt regelmäßig genutzt würde. Der Ortsbeirat sieht die Gefahr, dass diese Ausfahrt über einen Wirtschaftsweg zur Gewohnheit wird. Diese Tatsache würde zu Unmut bei den Landwirten und Winzern führen, die für die Unterhaltung der Wirtschaftswege Gelder bereitstellen. Ein weiterer Aspekt ist, dass von dem benachbarten Winzer Lärmemissionen ausgehen, durch den Betrieb selbst, Weinfeste, Familienfeiern usw. Von weiter entfernten Nachbarn gibt es bereits Klagen hierzu. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass auch die Bewohner des geplanten Vorhabens sich beschweren werden.

Herr Eichhorn äußert sein Unverständnis, dass die Verwaltung dem Bauvorhaben zustimmen würde, obwohl der Baukörper prägend und für das Ortsbild untypisch ist. Auch wenn durch den § 34 BauGB nicht die Anzahl der Wohneinheiten geregelt werden kann, so kann doch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Er fordert, dass mit dem Investor verhandelt werde, die Anzahl der Wohneinheiten auf drei zu reduzieren.

Abschließend informiert Herr Eichhorn, dass es Überlegungen der umliegenden Nachbarn gebe das Grundstück zu erwerben um den Nachbarschaftsfrieden zu erhalten. Leider hat der jetzige Eigentümer überzogene Preise genannt.



Gestern fand ein Gespräch mit dem Ortsvorsteher, seiner Stellvertreterin und dem Investor und Bauherr statt. In dem Gespräch wurde klar, dass der Bauherr keine Reduzierung der Wohneinheiten anstrebe. Er gibt zu bedenken, dass der benachbarte Weinbaubetrieb eine weitere Lagerhalle mit einer Höhe von rd. 6 m unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu dem geplanten Vorhaben errichten möchte. Aus diesem Grund hat der Vorbesitzer damals die Bebauung nicht weiter betrieben und das Grundstück veräußert.

Herr Kamplade stellt klar, dass die Verwaltung einige Umstände wie die Auswahl an Mietern oder auch die Absicht der umliegenden Nachbarn das Grundstück zu erwerben zur Kenntnis nimmt. Dazu kann die Baubehörde keine Stellung beziehen, lediglich moderierend tätig werden. Die Baubehörde hat bereits Gespräche geführt. Da die Stadt aber kein Grundstückseigentümer ist, muss akzeptiert werden was der Investor möchte. Ihm ist ein Bauvorbescheid zu erteilen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Mischgebiet. Jeder dort Ansässige hat den Lärm gem. den Richtlinien der TA Lärm der umliegenden Betriebe zu ertragen und umgekehrt unterliegt auch jeder dort ansässige Betrieb diesen Richtlinien. Diesen Konflikt kann auch ein Bauleitverfahren nicht lösen. Zur verkehrlichen Erschließung merkt er an, dass die Baubehörde die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde einfordert und dieser folgt.

Herr Lerch fragt nach, ob im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit bestehe, Einfluss auf die Anzahl der Wohneinheiten und die Gestaltung des Baukörpers zu nehmen.

Herr Kamplade führt aus, man befinde sich momentan auf der Ebene der Bauvoranfrage wo noch einige Fragen zu klären sein werden. Im Bauvorbescheid wird demnach positiv entschieden, dass ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten an dieser Stelle errichtet werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren wird dann die Größe und die Gestaltung des Baukörpers geklärt werden. Hieraus kann sich durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung eine Reduzierung der Wohnflächen ergeben. Versprechen kann man dies jedoch nicht.

Herr Kamplade äußert seine Bereitschaft zu weiteren Gesprächen mit dem Investor, die jedoch nur auf freiwilliger Basis stattfinden und nicht einen baurechtlichen Hintergrund haben können.

Abschließend merkt er nochmals an, dass der § 34 BauGB an dieser Stelle durchaus ein solches Bauvorhaben zulässt. Es gibt eine Grenze was die Grundflächenzahl angeht, Nachbargrundstücke sind aber zum Teil zu 80 % überbaut. Die Umgebung lasse eine solche Bebauung aufgrund der Dichte zu.

Frau Heß führt aus, dass ihrer Meinung nach dort 5 Wohneinheiten aufgrund der Größe des Grundstückes entstehen können. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei einer Reduzierung der Wohneinheiten auch automatisch von weniger Fahrzeugen die ein- und ausfahren ausgegangen werden kann.

Herr Freiermuth merkt an, dass es in dem vorliegenden Fall kein Richtig und kein Falsch gebe. Er könne beide Seiten verstehen, und fragte nach ob nicht die Möglichkeit besteht sich in der Mitte, sprich vier Wohneinheiten, zu treffen.

Der Vorsitzende führt aus, dass dies nicht Gegenstand der heutigen Abstimmung ist. Der Ortsbeirat hat sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Gleiches bescheinigt er auch der Verwaltung, die ihre Entscheidung schlüssig dargelegt hat.

Frau Vogler führt aus, dass auf der einen Seite der Ortsbeirat sich intensiv mit dem Vorhaben befasst hat und auch zu einem nachvollziehbaren Ergebnis gekommen ist. Auf der anderen Seite besteht dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Deshalb sei es auch für sie eine schwierige Entscheidung auf welche Seite das größere Gewicht zu legen wäre.

Der Vorsitzende erteilt danach Herrn Sögding, Ortsvorsteher Nußdorf, ausnahmsweise das Wort. Herr Sögding informiert nochmals über die intensive Auseinandersetzung mit dem Vorhaben. Es besteht der Wunsch des Ortsbeirates, dass sich der Ort weiterentwickelt. Eine Wohneinheit, wie es ursprünglich gedacht war, wär der Wunsch des Ortsbeirates. Dem gegenüber steht der Wunsch des



Investors nach fünf Wohneinheiten. Der Ortsbeirat hat auf dieser Basis den Kompromiss von drei Wohneinheiten vorgeschlagen und auch so abgestimmt.

Des Weiteren merkt er nochmals die schwierige verkehrliche Situation an, da sie vor Ort besser bekannt ist.

Hieraus resultiert der Kompromiss auf drei Wohneinheiten zu reduzieren. Als zweiten Grund führt Herr Sögding nochmals die Gestaltung und Größe des Gebäudes an. Aus Sicht des Ortsbeirates ist an dieser Stelle ein Gebäude mit Flachdach und vielen Glasflächen unpassend.

Dies sind die Gründe weshalb der Ortsbeirat festgelegt hat, dass die Überplanung des östlichen Ortsrandes erste Priorität haben muss, des Weiteren auch zu überlegen sei den gesamten Ort neu zu überplanen, damit solche „Fremdkörpersituationen“ vermieden werden und der dörfliche Charakter erhalten bleibt.

Er wäre erfreut, wenn die dargelegte Motivation Gehör im Bauausschuss und im Bauamt finden würde.

Herr Heuberger merkt an, dass die Ausgestaltung des Daches nochmals überdacht werden sollte. Eine Änderung der Dachform in bspw. ein Walmdach könnte u. U. eine Reduzierung der Wohneinheiten zur Folge haben. So könnte auch der Ansicht des Ortsbeirates Rechnung getragen werden.

Herr Kamplade erläutert, der baurechtliche Einfüfungsbegriff ist ein anderer als der visuelle Einfüfungsbegriff. Einfügen im baurechtlichen Sinne betrachtet weder die Dachform, die Architektur oder das Baumaterial. Dies ist gesetzlich geregelt. Es geht hier ausschließlich um die Höhe und die Stellung von Gebäuden sowie um die Ausnutzung des Grundstücks.

Der visuelle Aspekt ist nur durch Bebauungsplan oder Gestaltungssatzung regelbar. Wie eingangs der Diskussion bereits erwähnt, hat die Gemeinde durch ihre Planungshoheit die Möglichkeit entsprechend Einfluss zu nehmen. Der Stadtrat hat jederzeit das Recht hiervon Gebrauch zu machen, wenn es für erforderlich gehalten wird die Bebauung zu steuern und zu regeln.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen aus dem Plenum gibt, bittet der Vorsitzende um Abstimmung zu der Vorlage.

Der Bauausschuss beschließt bei acht Enthaltungen einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Einer städtebaulichen Neuordnung des östlichen Ortsrandes von Nußdorf im Bereich südlich der Geißelgasse und östlich der Lindenbergstraße (L 512) mit Hilfe von bauleitplanerischen Instrumenten auf Basis des Baugesetzbuches (BauGB) wird nicht veranlasst.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)

Östliche Südstadt, Gebäude Rheinstraße 36, Vergabe der Abbrucharbeiten

Der Vorsitzende führte in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauverwaltung vom 22.09.2016 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Herr Lichtenthäler fragte nach, warum die Firma Rino Bau & Transport GmbH & Co. KG so günstig die Leistungen anbieten kann.

Herr Bernhard erläuterte, dass das Submissionsergebnis sehr breit gestreut war. Es gab sehr teure Angebote und sehr billige. Bei der Firma Rino Bau & Transport GmbH & Co. KG gab es von Seiten der Stadt keinen Anlass an der Leistungsfähigkeit zu zweifeln. Die Leistungen der vorangegangenen Aufträge wurden immer zur Zufriedenheit erbracht. Außerdem ist die Firma auch mit den Örtlichkeiten betraut. In einem Aufklärungsgespräch mit der Firma wurde von deren Seite versichert, dass die angebotenen Preise auskömmlich sind. Deshalb gab es keinen Grund den Bieter auszuschließen.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig nachgenannten Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Ausführung der Abbrucharbeiten für das Gebäude Rheinstraße 36 in der östlichen Südstadt in Landau in der Pfalz ist der Firma Rino Bau & Transport GmbH & Co. KG, Renchen, zu den Preisen ihres Angebotes vom 07.09.2016, das mit einer geprüften Summe einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 96.541,31 EUR abschließt, zu erteilen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

Verschiedenes

Brunnen Obertorplatz

Herr Lerch fragte nach, ob der Brunnen am Obertorplatz defekt sei.

Herr Bernhard erläuterte, dass der Brunnen ohne Probleme funktioniere. Allerdings laufe der Brunnen nicht durchgängig, sondern hat auch Pausen.

Parken von LKW im Bereich eines Wendehammers im Gewerbegebiet D9

Herr Lerch erläutert, dass im Bereich eines Wendehammers vermehrt LKW parken, in denen auch die Fahrer z. T. übernachten. Dies erschwere dort die Verkehrssituation. Außerdem sei es deshalb auch in diesem Bereich zu Unfällen gekommen. Muss diese Parksituation toleriert werden oder besteht die Möglichkeit dies zu verhindern.

Herr Bernhard informiert, dass der städt. Ordnungsbehörde der Fall bekannt ist und auch dort immer wieder kontrolliert wird. Normalerweise besteht in einem Wendehammer absolutes Parkverbot. Dort ansässige Betriebe haben die Möglichkeit bei der Ordnungsbehörde die Parkverstöße zu melden.

Des Weiteren wird sich aus Erfahrung das Problem entschärfen, sobald die Grundstücke an den Wendehämmern vollständig bebaut sind. Dann wird mehr Verkehr entstehen und gleichzeitig werden weniger Parkmöglichkeiten vorhanden sein.

Ehemaliges Sporthaus Jooss am Obertorplatz

Frau Vogler fragte nach dem Stand für eine neue Nutzung des Gebäudes. Es gäbe Informationen, dass ein Investor dort eine neue Nutzung plane.

Der Vorsitzende informierte, dass es tatsächlich einen neuen Eigentümer gibt und erteilt Herrn Kamplade das Wort um den aktuellen Stand zu erläutern.

Herr Kamplade bestätigte, dass ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Der neue Eigentümer hat den Wunsch die Wohnungen zu sanieren und auch die Geschäftsflächen zu reaktivieren. Gespräche haben bereits stattgefunden. Jedoch sind die Vorstellungen des Eigentümers mit den Vorschriften des Denkmalschutzes nicht unter einen Hut zu bringen. Aus diesem Grund sind weitere Gespräche nötig, die sich ziehen, aber immer noch in Gang sind. Er ist in diesem Fall zuversichtlich, dass eine Einigung mit dem Eigentümer gefunden wird.



Die Niederschrift über die 18. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 04.10.2016 umfasst 12 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 116.

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister

Brigitte Schlösser
Schriftführerin