



# NIEDERSCHRIFT

über die 40. Sitzung des Bauausschusses der Stadt

Landau in der Pfalz

am Dienstag, 18.12.2018,

Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 18:41



Anwesenheitsliste

CDU

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

Michael Schreiner

SPD

Sonja Baum-Baur

Vertreterin für Herrn Maier

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

Michael Scheid

Aydin Tas

Bündnis 90/Die Grünen

Lea Heidbreder

Udo Lichtenthäler

FWG

Wolfgang Freiermuth

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner

beratendes Mitglied

Michael Scherrer



Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Tobias Joa

Christoph Kamplade

Martin Messemer

Roland Schneider

Externe Berichterstatter

TOP 2

Herr Jörg Faltin, FALTIN+SATTLER FSW, Düsseldorf GmbH

Herr Prof. Dipl.-Ing. Architekt M. Bäuml, Schellenberg + Bäuml Architekten, Dresden

Sonstige

Ricarda Bodenseh

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Peter Heuberger

ohne Vertretung

SPD

Florian Maier

vertreten durch Frau Baum-Baur



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Gewerbepark „Am Messegelände-Südost“ und weitere Vorgehensweise  
Vorlage: 610/538/2018
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/539/2018
4. Bebauungsplan „GS10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“;  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/537/2018
5. Bauantrag zur Errichtung eines Flaschenlagergebäudes, Umbau und Umnutzung einer Weinprobierstube zu einer Gaststätte und Anlegung von 5 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen  
Vorlage: 630/361/2018
6. Parkregelung im Fliegerviertel  
Vorlage: 660/185/2018
7. Verbesserung der Verkehrssituation im Knotenpunkt Zweibrücker Straße / Annweilerstraße / Westbahnstraße  
Vorlage: 660/186/2018
8. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

### Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner in seiner Funktion als Ortsbeiratsmitglied von Wollmesheim fragte nach, welche Maßnahmen hinsichtlich der zu erwartenden angespannten Verkehrssituation durch das Projekt „Landau baut Zukunft“ getroffen werden würden.

Der Vorsitzende erklärte, dass im Zuge des Projektes „Landau baut Zukunft“ alle Verkehrsbeziehungen untersucht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den ersten Abschnitt im Bereich der Wollmesheimer Höhe sei in Arbeit. Lösungen für die verkehrliche Erschließung seien ebenfalls im Blick der Verwaltung. Konkrete Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation werden im nächsten Jahr u. a. im Rahmen des Mobilitätskonzeptes in den Gremien präsentiert und zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Umsetzung der Maßnahmen im baulichen sowie verkehrlichen Bereich allerdings Jahre fordern werde.

Herr Kamplade ergänzte den Vorsitzenden dahingehend, dass schon konkrete Ansätze für die Entlastung der Verkehre umgesetzt wurden oder kurz vor der Umsetzung stünden. So sei beispielsweise der Schlüsselknotenpunkt zu nennen, der eine innerstädtische Schlüsselfunktion innehatte und momentan optimiert werde.

Seitens der anwesenden Einwohnerschaft gab es keine weiteren Fragen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

### Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Gewerbepark „Am Messegelände-Südost“ und weitere Vorgehensweise

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 26.11.2018 auf, welche der Niederschrift beigelegt ist, und begrüßte herzlich Herrn Jörg Faltin vom Büro FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH in seiner Funktion als Gesamtkoordinator des Realisierungswettbewerbs sowie Herrn Prof. Manuel Bäumler vom Architekturbüro Schellenberg + Bäumler Architekten, Dresden, als Sieger des Wettbewerbs. Von Herrn Faltin wurden mittels einer Präsentation im Folgenden die Ergebnisse des Wettbewerbs vorgestellt. Der Vorsitzende erinnerte zuvor an die konstruktive Diskussion innerhalb der Jury und die guten Erfahrungen, welche die Stadt Landau in der jüngsten Vergangenheit durch diverse Wettbewerbsverfahren sammeln konnte. Der Einbezug einer Jury mit Sach- und Fachverstand habe sich bewährt. Sichtbare (Wettbewerbs-)Ergebnisse können bereits im Wohnpark Am Ebenberg bestaunt werden. In der hiesigen Bauausschusssitzung werde es einen Rückblick zur genauen Aufgabenstellung und den Anforderungen des Wettbewerbs geben. Der „öffentliche Aufschlag“, d.h. die Ausstellung der insgesamt 23 eingereichten Entwürfe, werde in der Sparkasse Südliche Weinstraße in der Ostbahnstraße erfolgen. Der Vorsitzende übergab anschließend das Wort an Herrn Faltin.

Zu Beginn seiner Präsentation erwähnte Herr Faltin, dass er während der Koordination des Wettbewerbs „Fan“ von der Stadt Landau in der Pfalz wurde.

Hinsichtlich den Voraussetzungen des Areals in Landau lobte Herr Faltin, dass eine gewisse Qualität durch den Grünzug des angrenzenden Gebietes D9 bereits geschaffen wurde, der nun in Herrn Prof. Bäumlers Entwurf fortgeführt werde. Attraktiv sei zudem, dass das Gewerbegebiet D12 an die Sport- und Freizeitareale grenze und somit eine besondere Vielseitigkeit innehätte. Restriktionen hingegen gebe es hinsichtlich der Abstände hin zur Autobahn 65, die es zu berücksichtigen gelte. Des Weiteren ging Herr Faltin in seiner Präsentation auf die Vorzüge der erst-, zweit- und drittplatzierten Entwürfe ein. Insgesamt wurden 23 eingereichte Konzepte analysiert und von der Jury bewertet. Auf die kurz vor der Veröffentlichung stehende Wettbewerbsbroschüre wurde verwiesen.

Der Vorsitzende merkte an, dass es nun in naher Zukunft darum gehen werde, an welchen Aspekten des Siegerentwurfs festgehalten werden soll und wo es noch Klärungsbedarf gebe. Letztlich habe sich der Entwurf des Herrn Prof. Bäumler von den anderen Konzepten abgehoben. Der Vorsitzende freue sich auf die weitere Zusammenarbeit und übergab das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erläuterte den straffen Zeitplan, den es nun einzuhalten gelte. Baurecht könne somit in etwa zwei Jahren geschaffen werden. Zunächst müssten allerdings noch verschiedene Aspekte geklärt werden. Die Erweiterung des Gewerbegebiets diene dazu, der hohen Nachfragenach Gewerbeflächen in der Stadt Landau mittelfristig gerecht zu werden. Mit Herrn Prof. Bäumler wurde vor der hiesigen Sitzung besprochen, wie die nächsten Schritte ausgestaltet werden können, um die straffe Zeitplanung einzuhalten.

Herr Messemer habe sich im Rahmen der Jurysitzung ebenfalls für den Planungsentwurf des Siegers ausgesprochen, obwohl die Vermarktung nicht die einfachste sein werde. Der Entwurf sei mit einer guten Struktur versehen, die allerdings eine gewisse



Flexibilität bei der Vermarktung fordern werde. Hinsichtlich der beiden Hofstellen funktioniere die Integration gut. Mit den Inhabern der Hofstellen stünde man in guten Gesprächen. Der Hofstelle des Herrn Schmitt (Saatguthändler) wurde eine 17 ha-große Ersatzfläche angeboten. Für die Gremien werden nun entsprechende Sitzungsvorlagen erarbeitet und dann zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn hätte gerne Herrn Faltin direkt gelobt, der bereits in der Jury als Moderator gut durch die Bewertung der Wettbewerbsergebnisse führte (Anm. Herr Faltin musste die Sitzung frühzeitig verlassen). Das Wettbewerbsverfahren war mit ihm in guten und kompetenten Händen. Positiv sei auch zu erwähnen, dass während der Jurysitzungen stets Fachleute bei der Hand waren, die auftauchende Fragen direkt beantworten konnten. Bei dem Wettbewerbsverfahren handelte es sich außerdem um ein faires Verfahren ganz im Sinne der Gleichbehandlung. Herr Eichhorn freute sich, dass sein Siegvorschlag bzw. Favorit letztendlich von der Jury auch als Sieger gekürt wurde.

Ausschussmitglied Herr Tas hob die beeindruckenden Ergebnisse des Wettbewerbes hervor. Im Planungsentwurf des Siegers stach der Grünzug heraus und auch der Mix aus verschiedenen Nutzungen sei positiv zu werten. Eine gute und effiziente Wirtschaftspolitik benötige Ressourcen und Erweiterungsmöglichkeiten. So seien beispielsweise die nicht unerheblichen Steuereinnahmen der Gewerbetreibenden als wichtiger Bestandteil für eine prosperierende Stadt anzusehen. Die SPD-Stadtratsfraktion begrüße daher die vorgelegte Sitzungsvorlage und werde die Verwaltung unterstützen, die „Weichen zu stellen“.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler hatte damals im Jahr 2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet D10 schon seine Schwierigkeiten und habe daher dagegen gestimmt. Bei dem nun vorliegenden Entwurf für den Abschnitt D12 fand er jedoch den Grünbereich gut, welcher sich aus dem Abschnitt D9 heraus fortsetzt und zur Bahnlinie hin abschließt. Konkret müsse bei der späteren Grundstücksvergabe und den angestrebten Nutzungen Vieles angeschaut werden und er erinnerte in diesem Zusammenhang an die vergangenen Diskussionen über die zulässigen Gebäudehöhen anderer Bauabschnitte.

Des Weiteren fragte Herr Lichtenthäler, ob Mörlheim befürchten müsse, dass sich das Gewerbegebiet über die Bahnlinie hinweg erweitern könnte. Sei diesbezüglich etwas in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthalten? Herr Schneider verneinte dies und erklärte, dass die besagte Fläche nicht in der gegenwärtigen Planung als Gewerbegebiet ausgewiesen werde. Herr Kamplade erklärte ergänzend, dass laut der Gewerbeflächenstudie zunächst die Flächen im Norden der Stadt reaktiviert werden sollten. Die Fläche zwischen Autobahn und Mörlheim hingegen sei auch im neuen Flächennutzungsplan als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth war der Meinung, dass der Sieger zurecht gewonnen habe. Ihm sei bei der Entwurfsplanung direkt der Grünzug aufgefallen. Er könne sich deshalb sehr gut vorstellen, dass später, wenn die Entwicklung des Gewerbegebietes abgeschlossen sein wird, eine größere biologische Vielfalt als momentan vorhanden sein könnte. Erfreulich wertete Herr Freiermuth auch die zu erwartenden Steuereinnahmen für die Stadt, erinnerte allerdings daran, dass die Wirtschaft auch „einschlafen“ könnte.

Weiterhin ging Herr Freiermuth auf die integrierten Hofstellen ein. Er erwähnte, dass Herr Schmitt (Saatguthändler) ihm sein Leid geklagt habe, da ihm Ersatzflächen angeboten wurden, die weit abgeschnitten liegen würden. Herr Messemer nahm hierzu Bezug und erklärte, dass Herrn Schmitt eine ca. 8 ha-große Fläche angeboten werde,



über deren Vergabe im Hauptausschuss am 08.01.2019 entschieden wird. Ursprünglich habe die Verwaltung ihm 17 ha angeboten. Mittlerweile sei seitens des Herrn Schmitt ein Anwalt beauftragt, da es sich nach Auffassung des Herrn Schmitt um eine inhomogene Fläche handeln würde. Weiterhin sei man aber zuversichtlich, sich bei der Flächenfrage zu einigen.

Dies bestätigte auch der Vorsitzende.

Ausschussmitglied Herr Wagner betonte, dass er im Vorfeld der Erweiterungsabsicht des Gewerbegebietes um den Abschnitt D12 nicht zugestimmt habe. Dies lag allerdings darin begründet, dass eine terminliche Enge ihm keine Teilnahme an der Jurysitzung ermöglichte. Herr Wagner nehme sonst gerne an solchen Prozessen teil.

Letztendlich lobte Herr Wagner den Sieger des Wettbewerbs und stufte den geplanten Grünzug ebenfalls wie seine Vorredner als sehr positiv ein. Zudem lobte Herr Wagner den Umgang mit den beiden Hofstellen und deren Integration im Planungsentwurf.

Skeptisch zeigte sich Herr Wagner nur zu Beginn, da er sich beim Aufrufen des Entwurfs zunächst „erschlagen“ fühlte. Er empfand die Gestaltung auf den ersten Blick zu wuchtig und kritisierte die hohe Dichte der Versiegelung.

Abschließend regte Herr Wagner an, die stillgelegte Bahnlinie im Süden Richtung Offenbach und Herxheim zu reaktivieren. Dies sei interessant und würde den Nahverkehr stärken sowie eine Anbindung für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in dem Areal bedeuten.

Ausschussmitglied Herr Lerch fand, dass der hohe Anteil an Ökologie positiv für das Gewerbegebiet sei und viele Chancen bieten würde. Dennoch eröffneten sich Fragen bei Herrn Lerch. Zuvor habe Herr Messemer nämlich angemerkt, dass die Vermarktung nicht ideal sei, so dass Herr Lerch gerne wissen wollte, warum dies so von ihm eingeschätzt werde. Weiterhin hinterfragte Herr Lerch, weshalb nicht mehr in die Höhe gebaut werden könne.

Herr Messemer nahm Stellung und erklärte, dass andere Wettbewerbsentwürfe aus monetärer Sicht besser seien. Im zweiten Blick ergeben sich allerdings beim Siegerentwurf Vorteile durch die Struktur und die guten Angebote hinsichtlich verschiedener angedachter Sharing-Produkte. Weiterhin erklärte Herr Messemer, dass produzierendes Gewerbe nicht in die Höhe gehen könne und somit hohe Gebäude eher für den Dienstleistungssektor geeignet seien. Allerdings verwies Herr Messemer auf verschiedene bestehende Restriktionen hinsichtlich der Sichtbeziehungen und den Abstandsflächen zur Autobahn 65. Der Siegerentwurf würde bereits gute Raumkanten liefern, die für die tatsächliche Umsetzung herangezogen werden können.

Herr Kamplade ging ebenfalls auf den Aspekt der Gebäudehöhen ein. Er zeigte anhand einer Karte die überwiegend viergeschossige Bebauung mit bis zu 10 m Höhe. Der Siegerentwurf beinhalte eine starke Dienstleistungsorientierung. Ob allerdings Hochpunkte über 10 m gewünscht seien, müsse noch diskutiert werden. Die Idee für einen Hochpunkt sei jedenfalls vorhanden und müsse durch Machbarkeitsstudien noch untersucht werden.

Ausschussmitglied Herr Eisold war beeindruckt von dem Siegerentwurf. Auffällig sei die Kleingliedrigkeit der Struktur, die mitunter auch schwierig sein könnte. Bei der Betrachtung des Entwurfs fiel Herrn Eisold die Fläche auf, welche für Lab-Campus vorgesehen sei. Gebe es eine konkrete Idee für eine solche Nutzung? Oder handele es sich eher um einen Platzhalter?

Herr Kamplade erklärte daraufhin, dass sich die gesamte Planung aus Platzhaltern zusammenfüge und die vorgeschlagenen Gebäude sowie Nutzungsbezeichnungen eine bildliche Darstellung abgeben sollten. Dies sei Usus bei Wettbewerbsverfahren. So sei



beispielsweise klar, dass der Platzhalter für eine Nahversorgung nicht realisiert werde, da dies nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau vereinbar wäre.

Herr Eisold hatte weiterhin Fragen hinsichtlich der klimatischen Aspekte und deren Beeinflussung durch die neuesten Erkenntnisse aus der Stadtklimaanalyse sowie der Sichtbarkeit auf den Pfälzerwald. Könnte man aufgrund der geplanten Gebäudehöhen von der Autobahn aus noch den Panoramablick auf den Pfälzerwald richten?

Herr Kamplade erklärte, dass das Thema „Dachbegrünung“ verstärkt auf das Ergebnis der Stadtklimaanalyse zurückzuführen sei und bei der Bauwerkserstellung entsprechend Berücksichtigung finden werde. Zudem werde bei der Detailplanung des Areals darauf geachtet, dass Sichtfelder freibleiben werden, damit ein Blick auf den Pfälzerwald von der Autobahn 65 aus auch weiterhin möglich sein wird. Die typische Silhouette Landaus werde somit sichtbar bleiben.

Der Vorsitzende dankte abschließend Herrn Prof. Bäumler für dessen Teilnahme am Bauausschuss und verabschiedete ihn. Der Vorsitzende war sich sicher, dass es erfolgreich weitergehen und die Stadt von dem Realisierungswettbewerb profitieren werde. Die Informationen aus der Präsentation wurden zudem vom Vorsitzenden als zur Kenntnis genommen erklärt.

Herr Prof. Bäumler freute sich, den Rahmen für die Entwicklung des Gewerbegebietes D12 zusammen mit der Stadtverwaltung weiter gestalten zu können.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“; Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

In der Einführung durch den Vorsitzenden in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 11.12.2018, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, kam zum Ausdruck, dass die Höhe der Versiegelung bei dem Bauprojekt eine Herausforderung gewesen sei, die nun zu einer guten Lösung führte. So sei dem Verhandlungsgeschick des Herrn Schneider zu verdanken, dass jetzt eine Gründachnutzung des Vorhabenträgers vorgesehen sei. Die Errichtung eines begrünten Daches sei Vorbild für weitere Projekte und könne nachhaltig zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Herr Kamplade wies darauf hin, dass sich in den Anlagen 5 und 7 jeweils eine kleine Änderung ergeben hätte. In der ausgedruckten Version, welche den Fraktionen vom Hauptamt im Vorfeld zur Verfügung gestellt werden, seien diese Änderungen noch nicht enthalten gewesen. Die digitalen Sitzungsunterlagen hingegen seien rechtzeitig aktualisiert worden.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn hatte eine Frage zur Formulierung des Beschlusses Nr. 4, da anders als zu Beschluss Nr. 1 die explizite Nennung der Öffentlichkeitsbeteiligung fehlen würde. Herr Kamplade erklärte, dass die Formulierung „öffentlich auslegen“ eine Beteiligung der Öffentlichkeit impliziere.

Ausschussmitglied Herr Eisold signalisierte seine Zustimmung zur Sitzungsvorlage, obwohl er sich ursprünglich eine Wohnbebauung auf dem Markt gewünscht habe. Die Begrünung des Daches hielt Herr Eisold für einen Weg in die richtige Richtung.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder lobte die beabsichtigte Dachbegrünung und die etwa 20 Bäume, welche auf dem Parkplatzareal gepflanzt bzw. erhalten werden. Allerdings erinnerte Frau Heidbreder daran, dass die CO<sub>2</sub>-Ausstöße des Parkplatzsuchverkehrs an einem Tag so hoch sein werden, wie letztlich durch die Bäume kompensiert werden könnten. Beschämend fand Frau Heidbreder, dass die Polizei in einer Stellungnahme sich für größere Parkplätze für SUVs aussprach. Abschließend wollte Frau Heidbreder wissen, ob es Ladestationen für E-Autos sowie überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten geben werde und eine Flohmarktnutzung möglich sei.

Herr Schneider ging auf Frau Heidbreder's Fragen ein und zeigte anhand einer Grafik, dass es überdachte Fahrradabstellplätze geben werde. Hinsichtlich der E-Ladesäulen werde er sich nochmals mit dem Vorhabenträger in Verbindung setzen. Des Weiteren sei eine Flohmarktnutzung sonntags grundsätzlich möglich, müsste jedoch vom Eigentümer freigegeben werden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth zeigte sich erfreut, dass sich der Lebensmittelmarkt vergrößern könnte und es trotzdem mehr „Grün“ geben werde. Könnten ggf. Rasengittersteine für die Erstellung des Parkplatzes herangezogen werden?

Allgemein, so Herr Freiermuth, würden Autos größer werden, weshalb er den Vorschlag der Polizei für gut empfinde, größere Parkplätze herzustellen. Vielleicht könnte als Kompromiss eine Parkplatzbreite von 2,60 m dienen, anstatt der gesetzlichen Breite von 2,50 m und den von der Polizei vorgeschlagenen 3,00 m.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Freiermuth's Wortbeitrag und erklärte, dass der Vorhabenträger bereits Pflaster für die Parkplatzfläche verwenden werde, das eine



wasserdurchlässige Struktur habe und eine höhere Versickerungsrate aufweise. Zudem betonte Herr Kamplade, dass der Vorhabenträger einige größere Parkplätze herstellen und es auch an sich mehr Parkplätze als gefordert geben werde.

Ausschussmitglied Herr Wagner hatte eine Frage zu den geplanten Personalräumen im Dachgeschoss, die er bei der Ursprungsplanung nicht wahrnahm. Herr Schneider erklärte, dass der Vorhabenträger ein Pultdach errichten möchte. Auch in der Ursprungsplanung waren Räumlichkeiten für die Belegschaft (hier Pausenräume) im Dachgeschoss vorgesehen.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Bauausschuss einstimmig den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zustimmte.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ vom April 2018 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 6. Dezember 2018 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. 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 „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ vom April 2018 entsprechend den in der als Anlage 7 beigefügten Synopse vom 6. Dezember 2018 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ wird in der Fassung vom Dezember 2018 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gebilligt (Anlagen 1-4).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ in der Fassung vom Dezember 2018 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 4. (öffentlich)

### **Bebauungsplan „GS10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 27.11.2018 auf, auf welche verwiesen wird, und betonte, dass in dem Areal im Süden Godramsteins in Nähe des Bahnhofs bereits eine Gewerbenutzung vorhanden sei. Damit jedoch mögliche zukünftige Konflikte vermieden werden, sollte nun rechtzeitig eine Ordnung in Form des Bebauungsplanes GS10 erfolgen - gerade auch um Bestrebungen hin zu einer Wohnbebauung mittels Veränderungssperren einzuschränken.

Ausschussmitglied Frau Baum-Baur begrüßte die städtebauliche Entwicklung und verwies auf das seit langer Zeit existente Gewerbegebiet in Godramstein. Sie fand auch als Anwohnerin gut, dass es endlich eine strukturelle Regelung geben werde. Etliche Einwohnerinnen und Einwohner Godramsteins wären zunächst verunsichert gewesen, so Frau Baum-Baur. Es sei daher wichtig hervorzuheben, dass nichts Neues entstehen bzw. sich kein neues Gewerbe ansiedeln werde, sondern es sich um einen bestandssichernden Bebauungsplan handele.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bauausschuss empfahl daraufhin dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat einstimmig den nachgenannten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Godramstein östlich der Queich, südlich des Wäldchens „Bruckahlmühlwiese“ sowie der Bahnhofstraße 14 und 16, westlich der Bahnhofstraße (K9) und nördlich der Bahntrasse nach Pirmasens wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ ortsüblich bekannt zu machen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

### **Bauantrag zur Errichtung eines Flaschenlagergebäudes, Umbau und Umnutzung einer Weinprobierstube zu einer Gaststätte und Anlegung von 5 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen**

In der Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 03.12.2018, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, gehe es um die Erteilung von diversen Abweichungen, die verträglich seien, so der Vorsitzende – gerade im Hinblick auf die vorangegangenen Diskussionen und das besondere Wettbewerbsverfahren, das vom Bauherrn finanziert wurde und zur Aufwertung Nußdorfs beitrage.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn sprach als Nußdorfer seinen Dank der Verwaltung aus, denn sie habe einen langen Atem und eine hohe Kompromissbereitschaft gezeigt. Ihm sei kein solch vergleichbares Projekt in seiner Ratstätigkeit bekannt. Abschließend lobte Herr Eichhorn auch, dass der Bauherr einen hohen Betrag an die vier beauftragten Architekten aus eigener Tasche finanzierte. Endlich gebe es eine Chance auf einen Gaststättenbetrieb in Nußdorf und die verkehrliche Situation werde sich entspannen, was Herrn Eichhorn besonders freue.

Ausschussmitglied Herr Eisold fand auch, dass der abgehaltene private Architektenwettbewerb und der nun eingereichte Bauantrag für ein „tolles Projekt“ sprachen, obwohl es zum Teil zu Abweichungen der Ortsteilsatzung kommen werde. Er dankte an dieser Stelle der Verwaltung.

Ausschussmitglied Herr Löffel fragte nach dem Sachstand zur Neuauflegung der Ortsteilgestaltungsatzung. Gebe es einen zeitlichen Fahrplan?

Herr Kamplade antwortete, dass es bereits einen sehr konkreten zeitlichen Fahrplan gebe. Im Haushalt für das Jahr 2019 wurden Finanzmittel hierfür eingestellt. Die Ortsbildanalysen durch Gutachten würden etwa 20.000 EUR beanspruchen. Ende 2019 könne der Bauausschuss damit rechnen, eine Vorlage mit den Analyseergebnissen vorgelegt zu bekommen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erwähnte, dass der Wettbewerbssieger zu recht gewonnen hätte. Auch der neue Pächter der Gaststätte habe einen guten Ruf und sei als Gewinn für Nußdorf anzusehen.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Bauausschuss einstimmig dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zustimmte.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben unter Befreiung gemäß § 34 Abs. 3a Baugesetzbuch hinsichtlich des Rücksprungs von der faktischen Baulinie sowie unter Abweichung von

- §5 Abs.1 (Baufuchten),
- §6 Abs.1 (Firstrichtung und Dachform),
- §6 Abs. 5 (Dacheindeckung),
- §7Abs. 2 (Fassadenmaterialien),
- §7 Abs. 5 (Schaufensterachsen und -teilungen)

der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz zu.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

### Parkregelung im Fliegerviertel

Der Vorsitzende zeigte sich beim Aufrufen der Informationsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 07.12.2018, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, zuversichtlich, dass nun ein Abschluss der Diskussionen zu erwarten sei. Er erinnerte an die abgehaltenen Anliegerversammlungen, die zuletzt deutlich weniger Zulauf erhielten. Aus Reihen der Anliegerinnen und Anlieger habe es erfreulicherweise gute Hinweise an die Verwaltung gegeben, die teilweise umgesetzt wurden oder aber auch zurückgewiesen werden mussten. Ein Zurück zur ursprünglichen Situation sei nicht möglich. Die praktizierte Lösung habe sich bewährt und habe dazu geführt, dass Anwohnerinnen und Anwohner ihre Garagen reaktivierten. Der Vorsitzende betonte, dass an der Parkregelung im Fliegerviertel, so wie angeordnet, festgehalten wird.

Ausschussmitglied Herr Lerch dankte der Verwaltung für ihre Mühen. Das Urteil sei eindeutig. Dennoch habe er mehrere Fragen. Gebe es wirklich keine Alternativen? Könne von einer besseren Verkehrssicherheit gesprochen werden, obwohl die Zahl der Unfälle zugenommen habe? Könne die Verwaltung eine Argumentationsleitlinie zu den Voraussetzungen des Anwohnerparkens an die Ausschussmitglieder erstellen und aushändigen? Zu letzterem Punkt antwortete der Vorsitzende, dass eine solche Leitlinie für das Anwohnerparken bereits vom städtischen Ordnungsamt erarbeitet wurde und den Fraktionen ausgehändigt werden könne.

Herr Bernhard äußerte sich hinsichtlich der Häufung von Unfällen. Im Mai 2018 habe es innerhalb kürzester Zeit vier Unfälle gegeben, deren Ursachen unerklärlich seien und nicht mit der veränderten Parkregelung einhergingen.

Der Vorsitzende ging noch auf Herrn Lerchs Frage hinsichtlich möglicher Alternativen ein und verneinte dies. Eine Einbahnregelung als mögliche Alternative wurde sehr früh während einer Anwohnerversammlung deutlich abgelehnt.

Ausschussmitglied Herr Scheid hielt eine Veränderung der Parkregelung für wichtig und richtig. Richtig sei auch der Einbezug der Anwohnerinnen und Anwohner gewesen und abzuwarten, wie sich die Situation entwickle. Der von der Verwaltung vorgeschlagene Weg sei der richtige gewesen, was letztlich auch durch das Gericht bestätigt wurde.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler erwähnte, dass er und seine Stadtratsfraktion die Entscheidung einer veränderten Parkregelung mitgetragen habe. Es sei nachvollziehbar gewesen, dass gehandelt werden musste. Daher hielt Herr Lichtenthäler die erprobte Parkregelung für adäquat und befürwortete deren Fortbestand.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erinnerte an die geführten und teilweise unsachlichen Diskussionen und Streitereien über die Nutzung der öffentlichen Flächen. Nun sei eine deutliche Verbesserung zu spüren, auch weil sich viele Anwohnerinnen und Anwohner bewegt hätten und eigene Flächen auf den Grundstücken zum Parken nutzen würden oder die Garagen reaktiviert hätten.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen abzeichneten, erklärte der Vorsitzende die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

### **Verbesserung der Verkehrssituation im Knotenpunkt Zweibrücker Straße / Annweilerstraße / Westbahnstraße**

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 06.12.2018, auf welche verwiesen wird, ein und wies auf die vor allem für Radfahrerinnen und Radfahrer bisher unzufriedenstellende Verkehrssituation hin. Der nun von der Verwaltung vorgelegte Änderungsvorschlag der Verkehrsführung erhalte den Verkehrsfluss und ermögliche den Radfahrerinnen und Radfahrern stadteinwärts zu gelangen. Für die Änderung der Verkehrsführung sei letztlich auch ein Umprogrammieren der Lichtsignalanlage nötig, damit sich diese verkehrsabhängig steuert. Die bauliche Veränderung des Knotenpunktes sowie das Anbringen der Markierungen sei bereits im Frühjahr 2019 möglich, je nach Witterung.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn erinnerte an die vielen Bemühungen und die letztlich durch Anwohnerinnen und Anwohner, die teilweise auch dem Stadtrat angehören, initiierte Begehung des Knotenpunktes. Während des Begehungstermins mit der Verwaltung habe sich erfreulicherweise die nun zu beschließende Verkehrsänderung ergeben.

Ausschussmitglied Herr Eisold war davon überzeugt, dass der Knotenpunkt schwierig sei und es nicht nur mit der Veränderung der Ampelschaltung getan sei.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder sagte, dass es eine gute Stelle sei, die angegangen werde. Problematisch sei ihrer Meinung nach jedoch der Fahrradweg stadtauswärts, da sich dieser verschmälern würde. Die Verengung von 2,00 m auf 1,50 m könne kein Sicherheitsgefühl wecken, gerade auch im Hinblick auf die dann lediglich vorhandenen Angebotsstreifen. Abschließend schlug Frau Heidbreder vor, den Pkw- und Radverkehr gleichzuberechtigten.

Der Vorsitzende erwähnte, dass die Diskussion auch zu einem späteren Zeitpunkt immer weiter fortgesetzt werden könne und stets eine Nachsteuerung der Ist-Situation möglich sei. Letztlich gehe es um den ersten Schritt hin zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth stimmte dem Vorsitzenden zu und betonte ebenfalls, dass es sich hier keinesfalls um ein „Endstadium“ handle. Für den Fahrradverkehr stadtein- und auswärts sei eindeutig zu wenig Platz vorhanden. Bereits heute nehme der Verkehr stetig zu, obwohl das Projekt „Landau baut Zukunft“ noch nicht umgesetzt wurde. Herr Freiermuth schlug vor, den Versuch zu wagen und den Knotenpunkt wie vorgeschlagen zu verbessern. Danach sei man wieder „einen Schritt schlauer“.

Ausschussmitglied Herr Wagner hielt die vorgelegte Beschlussvorlage für eine pragmatische Lösung. Angebotsstreifen für den Radverkehr seien nicht sicher, so dass er bedauerte, dass aufgrund des Platzmangels keine bauliche Trennung der Verkehre möglich sei.

Der Vorsitzende erwähnte, dass auch bei durchgezogener Linie die Radsicherheit nicht besser sei als bei Angebotsstreifen.



Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler war erstaunt, den hier zu beschließenden Punkt auf der Tagesordnung anzutreffen und lobte an dieser Stelle die Initiative der CDU-Stadtratsfraktion, da mit dem Vorschlag eine tatsächliche Verbesserung des Radverkehrs zu erwarten sei.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Bauausschuss einstimmig dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zustimmte.

**Beschlussvorschlag:**

Der Änderung der Verkehrsführung im Knotenpunkt Zweibrücker Straße / Annweilerstraße / Westbahnstraße wird zugestimmt



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

### Verschiedenes

#### Tempo 30 in Mörzheim

Der Vorsitzende verkündete, dass es hinsichtlich der Einführung einer Tempo 30 Zone „weißen Rauch“ gebe. So könne von der Impflinger Straße bis hin zur Kirche eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angeordnet werden. Zudem berichtete der Vorsitzende, dass die Bushaltestelle am Ortseingang baulich verändert werde, um barrierefrei zu sein. Letztlich bedauerte der Vorsitzende, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung aufgrund von Untersuchungen in Form von Geschwindigkeitsmessungen des LBM in Godramstein und Wollmesheim nicht möglich wäre.

Ergänzend fügte Herr Bernhard hinzu, dass die notwendigen Markierungsarbeiten schon für Januar 2019 angedacht seien. Die bauliche Veränderung der Bushaltestelle werde dann im Sommer 2019 angegangen.

#### B 10: Sachstand vierspuriger Ausbau

Der Vorsitzende berichtete von dem geplanten Brückenabriss an der Herrenbergstraße im Bereich des Gillet-Baumarktes, der laut LBM Speyer im April 2019 beginnen werde. Bis zum Jahresende 2019 werde ein Brückenneubau an gleicher Stelle entstehen, so dass die Verkehre bis Ende 2019 entsprechend umgeleitet werden.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn fragte, ob die Umleitung über Godramstein führe und ob diese Verkehrsumleitung aufgrund der gefährlichen Einbiegung von der Kreisstraße 8 kommend überhaupt möglich sei.

Herr Bernhard erklärte, dass die gesamte Herrenbergstraße während der Bauphase genutzt werden könne, nur ab der Brückenauffahrt nördlich des Knotens zum Gillet-Markt werde die Straße komplett gesperrt. Die offizielle Umleitung würde über Walsheim führen, so dass die K 8 nicht als Umleitung ausgeschildert werde.

Ausschussmitglied Herr Eisold hatte zwei Fragen. Zum einen wollte er wissen, ob der Kreisel an der B10 (LD-Nord) fertig sein wird, bis die Brücke errichtet sei und zum anderen, ob der alte Nußdorfer Weg während der Umleitungszeit für Pkws freigegeben werde. Herr Bernhard verneinte beides. Der alte Nußdorfer Weg werde nicht geöffnet, da dieser zu schmal sei und nur eine Funktion als Wirtschaftsweg innehabe. Es werde sogar überlegt, ob ein bauliches Hindernis errichte werde, um den Zugang zum alten Nußdorfer Weg zu versperren. Die Kreiselbaustelle werde erst einige Monate nach Beginn der Abrissarbeiten an der Brücke abgeschlossen sein.

Ausschussmitglied Herr Löffel regte an, die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Kreisstraße 8 zu prüfen. Herr Bernhard versprach, das Thema bei dem Gesprächstermin mit dem LBM im Januar 2019 einzubringen.

#### Unterführung Hauptbahnhof

Ausschussmitglied Herr Scheid fragte, ob sein Anliegen (vgl. Bauausschusssitzung vom 04.12.2018, TOP Verschiedenes) hinsichtlich der Reinigung der drei Birkorinnen am



östlichen Zugang zur Unterführung des Hauptbahnhofes schon in Angriff genommen werden konnte.

Herr Bernhard versicherte ihm, dass ein entsprechender Auftrag vergeben wurde und eine Ausführung kurz bevorstünde.

### **Verkehrsführung Queichheimer Hauptstraße / Kleiner Sand**

Ausschussmitglied Herr Scheid wollte wissen, ob es hinsichtlich der fehlenden Linksabbiegerspur (vgl. Bauausschusssitzung vom 04.12.2018, TOP Verschiedenes) bereits ein Ergebnis gebe. Dies wurde von Herrn Bernhard verneint, da ein Gespräch mit dem LBM erst für Mitte Januar 2019 terminiert wurde.

### **Dank**

Der Vorsitzende sprach den Bauausschussmitgliedern und der Verwaltung seinen Dank für die konstruktiven Diskussionen im Jahr 2018 aus. Er war sich sicher, dass die Themen im kommenden Jahr nicht ausgehen werden.



Die Niederschrift über die 40. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 18.12.2018 umfasst 9 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 168.

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron

Madlene Spielberger  
Schriftführerin