



NIEDERSCHRIFT

über die 41. Sitzung des Bauausschusses der Stadt

Landau in der Pfalz

am Dienstag, 29.01.2019,

Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 18:57



Berichterstatter

Ralf Bernhard

Arne Busmann

Peter Kaiser

Christoph Kamplade

Roland Schneider

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Entschuldigt

CDU

Bernhard Löffel

vertreten durch Herrn Bakhtari

SPD

Klaus Eisold

vertreten durch Herrn Kost

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner

ohne Vertretung



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Einführung eines elektronischen Parkleitsystems
 - 2.1. Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Einführung elektronisches Parkleitsystem
Vorlage: 101/438/2018
 - 2.2. Einführung eines elektronischen Parkleitsystems
- Stellungnahme der Verwaltung
Vorlage: 660/188/2019
3. Erhöhung der Quotierungsrichtlinie
 - 3.1. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion; Erhöhung der Quotierungsrichtlinie
Vorlage: 101/439/2018
 - 3.2. Antrag der Bündnis90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Mietwohnungsbauquote erhöhen
Vorlage: 101/440/2018
 - 3.3. Anträge der Stadtratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 18. bzw. 23. September 2018 zur Erhöhung der Quote für sozial geförderten Mietwohnungsbau; Stellungnahme der Verwaltung
Vorlage: 610/540/2018
4. Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“
– 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße); Beschluss der Offenlage
Vorlage: 610/543/2019
5. Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“
– 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße); Beschluss der Offenlage
Vorlage: 610/541/2019
6. Bebauungsplan „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in Mörzheim
- Verkleinerung des Geltungsbereiches und Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 610/542/2019



7. Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Lager- und Ausstellungsgebäudes für den Holzfachhandel auf dem Grundstück Lotschstraße 2 in Landau i. d. Pfalz
Vorlage: 630/363/2018
8. Erschließung des Neubaugebietes Bebauungsplan D9-Änderung Gewerbepark „Am Messegelände, Teilbereich Südlich Breiter Weg“, 2. Teiländerung, durch einen Erschließungsträger, Änderung des Erschließungsvertrages vom 19.06.2017
Vorlage: 680/184/2019
9. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Seitens der anwesenden Bürgerschaft gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Einführung eines elektronischen Parkleitsystems

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den beiden Unterpunkten 2.1 und 2.2 auf. Zuvor wurde der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom Stadtrat in den Bauausschuss zur weiteren Beratung verwiesen. Die bisherige Situation sei nun in der Informationsvorlage, vgl. TOP 2.2, dargestellt. Nach Überprüfung und Auffassung der Verwaltung, hielten sich Aufwand und Ergebnis nicht die Waage. Der Vorsitzende war deshalb davon überzeugt, dass ein elektronisches Parkleitsystem für Landau nicht erforderlich sei, was letztlich durch einen Besuch beim Planungsbüro PTV Group in Karlsruhe bestärkt wurde. Demnach sei in Zukunft eine smartere Verkehrslenkung denkbar. Für das vorgeschlagene Parkleitsystem mit Schranken für die Zufahrtskontrolle müsse zunächst eine Machbarkeitsstudie, welche etwa 20.000 EUR kosten würde, erfolgen. Insgesamt rechne der Vorsitzende mit Investitionskosten für das angefragte dynamische Parkleitsystem in Höhe von 600.000 EUR. Hinzu kämen jährliche Kosten für die Wartung und den laufenden Unterhalt. Alleine für den Weißquartierplatz, den er als Beispiel nannte, müssten sechs Schranken angebracht werden. Der Vorsitzende sehe schlichtweg keinen Bedarf in Landau. Menschen, die nach Landau kämen, seien meist ortskundig. Dennoch betonte der Vorsitzende, dass „nicht Nichts zu tun“ sei. Der Störfaktor (Anm. „Plakatekleber“) befände sich im Gefängnis, so dass zunächst kostengünstigere Beschilderungen mit farblichen Markierungen oder Nummerierungen zur Orientierung aufgestellt werden könnten. Die Verwaltung werde entsprechende Vorschläge erarbeiten und für die Beschlussfassung in den Gremien vorbereiten. Zu guter Letzt schlug der Vorsitzende vor, die Thematik weiter zu diskutieren und zunächst in kleineren Dimensionen zu denken.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder war froh, dass der Antrag ihrer Stadtratsfraktion im Bauausschuss thematisiert werde. Landau habe ihrer Meinung nach viel Potential für die Einführung eines Parkleitsystems. Sie stimmte dem Vorsitzenden zu, dass auch smarte Ideen zu diskutieren seien, denn durchschnittlich würde jeder Deutsche im Jahr 41 Stunden Zeit für die Parkplatzsuche aufwenden. Eine Verkehrslenkung schone zum einen die Nerven der Verkehrsteilnehmer und käme zum anderen der Umwelt zugute. In der Ausarbeitung der Verwaltung gebe es allerdings einen Widerspruch, so Frau Heidbreder. Denn nicht nur Gäste können von einem Verkehrsleitsystem profitieren, sondern auch die Einheimischen. Für Frau Heidbreder seien farbliche Schilder nicht zielführend. Sie seien zwar kostengünstiger aber weniger effizient.

Frau Heidbreder nahm zudem Bezug auf den Aspekt der Kosten. Auch sie war sich über deren Höhe bewusst und könnte sich als Gegenfinanzierung für die hohen Investitionskosten eine Erhöhung der Parkgebühren vorstellen. Frau Heidbreder fragte, ob Fördermittel des Landes herangezogen werden könnten und bat die Verwaltung um eine entsprechende Überprüfung.

Frau Heidbreder fände eine Schrankenlösung am sinnvollsten und besser als Magnetstreifen oder Kameraüberwachungen. Welche smarten Lösungen könnte es außerdem noch geben?

Ausschussmitglied Herr Lerch hielt den Antrag der Grünen im Kern für richtig. Allerdings wies Herr Lerch darauf hin, dass die Investitionskosten in Höhe von 600.000 EUR nur über die Parkgebührenerhöhung gedeckt werden könnten, wenn diese um 50 % angehoben werden würden. Herr Lerch hielt dieses Konzept für schlichtweg nicht ausgereift. Für ihn sei es sinnvoller, das bestehende System zu optimieren sowie die Kosten-Nutzen-Relation zu berücksichtigen. Vielleicht sei in ein oder zwei Jahren das



System konkreter und auch ausgereifter, sodass eine Entscheidung durch die Gremien gefällt werden könnte.

Ausschussmitglied Herr Maier erinnerte daran, dass seine Stadtratsfraktion vor einiger Zeit einen ähnlichen Antrag stellte. Es sei offensichtlich, dass ein elektronisches Parkleitsystem viel Geld koste. Nach wie vor hielt Herr Maier es für praktisch, wenn die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer wüssten, wohin sie fahren, um einen Parkplatz zu finden. Herr Maier bat daher die Verwaltung, die Entwicklung zu beobachten, denn schließlich sei die Grundidee richtig – auch wenn diese im Moment eine „Spur zu groß“ sei.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth war davon überzeugt, dass die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer zielgerichtet große Parkplätze wie z.B. den Alten Messplatz ansteuern würden. Zudem könne sich Herr Freiermuth nicht vorstellen, dass die geschätzten Kosten in Höhe von 600.000 EUR für die Einführung eines elektronischen Parkleitsystems ausreichen würden.

Weiterhin nahm Herr Freiermuth auf Frau Heidbreder's Argument hinsichtlich der Parkplatzsuchdauer Bezug und entgegnete ihr, dass höchstens in der Adventszeit eine höhere Parkplatzsuchdauer gegeben sei. Nichtsdestotrotz hielt Herr Freiermuth Schilder mit farblichen Markierungen nicht unbedingt hilfreich, denn in erster Linie sollte die Stadt Parkplätze anbieten. Daher verstehe Herr Freiermuth auch nicht, weshalb sich die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen gegen die Gestaltung des Weißquartierplatzes mit einer Tiefgarage sträube. Schließlich biete dieser Platz viele Entwicklungsmöglichkeiten.

Herr Freiermuth begrüßte smartere Lösungen und könnte sich eine App-Lösung vorstellen, welche letztendlich nicht mit hohen Umbaukosten verbunden wäre. Herr Freiermuth war bewusst, dass ein gezielter Austausch mit vielen Beteiligten erfolgen müsse und dies Zeit beanspruchen werde. Die Höhe der Investitionskosten, so wie in der Informationsvorlage der Verwaltung beschrieben, mache für ihn jedoch „keinen Sinn“.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler betonte, dass in diversen Workshops zum Mobilitätskonzept das Thema „Verkehrsleitplanung“ im Mittelpunkt stand. Es könne seiner Auffassung nach nicht Ziel sein, weitere Parkplätze zu schaffen. Herr Lichtenthäler stimmte dennoch zu, dass die Investitionskosten zu hoch seien und es sinnvoll sei, noch abzuwarten. Schließlich könnten sich ggf. „ständig neue Fördertöpfe“ durch das Land ergeben. In die Beschilderungen und deren farbliche Markierungen zu investieren, hielt Herr Lichtenthäler auch nicht für angebracht. Lieber sollte sich die Verwaltung Zeit lassen und zunächst die durch den „Plakatekleber“ zerstörten Schilder erneuern.

Herr Lichtenthäler erklärte zum Schluss, dass der Antrag seiner Stadtratsfraktion nicht weiter zu verfolgen sei.

Der Vorsitzende verdeutlichte, dass es durchaus gelingen könne, ein Parkleitsystem für Landau „maßzuschneidern“. Die Verkehrslenkung sowie das Fahren und Parken werde auch in Zukunft einen hohen Stellenwert bei der weiteren Betrachtung durch die Verwaltung haben.

Ausschussmitglied Herr Tas meldete sich abschließend zu Wort und ging auf den Aspekt der Gegenfinanzierung ein. Er berichtete, dass hauptsächlich Anwohnerinnen und Anwohner unter einer Erhöhung der Parkgebühren leiden müssten. Herr Tas bat deshalb darum, die Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner nicht außer Acht zu lassen.



Weitere Wortmeldungen gab es nicht, so dass der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt 2 als zur Kenntnis genommen erklärte.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.1. (öffentlich)

Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Einführung elektronisches Parkleitsystem

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler erklärte nach der Einführung des Themas durch den Vorsitzenden und der anschließenden Diskussion des Bauausschusses, dass seine Fraktion den Antrag nicht weiterverfolgen werde. Herrn Lichtenthäler war wichtig zu betonen, dass sich die Verwaltung Zeit mit der Umsetzung lassen und im Zuge des Mobilitätskonzeptes die für Landau passendste Lösung erarbeiten sollte, siehe Tagesordnungspunkt 2.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.2. (öffentlich)

**Einführung eines elektronischen Parkleitsystems
- Stellungnahme der Verwaltung**

Die Informationsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 10.01.2019, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, wurde nach kurzer Diskussion und der Erklärung des Herrn Lichtenthäler vom Vorsitzenden als zur Kenntnis genommen erklärt, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 2.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Erhöhung der Quotierungsrichtlinie

Der Vorsitzende rief den Tagesordnungspunkt samt den drei Unterpunkten 3.1, 3.2 und 3.3 auf. Die Informationsvorlage der Verwaltung (TOP 3.3) zeige die Sicht der Stadtspitze und gebe einen Ausblick in die Zukunft, so wie es weitergehen könnte. Der Vorsitzende schlug dem Bauausschuss vor, abzuwarten bis Erfahrungen gesammelt wurden und sich der Effekt auf dem Wohnungsmarkt zeige. Die Informationsvorlage sage nicht Nein zu einer Erhöhung der Quote, so der Vorsitzende. Es gehe nun allerdings in erster Linie darum, Erkenntnisse zu bewerten und ein politisches Signal zu setzen. Schließlich sei es legitim, eine höhere Quote für den sozialen Wohnungsbau zu fordern aber auch einen Wirksamkeitsbericht abzuwarten.

Ausschussmitglied Herr Maier begrüßte, dass die Stadtspitze die Anträge nicht völlig ablehne. Er betonte, dass der Antrag seiner Stadtratsfraktion bewusst so gestellt wurde, denn der freie Markt helfe nicht bei der Umsetzung der Ziele der Quotierungsrichtlinie, so dass die Stadt in der Pflicht sei. Herrn Maiers Meinung nach solle die Vermarktungsrichtlinie der Stadt 1/3 sozialer Wohnungsbau je Quartier als Ziel setzen.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler stimmte seinem Vorredner zu und erinnerte an die Stadtratssitzung, bei der die Anträge zunächst besprochen wurden. Der Oberbürgermeister habe seinen Unmut über die Anträge kundgetan und appellierte an den Stadtrat, nicht immer wieder schnell etwas Neues zu beschließen. Herrn Lichtenthälers Auffassung nach handele es sich um eine moderate Erhöhung der Quotierungsrichtlinie und besonders das Segment der Geringverdiener solle bei der Anwendung Beachtung finden. Eine Schwarmstadt müsse sich den Realitäten stellen. In Aachen beispielsweise, so Herr Lichtenthäler, gebe es eine Quote von 50 %. Herr Lichtenthäler erwähnte abschließend, dass jetzt schon die Zeit reif sein könnte, um über die Anträge zu entscheiden.

Ausschussmitglied Herr Lerch regte an, in die Vergangenheit zu blicken. In den letzten 20 Jahren wurde seitens der Landesregierung der geförderte Wohnungsbau sträflich vernachlässigt. Herr Lerch betonte, dass bereits vor 6 oder 7 Jahren ein Antrag von seiner Stadtratsfraktion gestellt wurde, so dass bei der Vermarktung des Baufelds 10 im Wohnpark Am Ebenberg entsprechende Auflagen gemacht wurden. Es sei nun noch viel zu früh, eine weitere Anpassung der seit 2017 gültigen Quotierungsrichtlinie von 25 % zu beschließen. Ansonsten werde der Eindruck vermittelt, dass kaum nachdem etwas beschlossen wurde, man sich wieder übertreffen müsse.

Weiterhin nannte Herr Lerch Argumente, die gegen eine weitere Erhöhung der Quote sprechen. So sei beispielsweise eine Clusterung schwierig. Stadtteile kämen an ihre Belastungsgrenzen. Eine Durchmischung der Bewohnerstrukturen solle stets möglich sein, was Herrn Lerchs Auffassung nach im Wohnpark Am Ebenberg anfangs versäumt wurde.

Herrn Lerch war wichtig hervorzuheben, dass die Stadt Landau mit der Verabschiedung einer Quotierungsrichtlinie von 25 % für den sozialen Wohnungsbau weiter als andere Städte sei. Wie allerdings die Wirkung sein werde, könne noch nicht evaluiert werden. Im Moment könne der Markt 30 % sozialer Wohnungsbau aufnehmen. Wie werde dies allerdings in 20 Jahren aussehen? Ein privater Investor müsse aus betriebswirtschaftlicher Sicht handeln und die Quote auch akzeptieren.



Ausschussmitglied Herr Freiermuth betonte, dass die Stadt Landau mit ihrer Quote im Mittelfeld der Städte läge, weshalb er den „Überbietungswettbewerb“ hinterfragte. Herr Freiermuth warnte davor, vorschnell zu handeln und somit die Entwicklung zu bremsen. Das größte Problem sei außerdem die Schaffung von Bauplätzen.

Herr Freiermuth appellierte an den Bauausschuss, die in 2017 beschlossene Quotierungsrichtlinie umzusetzen und dann, sofern Erkenntnisse vorlägen, weiter zu diskutieren.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn richtete seine Wortmeldung an Herrn Maier und hinterfragte die Begründung der SPD-Stadtratsfraktion. Wie könne die SPD argumentieren, dass sich die Quote von 25 % bewährt hätte? Es gebe schließlich noch keine Erfahrungswerte. Sofern sich die 25 %-Quote bewährt hätte, wieso könne diese dann nicht in dieser Höhe fortbestehen?

Ausschussmitglied Herr Maier räumte ein, dass die Formulierung nicht ideal gewesen sei. Er äußerte allerdings seinen Ärger, indem er betonte, dass eine Quote von 33,3 % nicht zu hoch sei und die Stadt den Menschen, die Wohnraum nachfragen und nur einen kleinen Geldbeutel hätten, gerecht werden müsse.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler nahm Bezug auf Herrn Lerchs Wortmeldung. Er erklärte, dass die 25 %-Quote gut sei. Dennoch sei die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt und da sei eine Quote in Höhe von 33,3 % besser als 25 %. Die Förderbedingungen des Landes waren schlecht, aber auch Landau habe jahrelang nichts dagegen unternommen. In diesem Zusammenhang erinnerte Herr Lichtenthäler an den Verkauf der vielen städtischen Wohnungen. Daher sei ein Vergleich zu den Städten Speyer und Neustadt an der Weinstraße nicht angebracht. Diese Städte haben nach wie vor einen hohen Anteil an städtischen Wohnungen und eine Wohnungsbaugesellschaft. Zu guter Letzt betonte Herr Lichtenthäler, dass unbedingt das Segment der Geringverdiener berücksichtigt werden sollte, da diese Haushalte dringend Unterstützung benötigen.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erwähnte, dass auch eine Quote von 100 % nichts bringen würde, so lange es keine passenden Bauplätze gebe. Er könne daher nicht nachvollziehen, weshalb sich die Grünen immer gegen Flächenerweiterungen aussprechen würden.

Ausschussmitglied Herr Lerch merkte an, eine gewisse Balance zu finden. Welche Rahmenbedingungen hätten sich so massiv geändert, dass nun eine höhere Quote für den sozialen Wohnungsbau verabschiedet werden soll?

Der Vorsitzende hielt fest, dass die Förderkulisse des Landes zwischenzeitlich attraktiver wurde. Dies zeige auch die steigende Zahl der Mietwohnungen, welche in Landau errichtet wurden und werden.

Herr Kamplade nahm Bezug auf die geführte Diskussion und betonte, dass es nicht einfach sei, in dieser teilweise sehr emotional geführten Debatte fachliche Aspekte einzubringen. Es handele sich um eine Wertungsfrage. Wie stark lasse man sich von attraktiven Förderbedingungen und der angespannten Bauplatzsituation leiten? Viele Bauherren erklärten sich bereit, Hürden zu nehmen. So sei beispielsweise der Investor bzw. Eigentümer des Kaufhofareals bereit, eine erhebliche Anzahl geförderter Wohneinheiten zu errichten. In den ersten Gesprächen ging dieser von 25 % aus. Das Miteinander könne schwieriger werden, wenn es dann plötzlich hieße, er sei zu einer Quote von 33,3 % verpflichtet. Je häufiger Gegebenheiten verändert werden, desto



abschreckender wirke dies auf Bauherren und Investoren. Herr Kamplade sprach sich daher dafür aus, Kontinuität zu wahren und die Wirkung der Quotierungsrichtlinie von 2017 abzuwarten.

Weiterhin gab Herr Kamplade den Hinweis, dass es eine neue Initiative des Landes gebe. Mittels Kooperationsvereinbarungen können Kommunen, die eine Quotierung für den sozialen Wohnungsbau verabschiedet haben, mit neuen Fördermitteln für z.B. Gutachten und Vorbereitende Untersuchungen rechnen. Die Quote hierfür müsse bei mindestens 25 % liegen – ein weiteres Indiz, dass man mit den Richtlinien in Landau nicht falsch liege.

Der Vorsitzende zeigte sich erfreut über die Bewegung in der Diskussion. Von der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen sei ein deutlicher Akzent zur Differenzierung der beiden Förderwege gesetzt worden.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler ging auf Herrn Kamplades Beispiel hinsichtlich des Kaufhofareals ein. Er könne sich vorstellen, dass der Bauherr kein Problem mit einer Quote von 33,3 % hätte.

Abschließend erklärten die antragstellenden Stadtratsfraktionen, dass die Anträge besprochen wurden. Die SPD werde ggf. eine weitere Ausführung an die Verwaltung senden, um diese im Stadtrat zu behandeln, so Herr Maier. Auch die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen werde eine erneute Antragsstellung prüfen, so Herr Lichtenthäler.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.1. (öffentlich)

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion; Erhöhung der Quotierungsrichtlinie

Siehe Tagesordnungspunkt 3.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.2. (öffentlich)

Antrag der Bündnis90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Mietwohnungsbauquote erhöhen

Siehe Tagesordnungspunkt 3.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3.3. (öffentlich)

Anträge der Stadtratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 18. bzw. 23. September 2018 zur Erhöhung der Quote für sozial geförderten Mietwohnungsbau; Stellungnahme der Verwaltung

Die Informationsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 20.12.2018, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, wurde nach einer intensiven Diskussion vom Vorsitzenden als zur Kenntnis genommen erklärt, vgl. hierzu Tagesordnungspunkt 3.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße); Beschluss der Offenlage

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 14.01.2019 auf, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Nachdem er Herrn Arne Busmann als Vortragenden begrüßte, erklärte Herr Dr. Ingenthron direkt, dass er zu diesem Tagesordnungspunkt den Vorsitz an das älteste Ratsmitglied, Herrn Eichhorn, übergebe, da für ihn ein Ausschließungsgrund gem. § 22 Gemeindeordnung (GemO) wegen der Beteiligung von Familienmitgliedern an dem Projekt vorliege. Herr Dr. Ingenthron begab sich deshalb in den für Zuhörer bestimmten Teil des Sitzungsraumes.

Auch für Ausschussmitglied Herr Bakhtari gab es einen Ausschließungsgrund gem. § 22 Gemeindeordnung, weshalb er sich ebenfalls in den für Zuhörer bestimmten Teil des Sitzungsraumes begab.

Der Vorsitzende, Herr Eichhorn, übergab nach einer kurzen Einleitung und dem Hinweis, dass sich nun eine andere Nutzung als bisher vorgesehen etabliere und ein Schwerpunkt auf dem Dienstleistungssektor, hier medizinische Versorgung, liege das Wort an Herrn Busmann, der eine Präsentation vorbereitet hatte.

Herr Busmann erläuterte zu Beginn seines Vortrages, dass bereits in der Masterplanung des Areals erkannt wurde, den Stadteingang mittels eines Hochpunkts zu markieren. Damals sei allerdings noch die Südtangente Richtung Autobahn 65 Thema gewesen. Anhand einer Grafik zeigte Herr Busmann die Entwicklung des Gebietes. So wurde bereits im Jahr 2011 eine erste Teiländerung des Masterplans durchgeführt, um einen Kreisverkehr an der Einmündung der Cornichonstraße zu konzipieren. Im Jahr 2015 wurde dann allerdings beraten und entschieden, dass die Planungen zur Südtangente auf Grund verschiedener fachlicher Aspekte nicht weiterverfolgt wurden. Somit wurde die für die geplante Südtangente reservierte Fläche im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans als Grünfläche mit Hochpunkt ausgewiesen. Auch der Kreisverkehr sei an der Stelle somit nicht mehr notwendig. Schließlich konnten sich im Jahr 2016 Investoren mit ihren Konzepten um die Fläche bewerben, so dass im Jahr 2017 mittels eines anonymen Bieterverfahrens das Grundstück an eine Ärztegemeinschaft für die Errichtung eines neuen Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) vergeben wurde. Herr Busmann erläuterte weiterhin das Konzept des MVZ mit den drei Baukörpern, welche einer öffentlichen Nutzung (z.B. eine Gastronomie) im Erdgeschoss zugeführt werden sollen. Der Nutzungsschwerpunkt werde jedoch auf der medizinischen Versorgung liegen. Die drei Baukörper werden sich optisch an den umliegenden Kasernengebäuden orientieren. Vorspringende Kopfbauten gliedern den insgesamt massiven Baukörper.

Der Vorsitzende, Herr Eichhorn, dankte Herrn Busmann für dessen Vortrag und übergab das Wort an die Bauausschussmitglieder. Da sich aus dem Plenum keine Fragen ergaben, meldete er sich selbst zu Wort. Herrn Eichhorn fiel bei der Betrachtung der Sitzungsvorlage (Anlage 2, Seite 15) auf, dass es drei Orte gab mit Bodenbelastungen. Seien diese von militärischer Natur oder Hinterlassenschaften der Bahn?



Herr Kamplade ging auf die von Herrn Eichhorn angesprochenen Bodenbelastungen ein. Seines Wissens wurden die Altlasten durch eine Fachfirma noch vor dem Stattfinden der Landesgartenschau umfassend saniert. Auch Verdachtspunkte wurden untersucht und ausgeräumt. Möglicherweise sei der Punkt in den Unterlagen enthalten, weil in der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf den Ursprungsplan aus dem Jahr 2014 Bezug genommen wurde. Man werde dies im weiteren Verfahren aufklären.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth dankte Herrn Busmann für die schöne und sachliche Präsentation. Ihn interessierte noch, wie viele Tiefgaragenstellplätze entstehen werden. Herr Freiermuth könne sich vorstellen, dass das MVZ ein Magnet sein werde. Herr Busmann antwortete ihm, dass mindestens 200 Stellplätze errichtet werden.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler betrachtete es als logische Konsequenz, dass der Kreisverkehr nicht mehr gebraucht werde. Der Sitzungsvorlage könne Herr Lichtenthäler folgen und hielt diese für nachvollziehbar. Dennoch erinnerte er daran, bei der verkehrlichen Betrachtung stärker den Radverkehr miteinzubeziehen.

Der Bauausschuss beschloss im Anschluss einstimmig die nachfolgenden Beschlussvorschläge und Herr Dr. Ingenthron sowie Ausschussmitglied Herr Bakhtari konnten wieder Platz am Sitzungstisch nehmen.

Beschlussvorschläge:

1. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung, (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung von Januar 2019 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 1. Teiländerung, sowie seiner Begründung in der Fassung von Januar 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung (Gebiet in der Gemarkung Landau, Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße); Beschluss der Offenlage

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 11.01.2019, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und betonte, dass es nun um das Thema „Bildung“ gehe und eine universitäre Nutzung durch die 2. Teiländerung des Bebauungsplans C 25 ermöglicht werden sollte. Der Vorsitzende übergab sodann das Wort an Herrn Busmann, der eine Präsentation vorbereitet hatte.

Herr Busmann führte den Bauausschuss mithilfe einer Grafik in den westlichen Bereich des Bebauungsplans C 25. Die universitären Einrichtungen seien in der Stadt sehr verstreut, so dass ein „Campus Süd“ etabliert werden soll. Damit eine Reduzierung der Standorte erfolgen könne, müsse eine Teiländerung des Bebauungsplans im Bereich der Hartmannstraße / Heinrich-Diehl-Straße aufgrund der geänderten Nutzung erfolgen. Hinzu komme, so Herr Busmann, die Stellplatzdiskussion. Es werden etwa 60 Stellplätze für das Bauvorhaben der Universität benötigt. Diese können in verschiedenen Varianten und Ausrichtungen hergestellt werden. Zudem stelle sich noch die Frage, wie das Gebiet verkehrlich angebunden werde. Eine stärkere Vernetzung z.B. durch Wegeverbindungen über das Gleis hin zur Eutzingerstraße sollten noch diskutiert werden.

Der Vorsitzende dankte Herrn Busmann für dessen Ausführungen und übergab das Wort an die Bauausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Herr Lerch sah eine erfreuliche und positive Entwicklung. Dennoch sensibilisierte er, dass Zielkonflikte entstehen können. Zum einen in Bezug auf die Erschließbarkeit (hier: Zu- und Abfahrten, stärkere Anbindung des ÖPNV) und zum anderen wegen der angrenzenden Wohnnutzung. Herr Lerch bat die Verwaltung darum, so wenige Konflikte wie möglich entstehen zu lassen.

Ausschussmitglied Herr Maier fand es gut, dass der Universität ermöglicht werde, ihre Kräfte zu bündeln. Dies würde mitunter auch die Zukunft des Universitätsstandortes sichern und stärken. Hinsichtlich der Parkplatzsituation merkte Herr Maier an, dass überwiegend tagsüber mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Abends könnten dann die Anwohnerinnen und Anwohner die Stellplätze nutzen.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler stimmte seinem Vorredner zu und sprach sich für die universitäre Nutzung des Teilbereichs aus. Dies würde der Universität eine höhere Flexibilität gewährleisten. Die Detailplanungen z.B. hinsichtlich eines Parkdecks bedürfen zu einem späteren Zeitpunkt noch einer intensiveren Diskussion. Kritisch äußerte sich Herr Lichtenthäler abschließend zur Sanierung der Brücke und dem zu erwartenden Autoverkehr.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth merkte an, dass die Universität den Bedarf habe und ihr eine Chance zur Erweiterung gegeben werden sollte. Die Mobilität werde allerdings noch Probleme bereiten, befürchtete Herr Freiermuth, auch wenn die rechtlichen Vorgaben seitens des Bauherren eingehalten werden. In diesem Zusammenhang betonte Herr Freiermuth, dass etliche Seminare bis spät abends andauern können und



die Parkplätze dann für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht zur Verfügung stünden.

Der Vorsitzende betonte, dass der Wohnpark Am Ebenberg auch Arbeits- und Studienplätze biete und somit eine Nähe zu universitären Einrichtungen gut sei. Der Vorsitzende bedauerte, dass ein Fahrradstellplatznachweis noch nicht nötig sei und nicht so streng wie bei Pkws gehandhabt werde.

Zu Herrn Lichtenthälers Anmerkung hinsichtlich der Brücke äußerte der Vorsitzende, dass eine Einbahnregelung am wahrscheinlichsten sei und Verkehrsuntersuchungen hinsichtlich einer denkbaren Öffnung der Brücke natürlich noch erfolgen müssten.

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

Beschlussvorschläge:

1. Der Bebauungsplan C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung, (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung von Januar 2019 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des C 25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ – 2. Teiländerung, sowie seiner Begründung in der Fassung von Januar 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Bebauungsplan „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in Mörzheim - Verkleinerung des Geltungsbereiches und Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorsitzende zeigte sich beim Aufrufen der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 15.01.2019, auf welche verwiesen wird, erfreut, dass dem Stadtteil Mörzheim eine Perspektive hinsichtlich der Ortserweiterung gegeben werden könne – obwohl die ursprünglich beabsichtigte Fläche nicht zu realisieren war. Es handele sich um eine gute Entscheidung für Mörzheim.

Da es keine Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder gab, konnte der Vorsitzende direkt die Beschlussfassung einleiten. Der Bauausschuss empfahl daraufhin dem Hauptausschuss sowie dem Stadtrat einstimmig, den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Beschlussvorschläge:

1. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ wird auf die Flurstücke 172/4, 174, 178/2, 3577, 3578, 3579 sowie teilweise die Flurstücke 320/15, 3575 und 3576, Gemarkung Mörzheim verkleinert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des zu erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans erneut vorzunehmen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Lager- und Ausstellungsgebäudes für den Holzfachhandel auf dem Grundstück Lotschstraße 2 in Landau i. d. Pfalz

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 20.12.2018, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, ein und erklärte die Absichten des Bauherrn, die durchaus nachvollziehbar seien und aus betrieblichen Gründen notwendig wären.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler merkte an, dass in der Vergangenheit hinsichtlich der Fassadenbegrünung einer Befreiung zugestimmt wurde. Dies werde es in Zukunft nicht mehr geben, so Herr Lichtenthäler.

Ausschussmitglieder Herr Eichhorn und Herr Heuberger hatten eine Verständnisfrage zu der in der Sitzungsvorlage beschriebenen maximal überschrittenen GRZ um 4,75 %.

Herr Kamplade erläuterte, dass es sich bei diesem Wert von 4,75 % um die relative Überschreitung der zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 handele.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Erschließung des Neubaugebietes Bebauungsplan D9-Änderung Gewerbepark „Am Messengelände, Teilbereich Südlich Breiter Weg“, 2. Teiländerung, durch einen Erschließungsträger, Änderung des Erschließungsvertrages vom 19.06.2017

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 15.01.2019 auf, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und verwies auf die Änderungen des Erschließungsvertrages. Für weitere Erläuterungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade erinnerte an die bisher geführten Diskussionen und den hohen Wohnraumbedarf der Stadt Landau. Etwa 100 zu errichtende Wohneinheiten seien in dem Bebauungsplanverfahren nun berücksichtigt, weshalb Änderungen an dem seit 19.06.2017 bestehenden Erschließungsvertrag vorgenommen werden müssen.

Ausschussmitglied Herr Scheid hatte Fragen hinsichtlich des in der Anlage zur Sitzungsvorlage befindlichen Erschließungsträgervertrages, Seite 7, und den Lärmimmissionen. Warum sei dieser Hinweis in dem Vertrag enthalten? Seien negative Auswirkungen für die Anwohnerinnen und Anwohner zu befürchten? Könne die Verwaltung die Höhe der zu erwartenden Immissionen auf einer Skala von 1 bis 8 beziffern? Er verwies außerdem auf die DIN 18005, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Scheids Fragen und erklärte, dass das zukünftige Baugebiet etwas lauter hinsichtlich des Geräuschpegels sei als es in Allgemeinen Wohngebieten üblich ist. Eine Gesundheitsgefährdung könne allerdings ausgeschlossen werden. Es sei klar zu kommunizieren, dass der Standort Lärm mit sich bringe. Herr Kamplade verwies auf ein erstelltes Lärmgutachten, in welchem ermittelt wurde, dass die Höhe der Lärmwerte den gesetzlichen Vorgaben nicht widerspreche. Das zu erschließende Neubaugebiet befände sich überwiegend in einem Wohngebiet, für das die Lärmimmissionen im gesetzlichen Rahmen lägen. Einzelne Bereiche entsprächen hingegen den Orientierungswerten für Mischgebiete, auf die besonders hingewiesen wird.

Der Bauausschuss beschloss, nachdem es keinen weiteren Klärungsbedarf gab, einstimmig den nachfolgenden Beschlussvorschlag – unter dem Vorbehalt, dass der Ortsbeirat Queichheim seine Zustimmung erteilen wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Änderung des Erschließungsträgervertrages zwischen der Stadt Landau in der Pfalz und der Hans Lamparter GmbH, Bahnhofstraße 4, 73235 Weilheim an der Teck zu.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

Verschiedenes

Wettbewerb Weißquartierplatz

Der Vorsitzende verwies auf die ausgeteilte Dokumentation zu den einzelnen eingereichten Konzepten und deren Beurteilung.

Baufeld 15

Der Vorsitzende gab eine Information zur Ausschreibung des Baufeld 15 bekannt und verwies auf die geänderte Uhrzeit der Jurysitzung am 21.02.2019.

Herr Kamplade erinnerte die Bauausschussmitglieder daran, einen Vertreter je Fraktion zu benennen. Insgesamt würden sich die fünf Vertreter (je Fraktion eine Person) eine Stimme bei der Jurysitzung am 21.02.2019 teilen.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler verkündete seine Teilnahme.

Kraftgasse

Herr Bernhard ging auf die Nutzungskonflikte im Bereich „Südlich Breiter Weg“ ein und berichtete von der Idee, die Kraftgasse als öffentliche Straße auszuweisen, was bereits Thema in einer Bürgerversammlung bzw. im Ortsbeirat war. Herr Bernhard schlug jedoch vor, an der bisherigen Situation nichts zu ändern und die Kraftgasse weiterhin als Wirtschaftsweg zu führen. Zudem schlug Herr Bernhard vor, zunächst die Erschließung des Gebietes, vgl. TOP 8, abzuwarten und dann z.B. mit Geschwindigkeitsreduzierungen zu reagieren, sollte es dann immer noch erhöhten Schleichverkehr geben.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler fragte, ob eine Schranke an der Brücke, die in die Verlängerung der Kraftgasse über die L 509 ins Gewerbegebiet am neuen Messegelände führt, angebracht werde. Herr Bernhard erklärt ihm, dass dies nicht beabsichtigt sei.

Ausschussmitglied Herr Scheid entgegnete Herrn Bernhard, dass die Lösung durch eine Schranke beschlossen sei.

Der Vorsitzende sagte Herrn Lichtenthäler und Herrn Scheid zu, die alte Beschlusslage zu prüfen und mit dem Ortsvorsteher zu kommunizieren, so dass sich der Ortsbeirat ggf. nochmals mit der Angelegenheit befassen kann.

Autonomes Fahren

Herr Bernhard berichtete, dass seit kurzem ein Bus zum Hambacher Schloss autonom fahre und die Idee aufkam, ob dies ein Vorbild für Landau sein könnte. Da die verkehrlichen Gegebenheiten aber nicht vergleichbar seien, müsse diese verneint werden.



Der Vorsitzende brachte hierzu ergänzend seine eigenen Erfahrungswerte aus Landau französischer Partnerstadt Haguenau ein, wo ebenfalls das autonome Fahren getestet wurde. Eine Praxistauglichkeit für die Innenstadt konnte der Vorsitzende nicht erkennen.

Wickert Holzfachhandel / Bornbachstraße

Ausschussmitglied Herr Lerch fragte, wie lange der Bau der Bornbachstraße noch andauern werde und ob ein Ende in Sicht sei.

Herr Bernhard erklärte, dass die Umsetzung schwierig sei und man Kompromisse eingehen müsse. Letztendlich erfolge die Umsetzung „Meter für Meter“ und ziehe sich länger hin.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn ergänzte Herrn Bernhard und berichtete, dass die Sperrung aufgehoben sei und man bis zum Wendehammer fahren könnte.

Lotschstraße

Ausschussmitglied Herr Lerch wollte wissen, wann die Lotschstraße gemacht bzw. gesperrt werde.

Herr Bernhard erläuterte, dass die Lotschstraße erst nach Abschluss der Bornbachstraße in Angriff genommen werde. Zudem müsse abgewartet werden, wie es mit dem Bauvorhaben von Ehrmann weitergehe und es hierfür noch keine Zeitplanung gebe. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme müsse jedenfalls wenige Tage lang eine Vollsperrung der Lotschstraße erfolgen.



Die Niederschrift über die 41. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 29.01.2019 umfasst 15 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 174.

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister

Vorsitzender TOP 4

Rudi Eichhorn

Schriftführerin

Madlene Spielberger