



# NIEDERSCHRIFT

über die 45. Sitzung des Bauausschusses der Stadt

Landau in der Pfalz

am Dienstag, 14.05.2019,

Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 20:46



Anwesenheitsliste

CDU

Cyrus Bakhtari

Vertretung von Herrn Heuberger

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

Michael Schreiner

SPD

Klaus Eisold

Florian Maier

Michael Scheid

Aydin Tas

ab 17:05 Uhr anwesend

Hans Peter Thiel

Vertretung von Herrn Demmerle

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

Jochen Blecher

Christoph Kamplade

Ramona Menzel

Christian Schlimmer

Sylvia Schmidt-Sercander

Jörg Seitz

Externe Berichterstatter

TOP 2

Frau Dr. Ulrike Weber (Landesdenkmalpflege, Mainz)

Frau Dr. Alexandra Fink (Landesdenkmalpflege, Mainz)

Herr Dr. Ulrich Himmelmann (Dir. Landesarchäologie, Speyer)

Herr Dr. David Hissnauer (Dir. Landesarchäologie, Speyer)

Herr Matthias Hahn (Dir. Landesarchäologie, Speyer)

TOP 4

Herr Dipl. Ing. Ingo Rohleder vom Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH in seiner Funktion als Projektleiter VU

Sonstige

Ricarda Bodenseh

Schriftführerin

Madlene Spielberger



Entschuldigt

CDU

Peter Heuberger

vertreten durch Herrn Bakhtari

SPD

Hermann Demmerle

vertreten durch Herrn Thiel



Zu dieser Sitzung wurde unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnungsordnungsgemäß eingeladen.

Ausschussmitglied Herr Wagner stellte aufgrund der Problematik mit den Anliegerinnen und Anliegern sowie der kurzen Reaktionsmöglichkeit den Antrag, den Tagesordnungspunkt (TOP) 13 „Tekturbauantrag über die Änderung der Höhenlage der Gebäude, Wegfall der Dachkonstruktionen sowie Grundriss- und Fassadenänderungen (..)“ zu vertagen.

Ausschussmitglied Herr Löffel sprach sich gegen Herrn Wagners Antrag aus und schlug vor, den TOP 13 auf der Tagesordnung zu belassen. Somit könne über die Inhalte in der hiesigen Bauausschusssitzung diskutiert und beratschlagt werden. Insbesondere sah Herr Löffel die Festlegungen in der vorherigen Bauausschusssitzung am 16.04.2019 (nicht öffentlicher Teil) von der Verwaltung nicht in der Beschlussvorlage wiedergegeben bzw. nicht richtig umgesetzt, weshalb sich für ihn noch Fragen ergaben.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth appellierte, den TOP 13 auf der Tagesordnung zu lassen und das Feedback der Verwaltung zu dem mit dem Bauherrn geführten Gespräch abzuwarten.

Ausschussmitglied Herr Maier war ebenfalls dafür, den TOP 13 auf der Tagesordnung stehen zu lassen und den Punkt zu besprechen.

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass die Verwaltung ihre „Hausaufgaben“ aufgrund des erteilten Mandates der vorherigen Bauausschusssitzung machte und das Gespräch mit dem Bauherrn suchte. Nun gehe es um eine förmliche Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise.

Herrn Wagners Antrag wurde letztlich mit 1 Ja-Stimme, 13 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) - Anhörung der Gemeinde gemäß § 8 Abs. 5 DSchG, Verfahren zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Festungsanlagen“ und des Grabungsschutzgebietes „Festungsanlagen“  
Vorlage: 610/564/2019
3. Integriertes Mobilitätskonzept der Stadt Landau - Landau vernetzt Mobilität  
Vorlage: 660/190/2019
4. Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Bereich „Arzheim Ortskern“ im Stadtdorf Arzheim; Beschluss der Offenlage  
Vorlage: 610/558/2019



5. 22. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „D12, Gewerbepark Messengelände-Südost“ in der Gemarkung Queichheim; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 610/557/2019
6. Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“; Dritter Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/559/2019
7. Initiative „Landau baut Zukunft“; Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: 610/560/2019
8. Bebauungsplan F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/562/2019
9. Bauvoranfrage zum Teilabbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von Sozial- und Büroräumen für die Mitarbeiter des Tierheimes auf dem Grundstück Fl. Nr. 4369 im Außenbereich der Gemarkung Landau  
Vorlage: 630/371/2019
10. Bauantrag über den Neubau eines Lebensmittelmarktes, eines Bistros, einer Physiotherapiepraxis, einer 4-5 geschossigen Wohnbebauung mit 86 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 96 Pkw-Stellplätzen und der Errichtung von 67 oberirdischen Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 886/108 und 1022/53 der Gemarkung Landau  
Vorlage: 630/374/2019
11. Errichtung einer Tiefgarage mit Pkw-Aufzug im Zusammenhang mit zwei neu zu errichtenden Wohngebäuden auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2972/1 in der Gemarkung Landau  
Vorlage: 630/376/2019
12. Errichtung einer Überdachung an einen bestehenden Gewerbebetrieb im Außenbereich auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3612/2 und 3611 in der Gemarkung Dammheim  
Vorlage: 630/377/2019
13. Tekturbauantrag über die Änderung der Höhenlage der Gebäude, Wegfall der Dachkonstruktionen sowie Grundriss- und Fassadenänderungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 5268 in der Gemarkung Landau  
Vorlage: 630/375/2019
14. Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/565/2019
15. 3. Änderung des Bauprogrammes 2018 – 2021  
Vorlage: 660/194/2019



16. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung





**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)**

**Einwohnerfragestunde**

Seitens der anwesenden Einwohnerschaft gab es keine Wortmeldungen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

### Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) - Anhörung der Gemeinde gemäß § 8 Abs. 5 DSchG, Verfahren zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Festungsanlagen“ und des Grabungsschutzgebietes „Festungsanlagen“

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 26.04.2019 ein, auf die verwiesen wird. Inhaltlich gebe es nichts Neues zu berichten, da in der Zwischenzeit bereits die Unterschutzstellung der Festung erfolgte und die zu beschließende Rechtsverordnung gemeinsam in vorangegangenen Bauausschusssitzungen besprochen wurde. Nun gehe es letztlich darum die Rechtsverordnung für das größte Flächendenkmal in Rheinland-Pfalz in Kraft zu setzen. Weitere Aufgaben, die sich hieraus ergeben, werden anschließend im Denkmalzielplan definiert. Sein Dank für die herausragende Zusammenarbeit richtete sich an die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) und alle Beteiligten der Stadtverwaltung. Der Vorsitzende begrüßte sodann die Vertreterinnen und Vertreter von der GDKE: Frau Dr. Ulrike Weber (Landesdenkmalpflege, Mainz), Frau Dr. Alexandra Fink (Landesdenkmalpflege, Mainz), Herrn Dr. Ulrich Himmelmann (Dir. Landesarchäologie, Speyer), Herrn Dr. David Hissnauer (Dir. Landesarchäologie, Speyer) sowie Herrn Matthias Hahn (Dir. Landesarchäologie, Speyer). Als Berichterstatter der Unteren Denkmalschutzbehörde begrüßte der Vorsitzende Herrn Jörg Seitz. Im Anschluss übergab der Vorsitzende das Wort an die Vertreterinnen und Vertreter der GDKE.

Frau Dr. Weber begründete zunächst die Vorgehensweise der Unterschutzstellung der ab 1688 gebauten und insgesamt 2,8 km langen Festungsanlagen sowie die Bedeutung eines Grabungsschutzgebietes bevor sie kurz über geschichtliche Aspekte berichtete. Lange Zeit hatte die GDKE die Festung nicht im Bewusstsein, da die oberirdischen Bauwerke zum größten Teil aufgrund der Schleifung nicht mehr vorhanden waren. Viele Funde und gute Pläne im städtischen Archiv hätten jedoch die Festung wieder ins Bewusstsein geholt. Frau Dr. Weber regte an, das Geschichtsbewusstsein zu fördern und ging abschließend auf verschiedene historische Fotos aus der Zeit der Schleifung ein.

Frau Dr. Fink erläuterte ergänzend zu Frau Dr. Webers Vortrag, dass die Bewertung der Rechtsverordnung deckungsgleich mit dem Grabungsschutzgebiet sei. Die in Landau seit zwei Jahren praktizierte Vorgehensweise sei als Modellprojekt in Rheinland-Pfalz zu sehen. Hervorzuheben sei hierbei die gute Zusammenarbeit und die Bündelung von Kräften der GDKE und der Stadt Landau. Festungsstädte wie Germersheim, Koblenz, Frankenthal oder Mainz würden anhand des Landauer Modells bearbeitet. Landau habe hier eine Vorbildfunktion inne, so Frau Dr. Fink.

Herr Dr. Hissnauer erwähnte, dass für Bauvorhaben im Grabungsschutzgebiet vorab eine denkmalrechtliche Genehmigung von den Bauherren einzuholen sei. Das Grabungsschutzgebiet könne im Geoinformationsportal online eingesehen werden und sei gerade im Hinblick für Finanzierungen und Planungen von Bauvorhaben ein wichtiges Informationsinstrument für die Bauherren. Herr Dr. Hissnauer ging im Anschluss auf zwei Fallbeispiele in der Paul-von-Denis-Straße (Werk 100, Baufeld 33) und in der Reiterstraße (Turm 24) ein. Zunächst berichtete Herr Dr. Hissnauer, dass im Dezember 2017 erste Gespräche mit dem Investor des Baufeldes 33 stattfanden. Bei einer Baggersondage wurden die Hauptmauer des Werks 100 sowie eine vorgelagerte Mauer und Reste von Minengängen entdeckt. Daraufhin erfolgte eine Umplanung seitens des Investors, die



im März 2018 vorgelegt wurde. Nach weiteren Gesprächen und eines Moderationsprozesses erfolgte im Oktober 2018 eine archäologische Ausgrabung, die zu einer erneuten Umplanung und schließlich zu einem Konzept führte, das die Festungsreste weitgehend erhalte.

Bei dem Bauvorhaben in der Reiterstraße wurde zuerst anhand eines Überlagerungsplanes der Turm 24 der Festung ermittelt. Auch hier erfolgte eine Sondage und ein Moderationsprozess, der zum Ergebnis hatte, dass die Substanz der Festung im Bereich der geplanten Tiefgarage durch die Verlegung einer Tiefgaragenzufahrt erhalten werden konnte.

Herr Seitz nahm Bezug auf die von Herrn Dr. Hissnauer angesprochenen Fallbeispiele. Diese würden zeigen, was in der Zwischenzeit „angeschoben“ wurde. Viele Grabungen erfolgten in der Vergangenheit bei bereits genehmigten Bauvorhaben und mitten in der Bauphase, so dass die Baustellen bei Funden stillstehen mussten. Als Beispiel nannte Herr Seitz das Parkhaus mit Tiefgarage „Am Großmarkt“.

Mit dem heutigen Wissen könne bereits zu Beginn von Planungen gezielt sondiert und so auf vorhandene Festungsreste reagiert werden.

Damit gebe es kaum noch Verzögerungen für den Bauherrn.

Der Vorsitzende dankte den Vortragenden, die veranschaulichten, wie hoch der Wert der Festung sei.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth erwähnte, dass die Rechtsverordnung bei vielen Bauvorhaben in der Stadt greifen werde. Mit welchem zeitlichen Verzug haben die Bauherren konkret zu rechnen?

Herr Seitz nahm Bezug auf Herrn Freiermuths Frage und erklärte, dass vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung bei Funden der Bau eingestellt werden musste, was zu erheblichen Zeitverlusten führte. Dies sei nun nicht mehr der Fall. Der Verzug liege bei nahezu „0“, wenn die Denkmalbehörden fachlich und personell entsprechend ausgestattet sind.

Herr Dr. Himmelmann ergänzte Herrn Seitz und erläuterte, dass vor dem Baubeginn eine Verifizierung stattfindet. Das Schlechteste für den Bauherrn seien immer „Zufallsfunde“. Mit der Strategie der frühzeitigen Einbindung der Fläche als Grabungsschutzgebiet könne präventiv Zeit für die Lösungssuche gewonnen werden.

Herr Dr. Hissnauer betonte, dass durch die Rechtsverordnung dem Bauherrn eine Rechtssicherheit gegeben sei. Zudem sei im Vorfeld gewollt, Kontakte zwischen dem Bauherrn und dem Stadtbauamt herzustellen.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn merkte an, die Festungsreste („Relikte“) erhalten zu wollen und entsprechend der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bei einer Informationsveranstaltung im Alten Kaufhaus im Jahr 2017 wurden ihm die Ausmaße der Gesamtanlage erst richtig bewusst. Zudem seien weitere Funde zu erwarten, weshalb Herr Eichhorn es verstehen könne, dass die GDKE und die Landesarchäologie sich rechtlich absichern. Bei den Bauherren stoße die neue Rechtslage zwar nur auf wenig Begeisterung – aber der weit möglichste Erhalt der Festung muss das Ziel der Stadt sein.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler teilte mit, dass Landau als Modell bzw. Vorbild Begeisterung auslöste. Ein großer Fund habe Dynamik gebracht und auch der Festungsbauverein habe zu dieser neuen Dynamik beigetragen. Es sei gut, so Herr



Lichtenthäler, dass am Ende der Legislaturperiode eine Entscheidung getroffen werde und den Bauherren, wie Herr Seitz berichtete, neue Handlungsoptionen bei Funden aufgezeigt werden.

Ausschussmitglied Herr Maier werde der Sitzungsvorlage zustimmen und appellierte, die Festung noch mehr ins Bewusstsein zu rücken. Der seit zwei Jahren bestehende Festungsrundgang sei hierfür ein guter Anfang gewesen.

Der Bauausschuss stimmte im Anschluss einstimmig den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zu.

**Beschlussvorschläge:**

1. Die Rechtsverordnung über die Unterschutzstellung der Denkmalzone/ Bauliche Gesamtanlage „Festungsanlagen“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Rechtsverordnung über die Unterschutzstellung der Denkmalzone/ Grabungsschutzgebiet „Festungsanlagen“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

#### Integriertes Mobilitätskonzept der Stadt Landau - Landau vernetzt Mobilität

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 08.05.2019 ein, auf die verwiesen wird. Das Integrierte Mobilitätskonzept könne noch in der jetzigen Legislaturperiode abschließend behandelt werden. Zuvor waren die Stadtratsfraktionen dazu eingeladen, Änderungswünsche der Verwaltung zur Einarbeitung mitzuteilen. So wurde beispielsweise die Stellungnahme der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen noch in den Schlussbericht eingearbeitet. Von den 26 Vorschlägen der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion wurde die Mehrzahl in das Maßnahmenpaket aufgenommen. Der Vorsitzende lobte diese Vorgehensweise. Das Konzept solle schließlich „leben“ und werde sich auch zukünftig mit Entwicklungen im Hinblick auf die Demografie, die verbesserten Antriebstechnologien und vielen weiteren Faktoren auseinandersetzen und fortgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang verwies der Vorsitzende auf die Modal-Split-Untersuchungen der Technischen Universität Dresden, deren Ergebnisse noch ausstehen würden und in die spätere Prioritätenreihung zum Bericht des Mobilitätskonzeptes einfließen werden.

Weiterhin betonte der Vorsitzende, dass ein gewisses Umdenken bei den Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern herbeigeführt werden müsse. Dies könne mit Werbekampagnen, z.B. auf der Homepage, maßgeblich unterstützt werden. Er habe verwaltungsintern bereits entsprechende Anstöße gegeben.

Herr Kamplade verwies zunächst auf die überholte Fassung der Maßnahmenliste in Session, versicherte aber, dass die korrekte Anlage schnellstmöglich im System zur Verfügung gestellt werde und für die endgültige Beschlussfassung im Stadtrat am 21.05.2019 vorliege.

Weiterhin erwähnte Herr Kamplade, dass nicht alle Einzelmaßnahmen der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen aufgenommen wurden. Anhand des Beispiels der geforderten Öffnung der Königstraße für beidseitigen Radverkehr erläuterte Herr Kamplade die Hintergründe für die Nichtaufnahme. So sei es zu früh, die Verkehrsführungen sowie -änderungen festzulegen. Schließlich befände man sich in laufenden Diskussionen und es würde einem „Bruch der Systematik“ gleichen, wenn die beidseitige Öffnung für den Radverkehr bereits jetzt ohne eine Planung in den Schlussbericht des Mobilitätskonzeptes als Einzelmaßnahme aufgenommen worden wäre.

Ausschussmitglied Herr Lerch bezeichnete das Mobilitätskonzept als ein wichtiges Thema für die Stadt Landau. Viele Maßnahmen wurden in der jüngsten Vergangenheit schon umgesetzt oder angestoßen. Ein Gesamtkonzept, wie in der vorliegenden Form, sei jedoch nachhaltig und übergreifender. Allerdings bestehe auch die Gefahr, das Thema Mobilität zu theoretisieren. Er und seine Stadtratsfraktion begrüßen, dass für alle Zielgruppen Lösungen vorgeschlagen werden, wobei Herr Lerch den Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), der für die Stadtdörfer schon „auf die Schiene“ gesetzt wurde, besonders hervorhob und einen Vergleich zur Stadt Neustadt an der Weinstraße zog, wo im Gegensatz zu Landau viel für Kfz-Stellplätze getan wurde.

Weiterhin merkte Herr Lerch an, dass der Ausbau des Radwegenetzes die größte Herausforderung für die Stadt darstelle und verwies in diesem Zusammenhang auf die verschiedenen Anträge der im Stadtrat vertretenen Fraktionen und die getätigten sowie noch ausstehenden Investitionen. Dass bis zum Jahre 2020 etwa 500.000 EUR in das Radwegenetz investiert werden, sei als deutlicher Schritt zu sehen.



Auch die Definition der Vorrangnetze für den Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr gehe in die richtige Richtung, so Herr Lerch. Letztlich gehe es um vernünftige Abwägungen und eine Partizipation, die ermöglicht, in allen Bereichen offen und handlungsfähig zu bleiben.

Abschließend lobte Herr Lerch das vorgelegte Konzept, das mit viel Fleiß und „Gehirnschmalz“ erarbeitet wurde und viele neue Aspekte sowie Erkenntnisse beinhalte. Gerade im Hinblick auf das „Fünf-Jahres-Programm“ können wichtige Akzente gesetzt werden.

Ausschussmitglied Herr Maier begrüßte ebenfalls das vorgelegte Konzept und betonte, dass Geld in die Hand genommen werden müsse.

Herr Maier sah insbesondere den ÖPNV als Alternative für das Auto an und unterlegte dies mit Beispielen. Seiner Meinung nach sei der ÖPNV als Pflichtaufgabe und nicht als freiwillige Leistung anzusehen.

Zum Schluss bedauerte Herr Maier, dass Tempolimits seitens des LBM (Landesbetrieb Mobilität Speyer) nicht erlaubt werden würden und plädierte aufgrund dessen dafür, eine Resolution für eine erhöhte Verkehrssicherheit zu erlassen.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder zeigte sich erfreut über den Veränderungswillen, der durch das Konzept wiedergespiegelt werde, und die kurzfristige Aufnahme der Änderungswünsche ihrer Stadtratsfraktion. Dennoch war sie im Hinblick auf die Königstraße und Martin-Luther-Straße anderer Meinung als die Verwaltung und blieb bei dem Standpunkt, diese Straßen für den beidseitigen Radverkehr öffnen zu wollen. Frau Heidbreder betonte jedoch, dass sie sich nicht an diesem Thema „aufhängen“ werde und weiterhin bereit sei, bei dem Konzept und dessen Umsetzung mitzuwirken. Ihr gehe es hierbei um eine gerechte Verteilung der Mobilität, eine Stärkung des ÖPNV und insbesondere eine Vernetzung der Verkehre.

Wichtig für Frau Heidbreder wäre es außerdem in der nächsten Legislaturperiode die Umsetzung der Maßnahmen anzugehen und diese hinsichtlich der CO<sup>2</sup>-Einsparungen zu priorisieren. Sie merkte in diesem Zusammenhang an, dass es den Menschen leichter falle auf das Auto zu verzichten, wenn diese die CO<sup>2</sup>-Einsparungen kennen würden. Denn schließlich müsse die Verkehrswende auch in den Köpfen stattfinden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßte ausdrücklich die vorgelegte Sitzungsvorlage. Dass die Definierung von Vorrangnetzen erfolgt sei, sehe er als sinnvoll an. Es sei z.B. gut, dass es Bereiche gebe, die dem Radverkehr vorbehalten sein sollen.

Herr Freiermuth war außerdem davon überzeugt, dass in das Mobilitätskonzept immer neue Erkenntnisse einfließen werden, denn schließlich sei die Mobilität „im Fluss“. Als Beispiel nannte er hierbei auch die aktuellen Diskussionen über die E-Roller. Es sei zwar gut, dass die Fokussierung „weg vom Auto“ gehen würde, dennoch gab Herr Freiermuth zu bedenken, dass gerade in der ländlichen Infrastruktur das Auto nicht wegzudenken sei. Er könne sich daher vorstellen, wie bereits in einem Antrag seiner Stadtratsfraktion erläutert, die flexible Mobilität zu fördern, indem z.B. Großraumtaxi auf Abruf - insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtdörfer - zur Verfügung stehen könnten.

Abschließend ging Herr Freiermuth auf das Thema „Königstraße“ ein und hielt es momentan nicht für förderlich den beidseitigen Radverkehr zu gestatten. Es sei wichtig, Kompromisse einzugehen und die weitere Entwicklung abzuwarten.

Ausschussmitglied Herr Wagner stand dem Mobilitätskonzept grundsätzlich positiv gegenüber, da es die Verkehre integriert, verknüpft und vernetzt. Allerdings werden einige Aspekte innerhalb seiner Stadtratsfraktion kontrovers diskutiert. Einig sei man sich hinsichtlich der „Deattraktivierung“ des Autoverkehrs gewesen. Herr Wagner gab



hierbei zu bedenken, dass kein Mensch das Auto stehen lassen wird, wenn der ÖPNV nicht attraktiv genug ausgebaut ist.

Weiterhin war Herr Wagner davon überzeugt, dass es Konflikte in Parks geben werde, wenn hier Vorrangnetze für den Radverkehr definiert werden. Die Parks sollten Fußgängern vorbehalten sein und Radverkehr sei dort nicht vertretbar.

Zum Schluss appellierte Herr Wagner, den ÖPNV zu stärken. Er erhoffe sich vom neuen Stadtrat, dass dieser für eine „Zeitenwende“ sorgen werde.

Der Vorsitzende dankte dem Plenum für die Statements und rief ins Bewusstsein, dass viele Lichtsignalanlagen erneuert werden und er sich davon positive Effekte verspreche. Zudem sei über die Errichtung von Fahrradampeln nachzudenken. Das Entscheidende sei jedoch, den öffentlichen Raum für alle Verkehrsträger sinnvoll zu gestalten.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der Bauausschuss einstimmig bei einer Enthaltung den nachfolgenden Beschlussvorschlag dem Stadtrat empfahl.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Integrierten Mobilitätskonzept der Stadt Landau – Landau vernetzt Mobilität wird zugestimmt





## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

### **Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Bereich „Arzheim Ortskern“ im Stadtdorf Arzheim; Beschluss der Offenlage**

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.04.2019 auf, die der Anlage beigefügt ist, und begrüßte Herrn Dipl. Ing. Ingo Rohleder vom Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH in seiner Funktion als Projektleiter VU. Herr Rohleder sei dem Bauausschuss bereits bekannt, da er vielfältige Erkenntnisse über die VU in Nußdorf lieferte. Diese Erkenntnisse waren nun auch nützlich für die Untersuchungen in Arzheim. In dem folgenden Vortrag von Herrn Rohleder werden unter anderem die Siedlungsgebiete an den Ortsrändern sowie innerörtliche Belange Arzheims analysiert und betrachtet. Der Vorsitzende übergab sodann das Wort an Herrn Rohleder.

Herr Rohleder begann seinen Vortrag mit einer Luftaufnahme Arzheims. Er werde neben den Ergebnissen der VU auch die Sanierungsziele sowie die Abgrenzung der Sanierungsgebiete und die Rahmenplanung mit Maßnahmen z.B. für die nächsten 10 bis 15 Jahre in seinem Vortrag thematisieren.

Zunächst erläuterte Herr Rohleder, dass in den Sanierungsgebieten zwar überwiegend die Wohnnutzung im Vordergrund stehe, es allerdings auch sechs Winzerbetriebe, Gaststätten und Ferienwohnungen gebe. Insgesamt liege in Arzheim eine gute Nutzungsmischung vor und die allgemeinen Wohngebiete befänden sich verstärkt an der Ortsrandlage. Eine Möglichkeit der Nahversorgung sei zudem über den Dorfladen gegeben („kurze Wege“). Charakteristisch für Arzheim sei obendrein die langgezogene Ortschaft und die dadurch gegebenen kurzen Wege ins Grüne mit viel Entwicklungspotential.

Weiterhin berichtete Herr Rohleder von der Erfassung der Leerstände in einer Karte sowie einer dreistufigen Kategorisierung der Gebäude anhand ihrer Bausubstanz (Fassade, Dach, Fenster, etc.). Ortsbildprägende Gebäude und historisch gewachsene Gebäudeensembles seien ebenfalls im Ortskern und im Bereich der VU enthalten. Herr Rohleder schlug als weiteren Punkt vor, z.B. den Vorplatz der Kirche in das Sanierungsgebiet aufzunehmen und somit die Gestaltung von Stadträumen mit Gestaltungsdefiziten verstärkt anzugehen.

Bestandteil der VU war auch eine Untersuchung der Verkehre; insbesondere die Platzierung von Bushaltestellen und der Verlauf von Radwegen. Gerade die Arzheimer Hauptstraße werde vom Lärm des Durchgangsverkehrs belastet und weise viele Leerstände oder Teilleerstände auf.

Der Wunsch des Ortsbeirates nach einer Erweiterung des Sanierungsgebietes werde momentan geprüft. Herr Rohleder schlug in diesem Zusammenhang allerdings vor, die Offenlage Anfang Juni 2019 abzuwarten.

Abschließend ging Herr Rohleder auf den Rahmenplan ein und zeigte verschiedene Maßnahmen für Nutzungskonzepte, die z.B. anhand von Workshops mit Bürgerinnen und Bürgern, privat oder der öffentlichen Hand (investiv) gelöst werden könnten. Mit einer Kostenübersicht sowie einer Zeitablaufplanung beendete Herr Rohleder seine Präsentation.

Der Vorsitzende lobte die gründliche Arbeit von Herrn Rohleder und die aufgezeigten Chancen, die sich für Arzheim eröffnen. Arzheim habe einen „Lauf“ und dies sei gut so.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth dankte dem Vortragenden und hob zwei Punkte hervor, die ihn besonders freuen: Zum einen der Ausbau der Arzheimer Hauptstraße,





die den Ort deutlich attraktiver machen wird, und zum anderen das neue Wohngebiet, das zu einer Belebung Arzheims führen wird. Es passe alles „wunderbar“ zusammen, so Herr Freiermuth.

Ausschussmitglied Herr Lerch begrüßte die nachhaltigen Entwicklungen, die letztlich schon seit vielen Jahren gefordert waren. Er war fest davon überzeugt, dass die Innenentwicklung schon eher einen Schub gebraucht hätte, für den es jahrelang jedoch keine Förderkulisse gab. Die Dörfer des Landkreises hatten hier über Dorfentwicklungsprogramme den Vortritt bzw. bessere Möglichkeiten. Herr Lerch freute sich daher umso mehr, dass man sich nicht hat abhalten lassen. Es habe sich insgesamt viel in Landau getan und es sei an der Zeit, neben Nußdorf und Arzheim den anderen Stadtdörfern ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, damit diese attraktiver werden. Letzteres sei ein Kernthema in der Stadtentwicklung, so Herr Lerch.

Ausschussmitglied Herr Maier sei „fast schon neidisch“ auf die Erfolge seines Kollegen Herrn Kißel und nannte als erfreuliche Beispiele für das Stadtdorf Arzheim den Ausbau der Arzheimer Hauptstraße, die Entstehung eines Sport- und Mehrgenerationenparks sowie die Entwicklung des Neubaugebietes AH 6.

Herr Maier wollte jedoch wissen, ob die mögliche und auch angestrebte Vergrößerung des Sanierungsgebietes von Vorteil sei.

Herr Rohleder ging auf Herrn Maiers Frage ein und erklärte, dass eine Vergrößerung des Sanierungsgebietes nur Vorteile, z.B. im Hinblick auf steuerliche Abschreibungen, bringen würde. Ein kleiner Teil an Mehraufwand gehe letztlich statistisch gesehen unter. Es sei zudem anzuraten, das VU-Gebiet möglichst groß anzusetzen und dann ggf. zu verkleinern. Als Beispiel nannte er z.B. die Gebäude des Nauwegs in Arzheim. Die Gebäude sähen zwar gut aus, doch hinter die Fassade könne dies anders aussehen.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler bezeichnete das auszuweisende Sanierungsgebiet in Arzheim als eine Maßnahme der „klassischen Innenentwicklung“ und gab zu, dass er sich bei dem vorherigen Sanierungsgebiet in Nußdorf zunächst zurückhaltend zeigte.

Die von Herrn Rohleder dargelegten Analyseergebnisse seien nicht überraschend. Arzheim sei ein schönes Dorf; allerdings mit einigen Schwachstellen. Es komme viel Arbeit auf die Beteiligten zu und Herr Lichtenthäler hielt ein (privates) Investitionsvolumen von ca. 15.000.000 EUR für das Sanierungsgebiet durchaus für realistisch. Herr Lichtenthäler war allerdings auch davon überzeugt, dass ein Neubaugebiet nicht unbedingt gebraucht werde.

Der Vorsitzende erwähnte, dass die Rechnung (hier: die Förderung) auf 15 Jahre angesetzt wurde und die Umsetzung bzw. Sanierung schrittweise erfolgen werde. Die angestrebten Maßnahmen im Sanierungsgebiet würden jedoch kein Neubaugebiet ersetzen.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn berichtete aus Nußdorfer Sicht, dass viel Überzeugungsarbeit bei den Hauseigentümern geleistet werden musste. Viele befürchteten, versteckt zur Kasse gebeten zu werden. Die steuerlichen Vorteile von 20 % überzeugten dann etliche Hauseigentümer. Auch das Vorkaufsrecht der Stadt z.B. für die Errichtung eines Spielplatzes, das jedoch nicht ausgeübt wurde, sorgte ebenfalls damals für Diskussionen.

Herr Eichhorn betonte abschließend, dass die Sanierung in Nußdorf „laufe“ und er zufrieden sei.

Der Vorsitzende dankte Herrn Eichhorn für dessen Ermutigung.



Ausschussmitglied Herr Eisold hatte eine Frage zur Platzgestaltung öffentlicher Räume. Wurde hierbei an ausreichende Versickerungsflächen gedacht?

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Eisolds Frage und teilte ihm mit, dass es zu früh für solche konkreten Überlegungen sei. Selbstverständlich werde an versickerungsfähige Flächen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien gedacht, versicherte ihm Herr Kamplade.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fragte hinsichtlich privater Investitionen und steuerlichen Abschreibungen, was dies genau bedeute. Wären die Bürger über Steuervorteile von 20 % ausreichend informiert?

Herr Rohleder ging auf Herrn Freiermuths Frage ein und betonte, dass es sich lediglich um Prognosen handle und die tatsächlichen steuerlichen Abschreibungen von der jeweiligen Steuerlast sowie den getätigten Investitionen abhängig seien. Es könne vorkommen, dass die getätigten Investitionen in 12 Jahren vollständig mittels Steuervorteilen an den Investor zurückfließen. Wichtig sei, dass der Bauherr den Genehmigungsvorgang selbst bei der Stadtverwaltung beantragen müsse. Entsprechende Informationen habe Herr Rohleder bei einer Bürgerversammlung im Januar 2019 erteilt. Eine weitere Informationsveranstaltung sei für den Sommer 2019 geplant.

Der Vorsitzende versicherte, dass es für die Stadtdörfer mit ausgewiesenen Sanierungsgebieten Sprechstunden, wie dies bereits in Nußdorf praktiziert wurde, geben wird.

Ausschussmitglied Herr Lerch wollte wissen, ob die Stadt als Akteur auftreten, Gebäude aufkaufen und als Zwischeneigentümer fungieren werde.

Herr Kamplade bejahte Herrn Lerchs Fragen und erklärte, dass dies grundsätzlich angedacht sei. Die Wertsteigerungsausgleichsmittel seien für solche Maßnahmen gedacht. Allerdings gebe es noch keine konkreten Ansätze. Die Förderung werde letztlich nur an Steuerzahler erteilt, so dass sich die Stadt mit privaten Investoren zusammenschließen müsste.

Stellvertretendes Ausschussmitglied Herr Thiel betonte, dass es einen Knackpunkt bei dem sonst so „hohen Lied der Sanierungsgebiete“ gebe. Dieser Knackpunkt läge in einer früheren „Negativvorlage“ der Stadt begründet, denn die Sanierungsgebiete waren zunächst von der Stadt nicht gewollt.

Ausschussmitglied Herr Eichhorn erinnerte sich ebenfalls an die von Herrn Thiel angesprochenen Anfänge. Der Stadtrat habe damals den Oberbürgermeister überstimmt.

Herr Kamplade nannte daraufhin den Hauptgrund für die damalige ablehnende Haltung, der mit der Abwägung von Nutzen im Verhältnis zum Aufwand zu tun hatte. Die Zeit habe nun gezeigt, dass der Mehrwert positiver als erwartet ausfiel und man nun „schlauer“ sei.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass die einzelnen Stadtdörfer nicht im Halbjahresrhythmus angegangen werden könnten. Immerhin gehe es darum, acht Ortsteile näher zu betrachten und zu analysieren.



Herr Blecher wies abschließend noch auf den Vorschlag der VU hin, aktiv auf die Eigentümer leerstehender Gebäude zuzugehen und ihnen Möglichkeiten zur Entwicklung oder Sanierung ihrer Gebäude aufzuzeigen.

Bevor der Vorsitzende in die Beschlussfassung einleitete, informierte er über die 2. Bürgerinformationsveranstaltung am 05.06.2019, bei der die Rahmenplanung vorgestellt werde. Den Bauausschussmitgliedern würden die Einladungen entsprechend im Vorfeld noch zugehen.

Der Bauausschuss stimmte im Anschluss einstimmig dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zu.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt den Berichtsentwurf über die Vorbereitenden Untersuchungen „Arzheim-Ortskern“ inkl. Anlagen offenzulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 141 BauGB i. V. m. §§ 137-139 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

### 22. Teiländerung des „Flächennutzungsplanes 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „D12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ in der Gemarkung Queichheim; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Vorsitzende rief die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 17.04.2019 auf, auf die verwiesen wird, und übergab das Wort an die Ausschussmitglieder.

Ausschussmitglied Herr Scheid fragte, weshalb Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) 2010 für den Gewerbepark D12 geplant seien, obwohl bekannte Probleme nicht ganz geklärt wären und das Vorgehen noch nicht mit den Anregungen der Anliegerinnen und Anlieger konform sei.

Herr Scheid fragte weiter bezüglich einer Fläche für ein beabsichtigtes Regenrückhaltebecken, die vom Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) von der Deutschen Bahn gekauft werden sollte. In dem FNP von 2010 sei diese Fläche als Sportgelände ausgewiesen. Warum ist dieser Bereich nicht in die FNP-Änderung aufgenommen worden?

Herr Kamplade ging auf Herrn Scheids Fragen ein und hielt fest, dass der Prozess, hier die 22. Teiländerung des FNP 2010, angestoßen werde, um planerisch handlungsfähig zu bleiben. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet D12 könne - unabhängig davon, ob die Stadt Eigentümerin der Flächen ist - in Kraft treten. Es gebe keinen Grund abzuwarten, da sich die Verfahren „nicht beißen“ würden.

Hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens sei Herrn Kamplade bekannt, dass es das Ansinnen seitens des EWL gebe, die Flächen vom Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zu erwerben. Jedoch ist nicht geplant, das Regenrückhaltebecken unmittelbar zu bauen. Deshalb ist eine FNP-Änderung in diesem Bereich nicht erforderlich. Im zukünftigen FNP 2030 werde die Fläche dann als Fläche für die Siedlungswasserwirtschaft dargestellt.

Weitere Fragen von Bauausschussmitgliedern gab es nicht, so dass der Bauausschuss im Anschluss dem Stadtrat mehrheitlich bei drei Gegenstimmen und einer Enthaltung empfahl den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet wird das Verfahren zur 22. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 eingeleitet. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

### **Bebauungsplan „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“; Dritter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.04.2019 ein, die der Niederschrift beigelegt ist.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder meldete sich zu Wort und fragte zum einen, weshalb die Dachbegrünung nicht zu 100 %, sondern nur zu 50 % erfolgen wird. Zum anderen wollte Frau Heidbreder wissen, ob mit Photovoltaikanlagen als technische Dachaufbauten geplant werden könne.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Frau Heidbreder's Wortmeldungen und äußerte sich zunächst zu den Photovoltaikanlagen. Bisher gebe es noch keinen Bauantrag, aus dem hervorgehen würde, dass eine solche Anlage geplant sei. Photovoltaikanlagen als Dachaufbauten seien durchaus denkbar, da diese auf anderen Gebäuden in den Gewerbegebieten teilweise schon vorhanden sind.

Zur Frage, weshalb keine 100%ige Dachbegrünung in den Bebauungsplan als Vorgabe aufgenommen wird, antwortete Herr Kamplade, dass aus statischen Gründen eine Begrünung von 50 % vorgesehen werde. Im bestehenden Bebauungsplan gebe es hinsichtlich der Dachbegrünung keine Vorgaben, so dass die zukünftigen 50 % für die Dachbegrünung als Kompromiss zu werten sind.

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

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“ vom Mai 2017 entsprechend den in der als Anlage 4 beigelegten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“ wird in der Fassung vom April 2019 zur dritten Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „D9-Änderung, 1. Teiländerung - Am Messeplatz“ in der Fassung vom April 2019 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

### Initiative „Landau baut Zukunft“; Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Einführung in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 25.04.2019, auf die verwiesen wird, erwähnte der Vorsitzende, dass im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ bis 2019 die Entwicklung von Neubaugebieten von vier Ortsteilen angestoßen werden sollte und ein richtiges Signal für die Menschen gesetzt wurde. So sei neben der Innenentwicklung auch die Außenentwicklung vorangeschritten. Der Vorsitzende gehe daher von einer großen Zustimmung bei der hiesigen Beschlussfassung aus.

Der Vorsitzende erwähnte weiterhin, dass die genaue Struktur und die Bautypen des Neubaugebietes GS 9 noch zu besprechen wären und er hierbei auf gute Ergebnisse hoffe, so dass am Ende der Diskussionen ca. 50 Wohneinheiten entstehen können. Er dankte in diesem Zusammenhang auch allen Beteiligten, die bei den bisherigen Verhandlungen mitgewirkt hatten. Man sei auf dem richtigen Weg, merkte der Vorsitzende abschließend an, bevor er das Wort an die Bauausschussmitglieder übergab.

Ausschussmitglied Herr Schreiner, auch in seiner Funktion als Ortsvorsteher von Godramstein, freute sich über die Entwicklungen seines Stadtdorfes. Es gab vermeidbare Verzögerungen, doch nun käme Godramstein endlich zum Zug. Ein Neubaugebiet war letztlich schon viel früher seitens seiner Stadtratsfraktion gewollt, sei allerdings von der SPD-Stadtratsfraktion und deren lange Zeit andauernden ablehnenden Haltung nicht zum Tragen gekommen. Herr Schreiner hoffe nun auf die Zustimmung der Gremien, damit endlich wahr wird, was schon „lange währt“.

Ausschussmitglied Herr Maier nahm Stellung zu Herrn Schreiners Kritik. Die ablehnende Haltung seiner Fraktion erklärte Herr Maier mit der jahrelangen Annahme der Bevölkerungsabnahme, so dass die Entwicklung eines Neubaugebietes keinen Sinn gemacht hätte. Die Wirklichkeit sehe nun hingegen anders aus und Landau habe sich zur „Schwarmstadt“ entwickelt.

Herr Maier zeigte sich erfreut, dass die CDU-Stadtratsfraktion das Ankaufmodell mittrage. Es habe sich zudem gezeigt, dass bei der Grundstücksvergabe nach dem Einheimischenmodell, wie dies in Dammheim umgesetzt wurde, besonders kleinere Baugrundstücke gefragt waren und diese Erfahrung nützlich für das neu zu entwickelnde Baugebiet in Godramstein sein könne.

Abschließend regte Herr Maier bei der Entwicklung des Neubaugebietes GS 9 an, gemischte Bautypologien vorzusehen.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler fand gut, dass lange der „Deckel“ bei der Außenentwicklung Godramsteins „draufgehalten“ wurde. Herr Lichtenthäler signalisierte, dass er der Sitzungsvorlage nicht zustimmen werde. Mit den Mitgliedern des Ortsbeirats, die der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen angehören, habe Herr Lichtenthäler gesprochen und bezweifelte, dass es einen derartigen Ansturm von Einheimischen auf 50 Wohneinheiten gebe, wie dies zuvor von Herrn Schreiner dargestellt wurde. Herr Lichtenthäler fragte daher, ob eine Unterteilung des Baugebietes in Bauabschnitte möglich wäre.

Der Vorsitzende ging auf Herrn Lichtenthälers Anregung hinsichtlich der Unterteilung in Bauabschnitte ein und hielt dieses Vorgehen für „prinzipiell möglich“. Es sei sogar gut, wenn nicht alle Baugrundstücke sofort „auf den Markt“ geworfen werden würden.



Im Mittelpunkt stünde die Versorgung der Godramsteiner mit Wohnraum. Der Vorsitzende betonte, dass am Ende letztlich der Stadtrat über die Entstehung des Neubaugebietes GS 9 entscheiden werde.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth begrüßte die Entwicklung und die vorgelegte Sitzungsvorlage. Zuvor gab es lange Zeit eine andere politische Mehrheit. Der Druck auf die Ortsteile habe zugenommen und Nachfragen seien entsprechend da. Wichtig sei für Herrn Freiermuth jedoch, die Grundstücke nicht „unter die Leute zu werfen“.

Hinsichtlich der Bebauung schlug Herr Freiermuth vor, dies wie in Mörzheim zu handhaben und neben Einfamilienhausbebauungen auch Reihenhäuser, Doppelhäuser und kleinere Wohnblocks in Erwägung zu ziehen. Seiner Meinung nach mache ein breiter Mix Sinn, um den Menschen bzw. Nachfragern gerecht zu werden.

Der Vorsitzende könne sich vorstellen, dass auch das Gebäudemanagement der Stadt Landau (GML) aktiv werden könnte. Anschließend leitete er in die Beschlussfassung ein.

Der Bauausschuss empfahl dem Stadtrat mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Für das in der Anlage umgrenzte Gebiet der Gemarkung Godramstein (Flurstücke 2201, 2209, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 und teilweise die Flurstücke 2153, 2206, 2208, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2215/1, 2216, 2217, 2145, 2159) wird der Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
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 der Grundlage der Planungsziele vorzunehmen.





## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

### Bebauungsplan F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende wies in seiner Einleitung zur Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 24.04.2019, auf die verwiesen wird, darauf hin, dass bei dem Bauvorhaben bereits in den Gremien über die Quotierung beraten wurde. Die Veräußerung eines Viertels der Wohneinheiten werde demnach nur an Personen und Haushalte erfolgen, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen können.

Da es keine Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder gab, beschloss der Bauausschuss mehrheitlich bei zwei Nein-Stimmen und einer Enthaltung die nachgenannten Beschlussvorschläge.

#### Beschlussvorschläge:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Juli 2017 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom April 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Juli 2017 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom April 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ wird in der Fassung vom 23. April 2019 zur Offenlage, beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ in der Fassung vom 23. April 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.





**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)**

**Bauvoranfrage zum Teilabbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von Sozial-und Büroräumen für die Mitarbeiter des Tierheimes auf dem Grundstück Fl. Nr. 4369 im Außenbereich der Gemarkung Landau**

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 25.04.2019, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, auf.

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



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)

**Bauantrag über den Neubau eines Lebensmittelmarktes, eines Bistros, einer Physiotherapiepraxis, einer 4-5 geschossigen Wohnbebauung mit 86 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 96 Pkw-Stellplätzen und der Errichtung von 67 oberirdischen Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 886/108 und 1022/53 der Gemarkung Landau**

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 30.04.2019, die der Niederschrift beigelegt ist, ein. Lange wurde gerungen und diskutiert. Letztlich sei der nun vorgelegte Bauantrag als Durchbruch zu bezeichnen, auch im Hinblick auf den vorhandenen Bedarf nach Wohnraum unter Anwendung der 25 %-Quotierung für den sozialen Mietwohnungsbau und einer wohnortnahen (Lebensmittel-)Versorgung in der Südstadt. Wer als Betreiber oder „Marke“ für den Lebensmittelmarkt im Gespräch mit dem Bauherrn sei, war dem Vorsitzenden noch nicht bekannt.

Ausschussmitglied Frau Heidbreder wertete die Mischnutzung als sehr positiv. Hinsichtlich der Fahrradabstellmöglichkeiten stellte sie den Antrag, diese zu überdachen und ggf. die Bedachungen dann zu begrünen. Frau Heidbreder kritisierte, dass eine Überdachung der Fahrradabstellplätze aus ästhetischen Gründen ggf. nicht umgesetzt werde.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fand gut, dass es einen Vollsortimenter geben werde. Die Konsequenz sei allerdings ein spürbarer Anstieg des Verkehrs. Hinzu komme später auch die Anziehung des Verkehrs durch das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) in der Paul-von-Denis-Straße.

Der Vorsitzende ging auf Herrn Freiermuths Befürchtungen ein und bestätigte, dass es einen Anstieg des Verkehrs geben werde. Es sei richtig, dass das Areal belebter sein wird, was letztlich auch gewollt sei. Eine ausgebaute Paul-von-Denis-Straße werde diese Verkehre in Zukunft aber gut aufnehmen können.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Frau Heidbreder's Anregung, die Fahrradabstellplätze zu überdachen. Er schlug vor, den vorgelegten Beschluss dahingehend zu ergänzen, dass eine Abweichung der Gestaltung zugunsten der Fahrradfahrer ermöglicht und somit einer Befreiung stattgegeben werde. Herr Kamplade bekräftigte Frau Heidbreder's Argumentation und begrüßte den besseren Komfort einer Überdachung.

Der Vorsitzende regte an, ein entsprechendes Verhandlungsmandat der Verwaltung zu erteilen.

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

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der nachfolgenden Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau und der Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark am Ebenberg“ bei Beachtung der genannten Auflagen zu:



Erforderliche Befreiungen:

- A. Wohnen im Erdgeschoss (B-Plan)
- B. Wohnen außerhalb der für Wohnen festgesetzten Flächen (B-Plan)
- C. Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse (B-Plan)
- D. Pkw- Zu- und Abfahrt an der Cornichonstraße (B-Plan)
- E. Überschreitung der hinteren Bauflucht mit der Errichtung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen (B-Plan)
- F. Öffentliche Fenster in Aufenthaltsräumen in den nicht für Wohnen festgesetzten Flächen (B-Plan)

Erforderliche Abweichungen:

- G. Staffelgeschoss nicht allseitig zurückgesetzt (B-Plan + Satzung)
- H. Überschreitung von Zufahrtbreiten, Einfriedungen der Vorgartenzonen (Satzung)
- I. Verzicht auf Einhausungen der Fahrradabstellplätze für die Kunden (Satzung)



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)

**Errichtung einer Tiefgarage mit Pkw-Aufzug im Zusammenhang mit zwei neu zu errichtenden Wohngebäuden auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2972/1 in der Gemarkung Landau**

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 29.04.2019 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Das Bauvorhaben sei zustimmungsfähig, obwohl es in dem Areal genaue Vorgaben gebe und keine Tiefgaragen vorgesehen seien.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fragte, was die Garagenanlage kosten werde.

Herr Kamplade nahm Bezug auf Herrn Freiermuths Frage und antwortete, dass ihm keine Kosten für die Errichtung der Tiefgarage samt Pkw-Aufzug bekannt seien. Rampen seien in jedem Fall in der Unterhaltung günstiger als ein Aufzug. Der Pkw-Aufzug werde letztlich nur aufgrund der räumlichen Enge geplant und sei sicherlich in dem Gebiet ein Einzelfall.

Es gab keinen weiteren Klärungsbedarf, weshalb der Bauausschuss dem vorgelegten Beschlussvorschlag einstimmig zustimmte.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bau einer Tiefgarage mit Zugang über einen Pkw-Aufzug einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C35“ zu.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 12. (öffentlich)**

**Errichtung einer Überdachung an einen bestehenden Gewerbebetrieb im Außenbereich auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 3612/2 und 3611 in der Gemarkung Dammheim**

Der Vorsitzende rief die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 29.04.2019 auf, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Da es keine Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder gab, konnte der Vorsitzende direkt die Informationen als zur Kenntnis genommen erklären.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 13. (öffentlich)

#### **Tekturbauantrag über die Änderung der Höhenlage der Gebäude, Wegfall der Dachkonstruktionen sowie Grundriss- und Fassadenänderungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 5268 in der Gemarkung Landau**

Der Vorsitzende leitete in die Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 26.04.2019 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Zu Beginn der Bauausschusssitzung stellte Ausschussmitglied Herr Wagner den Antrag, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Die Bauausschussmitglieder entschieden sich jedoch dafür, den Tagesordnungspunkt auf der Tagesordnung zu belassen, damit über die weitere Vorgehensweise beraten werden könne. Der Vorsitzende berichtete über die lange und intensive Diskussion in der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 16.04.2019. In dieser besagten Sitzung habe man sich viel Zeit genommen und eine „fruchtbare Diskussion“ geführt. Mit hoher Übereinstimmung wurde in der besagten Sitzung ein Verhandlungsmandat an die Verwaltung erteilt, dem die Verwaltung in der Zwischenzeit auch nachgekommen sei. Der Kontakt zu dem Investor wurde hergestellt, berichtete der Vorsitzende, und geänderte Pläne wurden zur Genehmigung von dem Bauherrn eingereicht. Die nun vorgelegte Beschlussvorlage sei laut Auffassung der Verwaltung die verträglichste Lösung. Die beiden Gebäude stehen bereits und nun müsse ein Weg aufgezeigt werden, der auf Dauer verträglich für alle Beteiligten sei. Für weitere Erläuterungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade und Herrn Schlimmer.

Herr Kamplade fokussierte drei Punkte: Die Rücknahme des Daches, die Höhe des Kellergeschosses und die Reduzierung der Traufhöhe.

Hinsichtlich der Rücknahme des Daches könne ein Haken gesetzt werden, da der Bauherr in den neuen Planungen ein Flachdach über dem ersten Obergeschoss vorsehe. Zudem könne für das Kellergeschoss, dem jetzigen Stand der Verhandlungen zufolge, eine Haupt- bzw. Wohnnutzung dauerhaft ausgeschlossen werden, da die Raumhöhe für die Nutzung zu Aufenthaltszwecken nur bei 2,15 m liegen werde. Die Reduzierung der Traufe gestalte sich allerdings als schwierig, da für Flachdachkonstruktionen ein Gefälle zu berücksichtigen sei. Es gebe hier schlichtweg „technische Grenzen“, so dass die derzeitige Traufhöhe bis auf wenige Stellen bleiben müsste.

Herr Schlimmer ging ergänzend auf Bestimmungen des Nachbarrechts und des § 8 der Landesbauordnung (LBauO) ein. Demnach könne an der Südseite des östlichen Gebäudes die in Abweichung dazu stehende Bauausführung durch den Teilrückbau der Attika reduziert werden. Auch die Abweichungen im Bereich der westlichen Seite des Westgebäudes können korrigiert werden. Entsprechende Veränderungen sind in der vorliegenden Planung dargestellt.

Weiterhin erwähnte Herr Schlimmer, dass die Verfüllung der Kellergeschosse etwa 273.000 EUR kosten werde. Die in den Plänen dargestellte Bauausführung wäre für den Bauherrn mit geschätzten Kosten in Höhe von 473.000 EUR deutlich teurer.

Der Bauherr sei an einer einvernehmlichen Lösung interessiert, berichtete Herr Schlimmer. Vorgesehen sei, den Wiederaufbau der Dächer und die Anhebung des Niveaus des Kellerbodens durch Eintragung einer entsprechenden Baulast öffentlich-rechtlich auf Dauer auszuschließen.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass lt. Bebauungsplan zwei Vollgeschosse erlaubt seien. Dies sei im vorliegenden Fall gegeben, sofern der Bauherr die Kellergeschosse verfüllt. Der Rückbau der Dachkonstruktion sei jedoch die ästhetischere und für die Nachbarschaft verträglichere Lösung.



Ausschussmitglied Herr Löffel begrüße grundsätzlich Bauvorhaben in vorhandenen Strukturen, da diese eine Entwicklung im Innenbereich darstellen würden. Im vorliegenden Fall jedoch gab es in der vorherigen Bauausschusssitzung am 16.04.2019 die Einigung, den Anwohnerinnen und Anwohnern keine Nachteile durch die Beschlussfassung in Bezug auf die ursprünglich genehmigte Planung zuzumuten und die Rücknahme der Dächer vom Bauherrn zu verlangen, insbesondere sei dies den Nachbarn, die nördliche angrenzen, geschuldet. Herr Löffel bat darum, die Gefällesituation zu überprüfen, das dritte Vollgeschoss per Baulast nicht nutzbar zu machen und der Schaffung von Präzedenzfällen aufgrund der drei Vollgeschosse vorzubeugen.

Herr Schlimmer ging auf Herrn Löffels Wortmeldung ein. Er gehe davon aus, dass in dem Gebiet, das weitgehend bebaut ist, nur wenige Fälle hinsichtlich einer Präzedenzfallbetrachtung zu erwarten seien.

Ausschussmitglied Herr Eisold erinnerte daran, dass immer wieder Häuser abgerissen und die Flächen dann im Anschluss neu bebaut werden. Somit sei die Möglichkeit gegeben, Präzedenzfälle zu erhalten. Weiterhin solle man sich einig sein, sich vom Bauherrn nicht unter Druck setzen lassen zu wollen und verwies auf einen ähnlichen Fall im Bereich der Wollmesheimer Höhe (Stichwort: Maschinenbau Wickert). Herr Eisold schlug auch beim nun vorliegenden Fall vor, vor Ort nach Lösungen zu suchen.

Ausschussmitglied Herr Wagner fiel es schwer der Diskussion zu folgen, da er deren Inhalte aus der nicht öffentlichen Sitzung nicht kannte und das Protokoll noch nicht vorliegen würde. Er äußerte starke Bedenken über das Bauvorhaben und berichtete, dass sich viele Anwohnerinnen und Anwohner zu Wort meldeten. Es sei auffallend, so Herr Wagner, dass die Höhe des Erdgeschosses nicht passend wäre. Wie werde die eingeschränkte Nutzung des Kellergeschosses aussehen? Werde die Fensterfront bleiben und werden Terrassen gebaut? Wie könne dauerhaft ausgeschlossen werden, dass der Investor mehr als die vier geplanten und genehmigten Wohneinheiten bauen wird? Wie könne man mit dem Investor verbleiben, fragte Herr Wagner, und wie verhalten sich die Dichte- und Abstandsflächen des Bauvorhabens? Wurde ein städtisches Grundstück, das in dem Bereich lag, an den Investor verkauft? Seiner Meinung nach beinhalte die gebotene Eile des Bauherrn schon beinahe eine „versteckte Drohung“ und er fühle sich unter Druck gesetzt.

Herr Wagner kritisierte, dass die Bauanträge vieler Landauerinnen und Landauer in Bezug auf Ausbau- oder Aufstockungsmaßnahmen versagt blieben und dies nun dem Investor indirekt ermöglicht werde. Dass die Anwohnerinnen und Anwohner nun leiden müssen, stoße ihm sauer auf, merkte Herr Wagner an. Dreistigkeit dürfe nicht belohnt werden.

Herr Schlimmer nahm Bezug auf Herrn Wagners Frage zu den Abstandsflächen und erklärte, dass sich das Problem erledigt habe, sobald die Attika entfernt wurde. Die Größe von Türen und Fenstern habe bei der Beurteilung des Bauvorhabens keinen Einfluss und seien letztlich Sache des Planers. Einschränkungen hierzu können sich nur aus Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer Gestaltungssatzung ergeben. Dies sei hier aber nicht der Fall.

Ausschussmitglied Herr Wagner präziserte seine Frage und wollte hinsichtlich der Sichtbeziehungen wissen, ob es denn keinen Schutz gebe, dass der Nachbar nicht direkt schräg ins Schlafzimmer blicken könne?



Herr Schlimmer verneinte Herrn Wagners Frage zur Privatsphäre und zum Sichtschutz, da der Abstand (hier: Nordseite) eingehalten werde. Auf die weiteren Fragen ging Herr Schlimmer ebenfalls ein und bestätigte, dass mehr als vier Wohneinheiten ausgeschlossen werden können. Dies könne über eine Baulast festgehalten werden, so dass auch die Mutmaßungen der Nachbarn entkräftet werden können. Terrassen, erklärte Herr Schlimmer, seien nicht abstandsflächenrelevant, müssten sich aber an die Vorgaben des Nachbarrechts halten.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth fand gut, dass die Diskussion in der vorherigen Bauausschusssitzung stattfand und das Gespräch mit dem Bauherrn im Anschluss der Sitzung geführt wurde. Man habe allerdings das Gefühl, etwas wurde „vor die Nase geklotzt“ und Herr Freiermuth fragte, welche rechtlichen Möglichkeiten es gebe, die Gebäudehöhe entsprechend herunterzusetzen. Herr Freiermuth wisse zwar, dass es kein Recht auf „freie Aussicht“ gebe aber die Höhe im vorliegenden Fall würde einen „erschlagen“.

Herr Schlimmer könne die Nachbarn des nördlichen Gebäudes gut verstehen, da diese in ihrer Sicht sehr eingeschränkt werden. Sobald ein Bauherr jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes und Abstandsflächen einhält, habe er einen Rechtsanspruch auf Umsetzung. Im vorliegenden Fall habe der Bauherr die nötigen Abstandsflächen, sogar mit „Reserven“, eingehalten. Würde der Bauherr statt des Kellergeschosses z.B. Stützen und darauf das ansonsten gleichbleibende Gebäude bauen, hätte dies die gleichen Auswirkungen auf die Nachbarn und wäre genehmigungsfähig.

Herr Schlimmer erklärte weiterhin, dass das Gebäude in seiner Kubatur gegenüber der erteilten Baugenehmigung nicht abweichend errichtet wurde, es aber in seiner Höhenlage ca. 50 cm zu hoch angeordnet worden sei. Dadurch sei ein drittes Vollgeschoss entstanden, anstatt der im Bebauungsplan vorgeschriebenen zwei Vollgeschosse.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler richtete zunächst sein Wort an Herrn Eisold, der zuvor einen Vergleich zum Bauvorhaben „Wickert“ zog. Dieser Vergleich passe nicht. Schließlich würde das Gebäude im vorliegenden Fall schon stehen und sich die Faktenlage anders gestalten.

Herr Lichtenthäler appellierte an den Bauausschuss, eine sinnvolle Lösung zu finden, die den Nachbarn auch wirklich helfen könne. Die Entfernung des Daches sei hierbei besser als „Beton im Keller“, weshalb er auch den von der Verwaltung vorgelegten Vorschlag als „ganz gut“ bewertete. Er schlug dennoch vor, die Nachbarn bei dem weiteren Prozess einzubinden – wohlwissend, dass dies schwierig sein wird.

Abschließend erwähnte Herr Lichtenthäler, dass die Widerspruchsverfahren, die von Nachbarn einberufen wurden, noch laufen würden und der Bauherr somit auch noch keine Sicherheit habe.

Ausschussmitglied Herr Löffel hatte eine abschließende Frage zur Traufkante. Sei diese laut Bebauungsplan genehmigungsfähig, obwohl sie 46 cm höher ausfiel?

Herr Schlimmer bestätigte Herrn Löffels Vermutung und erklärte, dass die Höhe der Traufkante frei und die Anzahl der Vollgeschosse entscheidend sei.

Ausschussmitglied Herr Löffel fragte daraufhin konkret, ob die gesamte Attika im Norden entfernt und somit eine Reduzierung der Gebäudehöhe erreicht werden könne. Es müsse geklärt werden, ob eine Entwässerung über den Norden möglich ist und die Statik dahingehend und mit geringem Aufwand entsprechend ertüchtigt werden kann.





Ausschussmitglied Herr Lerch hielt fest, dass die Höhe im Bebauungsplan nicht relevant sei. Der Bauherr könne demnach 5 m hohe Säulen verbauen und sich trotzdem an die erlaubten zwei Vollgeschosse halten. Dies wurde ihm von Herrn Schlimmer bestätigt. Weiterhin fragte Herr Lerch, ob es Einschränkungen aufgrund der Abstandsflächen gebe und betonte, dass versucht werden sollte, eine Lösung zu finden, um die Attika der nördlichen Seite zu reduzieren. Herr Lerch sei davon überzeugt, dass somit ggf. eine juristische Auseinandersetzung zwischen den Anwohnern und dem Bauherrn vermeidbar wäre.

Ausschussmitglied Herr Maier erkundigte sich, wie die von Herrn Lerch angesprochene juristische Auseinandersetzung aussehen könne und wie hierbei die Kellernutzung von Bedeutung sein könnte. Demnach müsste jedem erlaubt werden, den Keller für Wohnzwecke zu nutzen. Könne der Bauherr die Wohnnutzung ein Geschoss nach unten verlegen?

Herr Schlimmer nahm Bezug auf Herrn Maiers Äußerung und erklärte, dass dieses Vorgehen für den Bauherrn nicht wirtschaftlich darstellbar sei und dieser sich auch nicht darauf einlassen werde. Die Qualität sowie der Wert der Wohnungen würde sich dadurch erheblich reduzieren.

Herr Kamplade interpretierte aus Sicht der Verwaltung die geführte Diskussion. Es werde sich demnach weder eine Stimmenmehrheit für die Befreiungen noch für die Verfüllung des Kellergeschosses finden. Damit die Verwaltung handlungsfähig bleibt, unterbreitete Herr Kamplade den Vorschlag, den formulierten Beschluss der Verwaltung mit der Maßgabe, z.B. die nördliche Gebäudehöhe um „X“ cm zu reduzieren, zu ergänzen. Herr Kamplade erinnerte in diesem Zusammenhang daran, dass der Bauherr Anspruch auf Genehmigung hätte. Herr Kamplade lege großen Wert auf ein faires und gerechtes Miteinander, so dass er die Bauausschussmitglieder per Handzeichen bat, ein Stimmungsbild abzugeben.

Der Vorsitzende hielt es ebenfalls für richtig, dass in der hiesigen Sitzung über die weitere Vorgehensweise diskutiert wurde. Eine „ergebnislose“ Vertagung des Tagesordnungspunktes wäre „denkbar schlecht“. Der Vorsitzende versicherte den Anwesenden, dass sich niemand „wohl bei der Sache fühle“ und Herr Schlimmer den Sachverhalt richtig abwäge. Schließlich gehe es nicht darum, zu gefallen. Recht und Gesetz seien vorrangig und nun sollte das Beste aus der Situation gemacht werden.

Herr Schlimmer betonte, wie zuvor der Vorsitzende, dass der Bauherr nicht bis September auf eine Entscheidung warten werde. Durch die Auffüllung des Kellergeschosses werde die Vorgabe der zwei Vollgeschosse laut Bebauungsplan erfüllt. Herr Schlimmer gab deshalb zu bedenken, dass der Bauherr diese genehmigungsfähige und deutlich kostengünstigere Alternative realisiere, wenn der vorliegenden Planung nicht zugestimmt wird.

Ferner schlug Herr Schlimmer vor, die Attika der beiden Gebäude zu entfernen oder ersatzweise einen Prüfstatiker einzubeziehen, der nachweist, dass der Erhalt der Attika zwingend notwendig ist.

Ausschussmitglied Herr Löffel sprach sich für den ergänzten Beschlussvorschlag von Herrn Schlimmer aus.

Ausschussmitglied Herr Wagner stellte den Antrag, die Beschlussfassung zu vertagen.



Der Vorsitzende äußerte sich zu Herrn Wagners Antrag und hielt dieses Vorgehen für die „schlechteste Lösung“.

Ausschussmitglied Herr Lerch stellte den Antrag, die Attika im Norden herunterzunehmen.

Ausschussmitglied Herr Maier fand den Einbezug eines Prüfstatikers „charmant“.

Ausschussmitglied Herr Löffel könne sich zwar vorstellen, dass der Einbezug eines Statikers gut sei, schätzte jedoch die Kosten zu hoch ein.

Der Vorsitzende benannte erneut das Restrisiko, das bestünde, wenn keine Entscheidung in der hiesigen Bauausschusssitzung fallen wird. Er gab zu bedenken, dass es keine Ideallösung gebe.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth sprach sich für Herrn Schlimmers Vorschlag aus und war der Meinung, dem Bauherrn Einschränkungen mit auf den Weg zu geben.

Der Vorsitzende ließ zunächst über Herrn Wagners Antrag der Vertagung der Beschlussfassung abstimmen. Dieser wurde mehrheitlich bei einer Ja-Stimme abgelehnt.

Der Vorsitzende betonte, dass er den von Herrn Schlimmer vorgeschlagenen Weg als verträglichste Lösung halte.

Ausschussmitglied Herr Lichtenthäler merkte an, dass der Einbezug eines Prüfstatikers so konkret sein sollte, dass hierbei auch die Verhältnismäßigkeit gewahrt werde.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich bei zehn Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und fünf Enthaltungen den umformulierten Beschlussvorschlag von Herrn Kamplade.

Herr Eichhorn meldete sich nach der Abstimmung zu Wort und fragte, wie die Nachbarn über die Entscheidung des Bauausschusses informiert werden würden.

Herr Kamplade versicherte Herrn Eichhorn, dass dies so schnell wie möglich per Informationsschreiben erfolgen werde.

### **Beschlussvorschlag:**

Der ursprüngliche Beschlussvorschlag „Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G1 hinsichtlich

- einem 3. Vollgeschoss für jedes Gebäude,
- der Anordnung von Flachdächern anstelle von Satteldächern,
- der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)

unter den nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen zu.“ kam nicht zur Abstimmung, so dass Herr Kamplade folgende Beschlussformulierung dem Bauausschuss vorschlug:



„Den Befreiungen wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die nördliche Gebäudehöhe so weit reduziert wird, wie dies von einem unabhängigen Gutachter als technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar bewertet wird.“



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 14. (öffentlich)

### Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende führte in die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 25.04.2019 ein, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und erwähnte, dass im besagten Areal etwa 80 Wohneinheiten geschaffen werden. Er erinnerte in diesem Zusammenhang an die intensiv geführten Diskussionen vergangener Ausschusssitzungen und die Umsetzung der Quotierungsrichtlinie. Demnach werde es eine Quote von 25 % für den geförderten Wohnungsbau geben. Für weitere Erläuterungen übergab der Vorsitzende das Wort an Herrn Kamplade.

Herr Kamplade veranschaulichte anhand eines Planes, dass eine Dichte von 128 Wohneinheiten je Hektar angestrebt werde und es sich hierbei um eine klassische Form der Nachverdichtung handle. Die eingereichten Planunterlagen des Bauherrn zeigten eine Wohnbebauung, die sich an der Nachbarbebauung orientieren werde. Zusätzlich werde eine Tiefgarage entstehen. Hinsichtlich der Tiefgarage werde genau reglementiert, wie die Zu- und Ausfahrten auszusehen haben. Da nun alle Gutachten für das Bauvorhaben vorliegen, könne eine Offenlage erfolgen – sofern dies in der hiesigen Bauausschusssitzung beschlossen wird. Im Herbst könnte dann der Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth hielt die Innenentwicklung an der besagten Stelle für akzeptabel. Die Tiefgaragenausfahrt sah er allerdings als Problem an. Was sei, wenn der Bauherr sich nicht an die Vorgaben halte? Könnte eine Barriere gebaut werden?

Herr Kamplade ging auf Herrn Freiermuths Befürchtungen ein und hielt die Errichtung einer Barriere für denkbar. Er bat allerdings zunächst darum, abzuwarten und dies in Erwägung zu ziehen, wenn tatsächlich die Ein- und Ausfahrtsituation nicht funktioniert.

Ausschussmitglied Herr Lerch merkte ebenfalls, wie sein Vorredner Herr Freiermuth, zur verkehrlichen Erschließung an, dass ein Unfallschwerpunkt im Bereich der Tiefgaragenausfahrt geschaffen werden könnte. Auch Fachbehörden hatten die Stelle kritisch gesehen.

Herr Bernhard nannte zum Vergleich das Hotel Maximilians in der Maximilianstraße, wo die Verkehrslast sogar noch höher als in der Zweibrücker Straße sei. Dort funktioniere die Tiefgaragenausfahrt.

Ausschussmitglied Herr Schreiner sah Herrn Bernhards genannten Vergleich als kritisch an. Die Maximilianstraße sei nicht so kurvenreich wie die Zweibrücker Straße.

Herr Kamplade ging auf die Diskussion ein und betonte, dass nur das wiedergegeben wurde, was von den Fachstellen ermittelt wurde. In der Gesamtabwägung sei die Tiefgaragenausfahrt vertretbar. Umgekehrt stellte Herr Kamplade die Frage, ob die Nachverdichtung aufgrund des Verkehrs ausgeschlossen werden sollte.

Ausschussmitglied Herr Schreiner schlug vor, eine Ampelschaltung auf dem Grundstücksbereich zu installieren, um somit die Unfallgefahr zu reduzieren.

Ausschussmitglied Herr Freiermuth sah Herrn Schreiners Vorschlag als kritisch an, da die Bahnschranke in der Nähe sei und ein Rückstau zu gefährlich wäre.



Herr Bernhard regte an, zunächst die Zweibrücker Straße leistungsfähiger zu machen, so wie dies bereits beabsichtigt sei, und ggf. die Geometrie der Straße zu verändern. Im Anschluss könnte die Ampelanlage um ein weiteres Signal erweitert werden. Somit könnten zunächst Erfahrungen zur Funktionalität der Änderungen gesammelt werden.

Beratendes Ausschussmitglied Herr Scherrer merkte an, dass der vom Grundstück ausfahrende Verkehr einen schlechten Blick in Richtung Wollmesheimer Höhe habe. Könnte denn auch ein Verkehrsspiegel die Lösung sein? Somit wäre zumindest der Kurvenbereich besser einsehbar.

Der Vorsitzende betonte, dass die Suche nach technischen Lösungen als Auftrag an die Verwaltung formuliert sei, damit das Grundstück Zweibrücker Straße 23 in den Verkehrsfluss integriert werde.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keinen weiteren Erklärungsbedarf, so dass der Bauausschuss bei einer Gegenstimme und fünf Enthaltungen mehrheitlich den nachgenannten Beschlussvorschlägen zustimmte.

#### **Beschlussvorschläge:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ vom September 2018 entsprechend den in der als Anlage 9 beigefügten Synopse vom 15. April 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ vom September 2018 entsprechend den in der als Anlage 8 beigefügten Synopse vom 15. April 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ wird in der Fassung vom April 2019 zur Offenlage beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“ in der Fassung vom April 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 15. (öffentlich)**

**3. Änderung des Bauprogrammes 2018 - 2021**

Der Vorsitzende konnte direkt nach dem Aufrufen des Tagesordnungspunktes zur Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 25.04.2019, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, in die Beschlussfassung einleiten.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig den nachgenannten Beschlussvorschlag.

**Beschlussvorschlag:**

Das Bauprogramm 2018 - 2021 wird nach Anlage 1 geändert.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 16. (öffentlich)

### Verschiedenes

#### Baustelle in Waffenstraße

Ausschussmitglied Herr Tas fragte in Bezug auf die „Dauerbaustelle“ vor der VR Bank, ob es Neuigkeiten gebe. Momentan müssen Fußgänger die Straßenseite wechseln, was mitunter gefährlich sein könne.

Herr Bernhard erklärte, dass der Gehweg erst fertiggestellt werden könne, wenn die Sanierung der Queichufermauern abgeschlossen sei

Der Vorsitzende ergänzte Herrn Bernhard und erwähnte, dass im Anschluss Poller errichtet werden, damit die Fläche nicht als Parkplatz genutzt werde.

#### Grundstücke Bürgergraben

Ausschussmitglied Herr Eisold erkundigte sich nach dem Sachstand der noch unbebauten Grundstücke „Am Bürgergraben“.

Herr Kamplade nahm hierzu Bezug und erklärte, dass die Frist für den Baubeginn bis Ende 2019 gelte. Er wisse, dass Anträge bei der Bauordnungsabteilung zur Genehmigung vorlägen.

#### Baustelle Neustadter Straße

Ausschussmitglied Herr Eisold wollte sich nach dem Baufortschritt in der Neustadter Straße erkunden, da dort die Kräne nicht mehr stehen.

Herr Kamplade ging davon aus, dass die Baustelle nach Plan verlaufe. Ihm seien zumindest keine Probleme bekannt.

#### Beleuchtung Langstraße

Ausschussmitglied Herr Eisold fragte nach dem Beleuchtungsprogramm im Bereich der Langstraße. Seien diese ungeeignet und deswegen zu erneuern?

Herr Bernhard erwähnte, dass ihm der von Herrn Eisold angesprochene Gehweg bekannt sei. Allerdings werden die Leuchten zuerst in den Stadtteilen erneuert und dann nach und nach im Stadtgebiet.

#### Parkplatzmarkierungen Weißquartierplatz

Ausschussmitglied Herr Löffel interessierte sich dafür, ob die Markierungen auf dem Weißquartierplatz nachgebessert werden. Denn viele Pkw werden in falscher Richtung abgestellt.



Herr Bernhard erklärte, dass der Weißquartierplatz noch nie farblich markiert wurde. Die derzeitigen Markierungen wurden mit farblichen Pflastersteinen gelegt. Für die Erneuerung fehle momentan das Personal sowie die finanziellen Mittel, merkte Herr Bernhard an.

### **Hundekotbeutelspender**

Ausschussmitglied Herr Lerch erwähnte, dass der Vorsitzende im Jahr 2017 das Aufstellen von Hundekotbeutelspender zwar selbst noch ablehnte, dennoch sieben Beutelspender aufgestellt wurden. Im Jahr 2018 folgten weitere drei Beutelspender. Neu im Jahr 2019 war für Herrn Lerch, dass weitere Hundekotbeutelspender durch den EWL aufgestellt wurden. Seien weitere Stationen geplant? Sei das Aufstellen nun Aufgabe des Bauamtes oder des EWL?

Der Vorsitzende erklärte, dass das Aufstellen der Hundekotbeutelspender durch Gebühren finanziert wird. Die Zuständigkeit obliege dem EWL. Dem Vorsitzenden sei nicht bekannt, ob weitere Errichtungen geplant seien.

### **DIE ZEIT**

Der Vorsitzende wies die Bauausschussmitglieder darauf hin, dass in der Zeitung „DIE ZEIT“ im Wirtschaftsteil Seite 27 die Stadt Landau erwähnt ist. Es werde erforscht und berichtet, warum Menschen gerne in kleineren bzw. überschaubaren Städten leben.





Die Niederschrift über die 45. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 14.05.2019 umfasst 17 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 467.

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron  
Bürgermeister

Schriftführerin

Madlene Spielberger