



# **NIEDERSCHRIFT**

**über die 5. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in**

**der Pfalz**

**am Dienstag, 03.03.2015,**

**im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal**

Beginn: 17:00

Ende: 21:30



Anwesenheitsliste

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

Dirk Vögeli

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

Dr. Maximilian Ingenthron

Günter Scharhag

Michael Scheid

Bündnis 90/Die Grünen

Doris Braun

Udo Lichtenthäler

FWG

Hans Volkhardt

Vertretung für Herrn Michael Dürphold

UBFL

Bertram Marquardt

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Berichterstatter



Christoph Kamplade

Schriftführer/in

Marlen Müller

Berichterstatter

Mark Kieser

Juliane Letz

Indra Schaperdoth

Sylvia Schmidt-Sercander

Sonstige

Carina Treitz

Schriftführer/in

Brigitte Schlösser

Entschuldigt

FWG

Michael Dürphold

Leben in Landau

Orhan Yilmaz



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

Ratsmitglied Herr Dr. Ingenthron fragte, warum die Sitzungsvorlage zum Rahmenplan (TOP 2 öffentlich) als nichtöffentlich gekennzeichnet, jedoch öffentlich beraten wird.

Der Vorsitzende informierte, dass es bei dieser Vorlage keinen Geheimhaltungsgrund gibt. Eine öffentliche Beratung im Bauausschuss sehe er als sinnvoller, als bei der langen Sitzung des Stadtrates. Außerdem konnten die externen Berichterstatter aus Dortmund an der Sitzung des Bauausschusses teilnehmen. Demnach habe man eine Ausnahme von der generellen Regelung nach der Gemeindeordnung gemacht.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## **Tagesordnung**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Einwohnerfragestunde
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd: 1.) Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Konversion Landau Süd“ für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“; 2.) Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren  
Vorlage: 610/342/2015
3. Information zum Sachstand stadt.weiter.bauen. im Rahmen der Landesgartenschau 2015
4. Bebauungsplan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“ der Stadt Landau in der Pfalz, Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/341/2015
5. 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz "Gewerbepark Messengelände-Ost" im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messengelände-Ost"; Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/346/2015
6. Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messengelände-Ost"; Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/347/2015
7. Statistische Informationen der Bauordnungsabteilung  
Vorlage: 630/204/2015
8. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



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

Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner wollte wissen, was nach der Landesgartenschau auf dem Gelände des „Wohnparks am Ebenberg“ gebaut wird.

Der Vorsitzende informierte, dass dies Thema des nichtöffentlichen Teils in dieser Sitzung ist. Demnach könne er zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen darüber treffen. Er wies darauf hin, dass dieses Thema, welche Areale mit der Landesgartenschau in die Vermarktung gehen und zum nächsten Jahr entwickelt werden, kommenden Dienstag im Stadtrat in öffentlicher Sitzung beschlossen werde.

Die Einwohner und die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



## **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd: 1.) Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Konversion Landau Süd“ für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“; 2.) Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd: 1.) Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Konversion Landau Süd“ für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“; 2.) Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren**

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 10.02.2015, auf welche verwiesen wird. Er begrüßte zu diesem Thema die Mitarbeiter des Büros Scheuven & Wachten aus Dortmund Herrn

Prof. Kunibert, Wachten Mitinhaber des Büros Scheuven & Wachten, Herrn Martin Ritscherle Dipl.-Ing. Raumplanung und Frau Marion Stark Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur.

Einige Ratsmitglieder machten vorab darauf aufmerksam, dass sie keinen Zugriff auf einzelne Sitzungsunterlagen hatten.

Die Schriftführerin zeigte am Rechner, dass die Vorlagen in der aktuellen Fassung und pünktlich eingestellt wurden. Warum die Bauausschussmitglieder in Session-Net nicht zugreifen konnten, werde sie mit dem parlamentarischen Büro klären.

Im Anschluss übernahm Herr Prof. Wachten das Wort und erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes. Der bisherige Rahmenplan und der rechtskräftige Bebauungsplan C25 bilden ein Gerüst, das die Gebietsentwicklung rechtlich sichert. Die Gestaltungsfibel soll Bilder einer möglichen Bebauung vermitteln und aufzeigen, über welche Maßnahmen Qualitäten erzeugt werden können. Diese Detaillierungen im Rahmenplan und der Gestaltungsfibel helfen, die Grundstücke zielgerichtet anzubieten und Qualitäten herauszustellen. Interessenten und Bauherren bekommen hierdurch frühzeitig Informationen zur Nutzbarkeit und Ausgestaltung der Baufelder. Dies sichert Qualitäten, schafft Planungssicherheit, Transparenz und erleichtert die Bauberatung. Er nannten die 8 Leitziele (Grundsätze) des Rahmenplanes, welche auch aus der Sitzungsvorlage hervorgehen.

Im Rahmen der Gestaltungsfibel, wird der Wohnpark in drei Quartiersbereiche unterteilt (Theodor-Heuss-Quartier, Südpark-Quartier und Garten-Quartier). Jeder Quartiersbereich hat sein eigenes städtebauliches Gesicht

Innerhalb der drei Bereiche werden Vorgaben und Empfehlungen zu den Themen Bebauung, Freiflächen, Ruhender Verkehr, Werbeanlagen und Energieerzeugungsanlagen ausgesprochen.

Für die in Realisierung befindlichen Projekte gibt es keine Anpassungspflicht. Bei den in Planung befindlichen Projekten wird eine möglichst hohe Übereinstimmung zwischen der Planung und den Vorgaben des Rahmenplans angestrebt. Bei Änderungen und Neubauten werden in Zukunft die Gestaltungsfibel, die daraus entwickelte Gestaltungssatzung, und der Rahmenplan die Prüfgrundlage bilden. Zur weiteren Vorgehensweise informierte er, dass aus der Gestaltungsfibel eine Gestaltungssatzung entwickelt werden soll. Diese fasst die Vorgaben aus der Gestaltungsfibel in Ortsrecht und wird neben dem Bebauungsplan Grundlage für Baugenehmigungen sein. Die Gestaltungssatzung soll vor der Vergabe der nächsten Grundstücke im Herbst 2015 in die städtischen Gremien eingebracht werden.

Ratsmitglied Herr Eichhorn informierte, dass in der Fraktionssitzung der CDU lange über diesen Tagesordnungspunkt diskutiert wurde. Zunächst waren die Änderungen, welche nach der letzten Bauausschusssitzung im Rahmenplan vorgenommen wurden, nicht erkennbar. Ein weiterer Diskussionspunkt war die Frage, ob man für den „Wohnpark am Ebenberg“ eine eigene Gestaltungssatzung braucht, da die Stadt bereits zwei große Gestaltungssatzungen für den Altstadt- und den Innenstadtbereich habe. Im Quartier Vauban wurde damals auch keine erarbeitet. Weiter merkte er an, dass die Vorgaben in der Sitzungsvorlage von der Gestaltungsfibel abweichen. In der



Vorlage heißt es, dass die Quartiersbereiche durch gemeinsame Farbgebung, ähnliche Pflanzenauswahl und Art der Grundstückseinfriedung ein gemeinsames Erscheinungsbild erhalten. In der Fibel ist jedoch eine ganze Reihe von Varianten erkennbar. Die CDU würde es begrüßen, wenn der Beschluss der Verwaltung etwas aufgelockert werde und keine eigene Gestaltungssatzung, sondern evtl. eine Anpassung an die Innenstadtsatzung erarbeitet wird. Außerdem habe man zusätzlich noch den Bebauungsplan C25 für diesen Bereich, welcher ebenfalls Vorgaben beinhaltet. Demnach ist die CDU der Meinung, dass eine zusätzliche Gestaltungssatzung nicht benötigt wird. Sollte doch eine erstellt werden, wünscht man sich, dass diese nicht so eng gestrikt wird, wie die Vorlage es vorsieht. Die Gestaltungsfibel bietet große Vorteile für die Bauherren und beschleunigt so vielleicht auch die Baugenehmigungsverfahren. Sie ist somit sehr zu begrüßen. Allerdings sollte auch dabei noch Spielraum für die Planer gelassen werden. Unverständlich ist auch die Regelung bei Neubauten nur Flachdächer vorzusehen. Wenn man darauf aufgestellte Solarkollektoren vorsieht erhält man den gleichen Effekt, wie wenn man kleinwinklige Schrägdächer mit flachen Solarkollektoren vorsieht. Aus diesen genannten Gründen wird die CDU-Stadtratsfraktion bei der Abstimmung der Punkte 3-5 des Beschlussvorschlages nicht zustimmen.

Der Vorsitzende erklärte, dass sich gute Architekten dadurch auszeichnen, dass sie auch innerhalb eines definierten, gestalterischen Rahmens zu qualitativ hochwertigen und durchaus individuellen Ergebnissen kommen. Außerdem ist die Nachfrage nach Grundstücken deutlich höher als das Angebot, deshalb sollte die Stadt mit Recht ihre Interessen in die Waagschale werfen.

Ratsmitglied Herr Dr. Ingenthron dankte Herr Prof. Wachten für seinen ausführlichen Beitrag zu diesem Thema. Eine Fibel ist keine Bibel, demnach habe auch er ein paar Anmerkungen dazu. Die Vorgaben zur Solarenergie werde man so nicht mittragen, da sie zu eng gefasst wurden. Die Stadt sollte gerade wegen dem akuten Thema Energiewende noch mehr Akzente setzen. Die SPD sieht dies als Visitenkarten einer modernen Stadt. Es sollten also zum Beispiel auch Solarkollektoren auf denkmalgeschützten Objekten realisiert werden können. Grundsätzlich wird die Idee der Gestaltungsfibel jedoch positiv bewertet.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler findet den Gedanken der Gestaltungsfibel als ersten Schritt für die Bauherren und Architekten, grundsätzlich gut. Die Meinung von Herrn Eichhorn, ganz auf eine Gestaltungssatzung zu verzichten, teilte er nicht. Berechtigt ist jedoch die Frage, wie eng man so etwas stricke. Was die Energiegewinnung angeht, stimmte er voll und ganz Herrn Dr. Ingenthron zu. Architekten, die sich für erneuerbare Energien interessieren, schrecke man auf diesem Wege mit der Fibel direkt ab. Hier sind nach der Auffassung der Grünen-Stadtratsfraktion noch deutliche Überlegungen notwendig. Man wird zustimmen, mit der Maßgabe, dass an diesem Punkt in der Gestaltungssatzung und der Fibel noch gearbeitet wird.

Ratsmitglied Herr Volkhardt knüpfte an den Vortrag von Ratsmitglied Herrn Eichhorn an, jedoch mit dem Unterschied, dass er und seine Fraktionsmitglieder den Beschlussvorschlag der Verwaltung mittragen werden. Er fragte konkret, welche Rechtsqualität die Gestaltungsfibel habe.

Ratsmitglied Herr Marquardt sieht die Gestaltungsfibel ebenfalls zu eng gefasst. Er könnte sich vorstellen, dass die Architekten so viel weniger Arbeit haben mit einzelnen Bauprojekten. Weiter könne er nicht nachvollziehen, dass die denkmalgeschützten Häuser ohne Solar angedacht sind. Einige der Bestandsgebäude bieten sich hervorragend dafür an. Herr Marquardt fragte auch, ob die Nachfrage nach Mehr- oder Einfamilienhäuser größer ist. Dies hätte er gerne genauer differenziert. Welche Fläche für was vorgesehen ist. Was die Grünanlagen angeht hätte er es persönlich schön gefunden, wenn auch mal ein Obst- oder Nußbaum gepflanzt würde, anstatt der Ziersträucher. Da er dieses Thema noch nicht mit seiner Fraktionskollegin durchsprechen konnte, wird er sich heute bei der Abstimmung enthalten.

Herr Kamplade erläuterte zunächst, dass der Begriff Änderung des Rahmenplanes ungünstig gewählt wurde. Es handelt sich eher um einer Fortschreibung und Konkretisierung. Die Grundsätze des Planes (die er bereits bei seiner Präsentation erläuterte) blieben immer erhalten und sollen auch weiterhin als



Entwicklungsleitbild dienen. Üblicherweise verfügt jedes Neubaugebiet über einen mehrseitigen Teil im Bebauungsplan, mit gestalterischen Festsetzungen. Im Quartier Vauban zum Beispiel ist dort genau geregelt, welche Dächer möglich sind und welche nicht. Der Bebauungsplan C25 beinhaltet einen solchen Teil jedoch nicht und deshalb ergibt sich die Notwendigkeit, wenn man eine öffentlich-rechtliche Sicherung von gestalterischen Grundsätzen haben möchte, gestalterische Aspekte zu definieren. Dies ist möglich durch einen weiteren oder mehrere, kleine Bebauungspläne oder eine Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung soll sich aus den Inhalten der Gestaltungsfibel zusammensetzen. Den Vorschlag, Elemente aus der Innenstadtsatzung mit zu übernehmen, könne man mit aufgreifen. Bei der Fibel geht es genau um klare Regeln, Verlässlichkeit, Investitionssicherheit und um das gleiche Maß für alle Investoren und Bauherren über einen langen Zeitraum hinweg. Sie soll zeigen, welche Ziele für dieses Wohngebiet bestehen. Sie hat jedoch keinen Rechtscharakter. Was die Energiegewinnung angeht hat der Bauausschuss, wenn es um die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Denkmälern geht, nicht zu entscheiden. Er sagte deutlich, dass es dafür keine denkmalrechtliche Genehmigung geben wird, da es rechtlich nicht zulässig ist. Da dies abschließend das Denkmalrecht regle, könnte man diesen Passus aus der Gestaltungssatzung rauslassen. Er empfiehlt jedoch dringend, dies mit in die Fibel aufzunehmen um Klarheit und Planungssicherheit zu schaffen. Was die Einschränkung an den Fassaden der Neubauten angeht, möchte man vermeiden, dass spiegelnde oder reflektierende Fassaden in den öffentlichen Raum hineinwirken. Für Solarnutzung sei auf den Dächern genügend Raum, auch wenn sie zurückzusetzen sind um den öffentlichen Raum gestalterisch nicht zu beeinflussen. Dies sind jedoch Punkte, über die sich gerne diskutieren lässt.

Auf die Frage von Herrn Marquardt bzgl. Nachfragen und Angebot informierte Herr Kamplade, dass derzeit auf jeden Segment des Wohnungsmarktes eine enorme Nachfrage in Landau besteht. Deshalb spricht vieles dafür, vielschichtige Grundstücke mit unterschiedlichen Wohnformen auf den Markt zu geben. Bezüglich der Ziersträucher geht es um eine durchgehende einheitliche Gestaltungsidee, was in vielen Bereichen in Landau schon sehr gut gelungen ist. Diese Regelungen gelten jedoch nur für die öffentlichen Vorgartenbereiche. Jeder Eigentümer darf in seinem Garten pflanzen was er möchte. Herr Kamplade fügte zum Schluss noch hinzu, dass wenn in der Sitzungsvorlage durch Formulierungen der Eindruck entstanden ist, wie es Herr Eichhorn mitteilte, dass dort strenger reglementiert wird als in der Fibel, dies entsprechend angepasst wird, da dies so nicht beabsichtigt war.

Herr Prof. Wachten ergänzte, dass die Festlegung auf die Flachdächer auch eine Referenz gegenüber den historisch bedeutsamen Gebäuden ist. Darüber hinaus ist die Regelungstiefe bei einem Flachdach deutlich geringer als bei geneigten Dächern (Neigung, Farbgebung der Ziegel etc.). Das Argument, Flachdächer wären nicht zu 100 % dicht, ist auch eher ein Thema der Vergangenheit.

Der Vorsitzende merkte an, dass er die Bedenken mancher Bürger verstehen kann, da Wasser grundsätzlich fließen sollte. Allerdings könne man die Dächer ja bis zu 3 % neigen, was optisch nicht auffalle, Regenwasser jedoch immer abfließen kann.

Ratsmitglied Herr Lerch stellte nochmals die Frage, ob diese Detailvorgaben wirklich erforderlich sind für ein optisch gewinnendes Gesamtbild oder ob nicht auch eine gewisse Spreizung in der Gestaltung positive Wirkung haben kann. Eine Überarbeitung wäre von Seiten der CDU-Stadtratsfraktion wünschenswert.

Ratsmitglied Herr Heuberger wollte wissen, was genau unter autoarmen Quartier und die Stadt der kurzen Wege zu verstehen ist.

Herr Kamplade erläuterte, dass der Straßenraum als Lebens- und Spielraum und nicht ausschließlich als Verkehrs- oder gar als Parkplatzraum genutzt werden soll. Jedoch heißt auto-arm nicht gleich auch auto-frei, das heißt jeder kann selbstverständlich an seine Wohnung oder an sein Haus fahren. Dies wird durch Stellplätze auf den Grundstücken oder durch Tiefgaragen (bei Mehrfamilienhäusern oder dichter bebauten Bereichen) sichergestellt. Die Regelungen zu den Stellplätzen sind analog der Landesbauordnung 2 bei Einfamilienhäusern und 1,5 bei Mehrfamilienhäusern. Stellplatzabläse wurde



bisher ausschließlich beim Gebäude 041 vereinbart. In der Regel ist dies jedoch ausgeschlossen, da genügend Flächen vorhanden sind.

Mit der Stadt der kurzen Wege ist Nutzungsmischung gemeint, um Verkehr zu vermeiden. Das heißt es sollen Möglichkeiten geschaffen werden, zum Beispiel den Bäcker, das Café, den Supermarkt etc. nah und zentral (wenn möglich „um die Ecke“) anzusiedeln.

Der Vorsitzende bekräftigte nochmals Inhalte der Beschlussvorlage und machte wie auch Herr Kamplade deutlich, dass diese Regelungen nicht enger gefasst wurden als zum Beispiel im Quartier Vauban. Aufgrund der geführten Diskussion schlug er vor, in dieser Sitzung nicht zu beschließen, sondern den Beschluss in den Stadtrat zu verschieben. So können sich die Fraktionen nochmals beraten und die Verwaltung könne die Vorlage im Detail nochmals entsprechend anpassen. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, dass von Seiten der Verwaltung Beratungen in den Fraktionssitzungen erfolgen.

Ratsmitglied Herr Eisold fragte, ob bei den weiteren Gesprächen der bestehenden Planungen für den Architekten und den Bauherren noch Zusatzkosten entstehen können und wie eine Privatperson an ein Grundstück im Wohnpark kommen kann.

Herr Kamplade erklärte, dass der Anspruch daran besteht, dass bei laufenden Verfahren so beraten wird, dass keine Zusatzkosten entstehen. Derzeit gibt es auch noch keine Hinweise aus den Baugruppen oder den laufenden Investorenprojekten, dass dort durch Forderungen Zusatzkosten entstanden sind. In diesem Zusammenhang teilte er mit, dass die Baugruppen die Fibel auch positiv aufgenommen haben. Wie Privatpersonen an die Grundstücke kommen, wird beim Tagesordnungspunkt 1 in der nichtöffentlichen Sitzung erläutert. Ein fertiger Plan wie bei Investoren wird aber definitiv nicht verlangt.

Ratsmitglied Frau Braun wollte noch wissen, was unter Punkt 5 und 6 der Grundsätze des Rahmenplanes zu verstehen ist.

Herr Kamplade erläuterte, dass mit der Verzahnung des neuen Stadtteils die Öffnung zur Südstadt gemeint ist und mit breiten Schichten der Bevölkerung möchte man eine bunte Durchmischung aller Bevölkerungsschichten. Vom sozialen Wohnungsbau bis hin zu den Penthousewohnungen.

Ratsmitglied Herr Dr. Ingenthron fragte, ob aus der Fibel Schadensersatzansprüche oder Ähnliches geltend gemacht werden können.

Herr Kamplade verneinte dies, da die Fibel keinen Rechtscharakter habe. Wichtig ist, dass die Ratsmitglieder entscheiden, was aus der Fibel zusätzlich in die Gestaltungssatzung mit integriert werden soll, damit man diesen Rechtscharakter auch erlangt.

Der Vorsitzende fügte ergänzend hinzu, dass die Fibel das Juristendeutsch in eine einfache Sprache übersetze und so für jedermann verständlich ist.

Zum Schluss stimmten die Mitglieder des Bauausschusses dem Vorschlag des Vorsitzenden, nochmals erneut in den Gremien zu beraten und auf die Beschlussfassung im Bauausschuss zu verzichten, einstimmig zu.

Der Beschluss wird auf den kommenden Stadtrat am 10.03.2015 vertagt.





### **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)**

Information zum Sachstand stadt.weiter.bauen. im Rahmen der Landesgartenschau 2015

Der Vorsitzende führte kurz in den folgenden Tagesordnungspunkt ein und machte deutlich, dass stadt.weiter.bauen. ein gutes Beispiel für Bürgerbeteiligung ist. Dieser Prozess soll und muss über die Landesgartenschau hinaus laufen. Er appellierte an die Bauausschussmitglieder, diesen Prozess auch mit ihrer Präsenz zu begleiten und das Mögliche dafür zu tun, um das Interesse bei Freunden und Bürgern zu wecken. Er sprach seinen Dank an Frau Schmidt-Sercander, Frau Letz und allen Beteiligten für die außerordentlich engagierte Arbeit aus und übergab das Wort zunächst an Frau Letz.

Frau Letz erklärte nochmals, dass es sich bei stadt.weiter.bauen. um einen diskursiven Stadtentwicklungsprozess handelt, in dem alle Akteure, wie Bürger, Fachleute, Verwaltung und Politik mit eingebunden sind und miteinander die Zukunftsthemen der Stadt Landau bestimmen und definieren sollten. Im Anschluss zeigte sie anhand einer Power-Point-Präsentation einen Blick in den Ausstellungsraum und dessen dort geplante Ausstellungen.

Frau Schmidt-Sercander erläuterte das konkrete Programm zu stadt.weiter.bauen. und den sich daraus ergebenden fünf Themenbereichen während der Landesgartenschau. Auf die große Auftaktveranstaltung am 25. April machte sie besonders aufmerksam, denn dazu sind alle Bürger, Politiker, Kinder etc. aufgerufen diese mitzugestalten. Frau Schmidt-Sercander verwies diesbezüglich auf die Tischvorschläge. Die Zeichnungen sollen ein Ausdruck dessen sein, in welcher Weise die Bürger Landaus die Themen Wohnen, Zuhause und das Leben in der Stadt zu Ihren Themen machen und zeichnerisch darstellen. Sie appellierte an die Bauausschussmitglieder, rege an diesem Prozess teilzunehmen und diesen auch zu unterstützen, um den Bürgern ein Vorbild zu sein für die Beteiligung an Bürgerbeteiligungsprozessen und um den Bürgern Vertrauen in ihrer Mitentscheidungskompetenz zu vermitteln.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



#### **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)**

Bebauungsplan „DH 7 – Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein“ der Stadt Landau in der Pfalz, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 18.02.2015, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Herr Kamplade fügte hinzu, dass nach Zusendung der Unterlagen an die Bauausschussmitglieder noch einige Details vom Investor vorgelegt wurden, die in die Planungen und auch mit in den Beschlussvorschlag mit aufgenommen werden sollten. Herr Kieser wird im Folgenden darüber berichten.

Herr Kieser erläuterte daraufhin anhand einer kurzen Power-Point-Präsentation die wesentlichen Änderungen gegenüber den bisherigen Sitzungsunterlagen. In der Planzeichnung wurden zum einen die immissionsschutzrechtlichen Kontingentierungen (Teilgebiete T1, T2) ergänzt und zum anderen wurde in der Legende der Passus „passiver Lärmschutz“ herausgenommen, da dieser aufgrund des Schallgutachtens nicht erforderlich ist. Außerdem wurde die Begründung gefertigt und den Unterlagen beigefügt. In den Textlichen Festsetzungen wurde geändert:

1. Ziff. 1.1.1: Löschung der Einzelhandelssortimente, da Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen wird
2. Ziff. 1.1.2: Ergänzung der Werte zur immissionsschutzrechtlichen Kontingentierung
3. Ziff. 1.3: Änderung der zulässigen Überschreitung der Baugrenze (max. 2m) auf einer Gebäudelänge von ursprünglich „max. 40m“ auf nun „max. 50m“ pro Grundstück
4. Ziff. 1.8: Löschung des passiven Lärmschutzes da Festsetzung aufgrund des Schallgutachtens nicht erforderlich
5. Ziff. 2.1.1: Reduzierung der zulässigen Dachneigung von max 15° auf max 5°
6. Ziff. 2.2: Änderung der Zulässigkeit von Werbemasten/ Pylonen/ Fahnenstangen zu „unzulässig“

Ratsmitglied Herr Scheid fragte, ob der Wirtschaftsweg erhalten bleibt.

Herr Kamplade bejahte dies. Der Wirtschaftsweg kann zu einem späteren Zeitpunkt auch ausgebaut werden.

Ratsmitglied Herr Heuberger fragte, ob eine überdachte Verbindung der beiden Gebäude angedacht ist.

Herr Kieser erklärte, dass dies die Planungen nicht vorsehen.

Ratsmitglied Herr Marquardt teilte mit, dass er diesem Vorhaben nicht zustimmen wird. Er hätte sich mehr Innenentwicklung vor Außenentwicklung gewünscht. Außerdem habe er Probleme mit der Verkehrserschließung.

Auf Anfrage von Ratsmitglied Herrn Lichtenthäler informierte Herr Kamplade, dass der Ausbau des Wirtschaftsweges für die Zukunft gesichert ist, weil die Stadt den Zugriff auf die Flächen behält und mit dem zukünftigen Bebauungsplan Baurecht besteht. Die Anlieger können einen Anspruch auf Erschließung ableiten. 90 % der Erschließungskosten müssten allerdings die Anlieger selbst tragen.



Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, bei einer Gegenstimme, nachgenannten Beschlussvorschlag mit den in der Sitzung genannten Änderungen:

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "DH 7 - Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" wird in der Fassung vom Februar 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1 und 2).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "DH 7 - Erweiterung Gewerbegebiet Im Grein" sowie seiner Begründung in der Fassung vom Februar 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz "Gewerbepark Messegelände-Ost" im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost"; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes informierte der Vorsitzende, dass man die folgenden Punkte 5 und 6 gemeinsam beraten, jedoch getrennt darüber abstimmen werde. Er begrüßte hierzu Herrn Rolf Göttel, Polizeihauptkommissar bei der Polizeidirektion Landau, welcher aufgrund des Antrages der CDU-Stadtratsfraktion vom 23.02.2015 als Berichterstatter eingeladen wurde. Danach erläuterte er kurz die Sitzungsvorlagen der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 18.02.2015 (Vorlage 610/346/2015 und 610/347/2015) welche der Niederschrift als Anlagen beigelegt sind. Auch hier haben sich in beiden Punkten Änderungen gegenüber den bisherigen Unterlagen ergeben, welche Herr Kieser im Anschluss erläutern wird. Im Ortsbeirat Queichheim wurden beide Sitzungsvorlagen einstimmig abgelehnt. Entscheidend dafür war die Anbindung des Gewerbegebietes an die Kraftgasse. Die Verwaltung wurde nun in einem Schreiben des Ortsvorstehers darum gebeten, eine kreuzungsfreie Anbindung der Otto-Hahn-Straße an das Erweiterungsgebiet zu prüfen. Er verwies diesbezüglich auf die Tischvorlage und übergab das Wort an Herrn Kieser.

Herr Kieser informierte zunächst über die kleineren Änderungen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes. Hier wurde der Geltungsbereich an L 509 und Verbindungsstraße verkleinert und die öffentliche Grünfläche entlang der L 509 korrigiert. Außerdem wird die Ergänzung einer langfristigen Anbindung nach Süden vorgeschlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 10 hat sich im Vergleich zur letzten Darstellung ebenfalls geändert. Hier wurde im südlichen Bereich die Grenze entlang des Birnbachs gezogen. Der Wirtschaftsweg südlich entlang des Birnbachs liegt nicht mehr im Geltungsbereich. Des Weiteren wurde der Betrieb „Rahm“ aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Änderungen gegenüber der vorherigen Sitzungsvorlage ergaben sich bei

### a) Planzeichnung

1. Ergänzung Immissionsschutzrechtlicher Aussagen
2. Angaben zur Bauweise
3. Aktualisierung des Umfangs der planexternen Kompensationsflächen
4. Vereinfachung der Wegeführung Birnbach

### b) Begründung

1. Kap. 12.1 Bauliche Nutzung,
2. Kap. 12.3 Abwasser / Niederschlagswasser
3. Kap. 12.8 Schallschutz
4. Bilanzangaben
5. Ausführliche Begründung von Festsetzungen

### c) Textfestsetzungen

1. Ergänzung der Schallschutzmaßnahmen
2. Ergänzung von klarstellenden Hinweisen zu Bauverbots- / Baubeschränkungszone zur L 509 / BAB 65

### d) Städtebaulicher Gestaltungsplan

1. Vereinfachte Darstellung
2. neues Farblayout

Zusätzlich zeigte er die geplante Erschließungskonzeption, den Gestaltungsplan, die geplanten Gebäudehöhen, sowie die Entwürfe der Tankstelle.

Auf Anfrage von Ratsmitglied Herr Lerch, warum der Ortsbeirat einer höhengleichen Kreuzung nicht zustimmte, antwortete Herr Kieser, dass unter anderem aufgrund der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich abgelehnt wurde. Diese Aspekte werden jedoch berücksichtigt in dem man Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer vorsieht und durch einen geringen Straßenquerschnitt



und durch die Anlage von Bushaltestellen überhöhte Geschwindigkeiten auf der Otto-Hahn-Straße unterbunden werden.

Herr Göttel von der Polizeidirektion erklärte, dass die Polizei empfiehlt und anregt, den Bereich Otto-Hahn-Straße kreuzungsfrei zu gestalten. Zum einen aus Sicherheitsgründen, da man aus Erfahrung sagen kann, dass dort wo langsame Fahrzeuge (wie Traktoren) mit schnelleren Fahrzeugen zusammentreffen es immer zu Konflikten kommt. Zum anderen um den Schleichverkehr zu umgehen. Man könne dies zwar auch durch stichprobenartige Kontrollen etwas unterdrücken, jedoch wirkt eine bauliche Maßnahme 24 Stunden.

Der Vorsitzende merkte an, dass man die Kosten abwägen muss. Nur ein geringer Teil der Kosten, kann auf die wiederkehrenden Beiträge umgelegt werden. Er verwies auf andere, vergleichbare Stellen im Stadtgebiet, wo man auch keinen Unfallschwerpunkt vorfindet. Er persönlich vertraue auf die Planung der Verwaltung und würde deshalb im Zweifelsfall auch gegen den Beschluss des Ortsbeirates stimmen, da übergeordnete Interessen höherwertig zu sehen sind. Letztendlich entscheide jedoch die Mehrheit des Rates.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler teilte mit, dass er und seine Fraktion das Gewerbegebiet ablehnen. Andererseits könne er die Klagen der Queichheimer verstehen.

Ratsmitglied Herr Scheid teilte mit, dass der Ortsbeirat bei den ersten Entwurfsplanungen im Jahre 2010, das Gewerbegebiet zu erweitern und die Otto-Hahn-Straße an den Kreisel West mit anzubinden, bereits gegen eine höhengleiche Ausbildung des Kreuzungsbereichs war. Damals vermutete man bereits erheblichen Schleichverkehr. Außerdem ist der nördliche Bereich der Kraftgasse sehr schmal und hat im Brückenbereich eine Lastbegrenzung. Ebenso werde die Kraftgasse stark durch Radfahrer genutzt, da sie die einzige kreuzungsfreie Straße in Richtung Gewerbegebiet/Ebenberg ist. All diese Punkte was die Anbindung angeht führten zur Ablehnung. Die Planungen zum Gewerbegebiet an sich wurden mitgetragen.

Ratsmitglied Herr Lerch wollte wissen, was eine höhenungleiche Anbindung an Kosten verursachen würde.

Herr Kamplade informierte, dass man sich im deutlichen sechsstelligen Zahlenbereich bewege. Es werden rund 500.000 Euro geschätzt, was fast zu 100 % von der Stadt selbst übernommen werden müsste.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte weiter, ob man trotz höhengleicher Anbindung eine Möglichkeit hätte, den Schleichverkehr zu unterbinden.

Herr Kamplade erklärte, dass es bauliche Möglichkeiten gibt den Kreuzungsbereich unattraktiver für Schleichverkehr zu gestalten, oder man bringt Schranken oder Poller an.

Ratsmitglied Herr Lerch bat darum, die Punkte was die jeweiligen Kosten angeht und die Ideen wie man dem Ort Queichheim etwas entgegenkommen könnte, zu konkretisieren um besser abwägen zu können.

Der Vorsitzende merkte an, dass man diese Dinge gerne nochmal überdenken und konkretisieren kann. Er bittet jedoch dadurch den heutigen Offenlagebeschluss nicht weiter zu verzögern.

Ratsmitglied Herr Volkhardt teilte mit, dass er beide Seiten verstehen kann. Er stimmte der Aussage des Vorsitzenden zu, heute den Offenlagebeschluss abzustimmen und sich danach nochmals Gedanken über die Anbindung machen zu können.

Ratsmitglied Herr Scheid fragte ob man die geplante Verbindungsspanne zunächst herausnehmen und erst im Nachgang, wenn man eine optimale Lösung gefunden hat, wieder mit einplanen könnte.



Der Vorsitzende verneinte dies, da dies die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes einschränken würde.

Ratsmitglied Herr Scharhag schlug elektronische Poller vor um den Schleichverkehr zu verhindern.

Ratsmitglied Herr Eichhorn sagte, dass man eine höhengleiche Kreuzung zunächst auch erst testen könne. Sollte sich ein Unfallschwerpunkt dort entwickeln könne man immernoch reagieren.

Ratsmitglied Herr Marquardt teilte mit, dass die Kosten keine Rolle spielen dürften, wenn es um die Unversehrtheit der Bürger geht. Seiner Meinung nach muss definitiv eine Brücke her.

Ratsmitglied Herr Volkhardt schlug zur Verbesserung noch die Anbringung einer Bedarfsampel vor.

Der Vorsitzende gab zur Verdeutlichung nochmals zu Protokoll, dass er als Oberbürgermeister und Baudezernent den Offenlagebeschluss, wie er in dieser Sitzung von Herrn Kieser vorgestellt wurde, unterstütze. Die Gefahr des Schleichverkehrs hält er für vertretbar. Ein Aufschub über mehrere Wochen ist zeitlich nicht möglich. Als Verantwortlicher, unter Abwägung aller Fakten, würde er auch, aus übergeordnetem städtischen Interesse, gegen den einstimmigen Beschluss des Ortsbeirates stimmen.

Herr Kamplade ergänzte, dass man mit dem heutigen Beschluss keine endgültige Entscheidung treffen würde. Es geht lediglich um den Offenlagebeschluss. Danach gehen vermutlich Stellungnahmen ein, die zu evtl. Abänderungen führen. Erst mit Satzungsbeschluss im Stadtrat ist es endgültig. Bis zum Satzungsbeschluss könne man die Zeit nutzen, um die angesprochenen Punkte auszuarbeiten und um die Kosten konkretisieren zu können.

Es wurde vereinbart, dass in dieser Sitzung beide Beschlüsse, sowohl für den Flächennutzungsplan, als auch für den Bebauungsplan, wie vorgestellt getroffen werden und man bis zur Offenlage die Kosten einer Unterführung oder einer Brücke konkretisiert und weitere Möglichkeiten darstellt, wie Schleichverkehr unterbunden werden kann (Poller, Bedarfsampeln, Schranke etc.).

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, ob die Anforderungen in den textlichen Festsetzungen mit denen im D 9 vergleichbar sind.

Herr Kamplade erklärte, dass die Anforderungen im Wesentlichen, was die Nutzungsarten, die Nutzungsgliederung oder den Schallschutz angeht, denen vom Gewerbegebiet D 9 entsprechen.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte weiter, wie es mit der Gastronomie im neuen Gewerbegebiet aussieht.

Herr Kamplade informierte, dass dies nur in Ausnahmefällen, durch Einzelfallentscheidung und mit einer Größenbegrenzung zulässig ist.

Einige Mitglieder des Bauausschusses signalisierten, dass sie gegen die Gastronomie wären.

Herr Kamplade teilte mit, dass man die gastronomischen Nutzungen intern nochmals diskutieren wird.

Ratsmitglied Herr Dr. Ingenthon äußerte sich positiv zum Thema Gastronomie. Man sollte den Menschen die dort arbeiten auch die Möglichkeit geben, relativ nah am Ort Mittag- oder Abendessen zu gehen. Er persönlich würde das nicht so eng sehen.

Außerdem teilte er mit, dass er die Option für ein Gewerbegebiet D12, für gut heiße. Dies sei sehr wichtig für die Stadt Landau.



Zum Schluss des Tagesordnungspunktes fragte Herr Kamplade die Mitglieder des Bauausschusses, ob das Fröhmesser-Verwaltungsgebäude drei- oder viergeschossig werden soll. Die Verwaltung empfiehlt aus städtebaulicher Sicht eine dreigeschossige Bebauung.

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten der Empfehlung zu.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, bei vier Gegenstimmen und einer Enthaltung, nachgenannten Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung der 16. Teiländerung „Gewerbepark Messegelände-Ost“ des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Landau entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom Februar 2015 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 der 16. Teiländerung „Gewerbepark Messegelände-Ost“ des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Landau entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Februar 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz "Gewerbepark Messegelände-Ost" wird in der Fassung vom Februar 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz "Gewerbepark Messegelände-Ost" sowie deren Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



## **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)**

Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost"; Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Siehe Wortprotokoll zu Top 5.

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes informierte der Vorsitzende, dass man die folgenden Punkte 5 und 6 gemeinsam beraten, jedoch getrennt darüber abstimmen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Februar 2015 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 "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Februar 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost" wird in der Fassung vom Februar 2015 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans "D10 - Gewerbepark Messegelände-Ost" sowie seiner Begründung in der Fassung vom Februar 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)**

Statistische Informationen der Bauordnungsabteilung

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 10.02.2015, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



## **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)**

Verschiedenes

### **Busshuttleverkehr während der Landesgartenschau**

Herr Kamplade informierte anhand von Plänen über die geplanten Linien des Shuttleverkehrs für die Landesgartenschau. Außerdem zeigte er die ausgeschilderten Fußwege, die zur Landesgartenschau führen.

### **Bautätigkeit während der Landesgartenschau**

Ratsmitglied Herr Scharhag fragte, wie es mit der Bautätigkeit während der Landesgartenschau aussieht.

Der Vorsitzende erklärte, dass innerhalb der Landesgartenschau keine Bautätigkeiten erfolgen dürfen. Außerhalb wurde es so kommuniziert, dass mit Blick auf die Vermarktung, durchaus gebaut werden kann. Die lärmbelastenden Erdarbeiten müssen jedoch bis zur Eröffnung der Landesgartenschau abgeschlossen werden.

### **Parkleitsystem der Stadt Landau**

Ratsmitglied Herr Eisold merkte an, dass das Parkleitsystem noch nicht voll ausgereift ist. Um auf den Schildern etwas erkennen zu können musste er stehen bleiben.

Herr Kamplade bedankte sich für die Rückmeldung und den Hinweis. Er werde dies mit dem Leiter der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur nochmals besprechen.

### **Mauern in der Annweilerstraße**

Ratsmitglied Herr Dr. Ingenthron hat den Eindruck, dass in der Annweilerstraße die Mauern als Grundstücksgrenzen immer höher werden. Was das Stadtbild angeht ist dies kein schöner Anblick.

Herr Kamplade stimmte dem zu. Allerdings sind der Verwaltung an dieser Stelle die Hände gebunden, da diese Mauern von der Höhe rechtlich zulässig sind und man dafür keine Baugenehmigung braucht.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Die Niederschrift über die 5. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 03.03.2015 umfasst 19 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 298.

Vorsitzender:

Hans-Dieter Schlimmer  
Oberbürgermeister

Schriftführerin:

Marlen Müller