



# **NIEDERSCHRIFT**

**über die 16. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau**

**in der Pfalz**

**am Dienstag, 05.07.2016,**

**in der Jugendstilfesthalle, Salon Goerke,**

**Mahlastraße 3**

Beginn: 16:30

Ende: 19:01



Anwesenheitsliste

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

Anwesend bis 18:05 Uhr

Susanne Höhlinger

Prof. Peter Leiner

Vertretung von Frau Vogler

Peter Lerch

Bernhard Löffel

Dirk Vögeli

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

Anwesend ab 17:40 Uhr

Günter Scharhag

Michael Scheid

Bündnis 90/Die Grünen

Doris Braun

Susanne Follenius-Büssow

Vertretung von Herrn Lichtenthäler

FWG

Michael Dürphold

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Vertretung von Herrn Wagner

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron

Berichterstatter



Christoph Kamplade

Roland Schneider

Sonstige

Sandra Diehl

Anwesend bis 18:00 Uhr

Brigitte Schlösser

Sylvia Schmidt-Sercander

Schriftführer/in

Sabrina Michel

Entschuldigt

SPD

Monika Vogler

Vertreten durch Prof. Leiner

Bündnis 90/Die Grünen

Udo Lichtenthäler

Vertreten durch Frau Follenius-Büssow

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner

Vertreten durch Frau Dr. Migl

Leben in Landau

Orhan Yilmaz

Unentschuldigt



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## **Tagesordnung**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Einwohnerfragestunde
2. Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtdörfern - Festlegung von weiteren Potenzialflächen im Außenbereich als Grundlage zur Vorbereitung der FNP-Teilfortschreibung für Siedlungsflächen  
Vorlage: 610/416/2016
- 2.1. Antrag des Ortsbeirates Mörzheim; Erweiterung der geplanten Fläche zur Prüfung für den Bebauungsplan Impflinger Straße/Appenhofener Weg  
Vorlage: 101/322/2016
3. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D10 – Ansiedlung einer Druckerei auf einer Fläche mit ca. 9.675 m<sup>2</sup> aus den Gewerbegrundstücken Flurstücksnummern 3305, 3300, 3303 und 3304 im Gewerbepark „Am Messegelände“ (D10) in Landau-Queichheim.  
Vorlage: 200/226/2016
4. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D9 – Ansiedlung eines Geschäftsgebäudes mit flexibel vermietbaren Einheiten auf dem Gewerbegrundstück Flurstücksnummer 1478/20 im Gewerbepark „Am Messegelände“ (D9) in Landau-Queichheim.  
Vorlage: 200/228/2016
5. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:  
Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2016/ I – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 28/ 28a und 30a/ 31  
Vorlage: 610/417/2016
6. Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" der Stadt Landau in der Pfalz, Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/418/2016
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung",  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 610/419/2016
8. Anfrage der Firma Fischer Kraftfahrzeuge GmbH zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Autohauses auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 1 im Gewerbepark "Am Messegelände"  
Vorlage: 630/261/2016
9. Bauantrag der Firma BP Europe SE zur Errichtung von Werbeanlagen für die ARAL-Tankstelle auf dem Grundstück Carl-Bosch-Straße 1, 1a im Gewerbepark "Am Messegelände-Ost"



Vorlage: 630/262/2016

10. Auswirkungen des Urteils des Verwaltungsgerichts (VG) Neustadt 1K980/15  
Vorlage: 680/132/2016
11. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



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

Einwohnerfragestunde

Seitens der Einwohner wurden keine Fragen gestellt.

Das Gremium beschloss



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtdörfern - Festlegung von weiteren Potenzialflächen im Außenbereich als Grundlage zur Vorbereitung der FNP-Teilfortschreibung für Siedlungsflächen

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 06.06.2016 ein, auf welche verwiesen wird und übergab das Wort Herrn Schneider, Abteilungsleiter der Abteilung der Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Herr Schneider erläuterte detailliert anhand einer Power-Point-Präsentation, wie der zukünftige Wohnraumbedarf ermittelt wurde. Die Schaffung von 500 Wohneinheiten in den Stadtteildörfern stehe heute im Vordergrund. Einleitend wurde auf das Wohnraumversorgungskonzept verwiesen und wie die gesamtstädtische Verteilung künftiger Wohnraumbedarfe aussehen könnte.

Ein zusätzlicher Bedarf von 2.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 wurde errechnet, der sich sowohl auf Ein- und Zweifamilien- sowie auf Mehrfamilienhäuser aufteilt. Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde eine Bevölkerungsprognose erstellt, die für Landau ein Wachstum bis zu dem Jahr 2030 auf rund 47.400 prognostiziert hat. Allerdings ist der Wohnraumbedarf nicht nur auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen, sondern auch darauf, dass sich die Lebensverhältnisse verändert haben. Im Rückblick auf 20 Jahre bestand bspw. ein Wohnraumbedarf von durchschnittlich knapp 35 m<sup>2</sup>/ Person, heute liegt dieser bei knapp unter 50 m<sup>2</sup>/Person. Dies bedeutet schlussfolgernd, dass selbst bei gleichbleibender Bevölkerung ein höherer Wohnraumbedarf besteht. Darüber hinaus haben sich die Familienstrukturen verändert, wo früher bis zu sechs Personen in einem Haushalt gewohnt haben, liegt der Durchschnitt inzwischen bei unter zwei Personen pro Haushalt.

Über die Verteilung der Wohneinheiten hat der Stadtrat am 01.03.2016 entschieden. Die 2.500 Wohneinheiten sind wie folgt untergliedert: 2.000 Wohneinheiten im Stadtkern und 500 Wohneinheiten in den Stadtdörfern, das Ziel ist demnach, dass die Kernstadt ebenso wie die Stadtdörfer von der positiven Nachfrage für Landau profitieren sollen.

Es wurden die Bauland-/ sowie Wohnraumtypen erläutert, welche Flächenpotenziale es in Landau gibt, wie viele im Stadtkern und in den Stadtdörfern vorhanden sind. Für das nächste halbe Jahr wurde die Erarbeitung einer Grundstücksvergaberichtlinie angekündigt. Außerdem würden die einzelnen Neubaufflächen in den Stadtdörfern wie auch in der Kernstadt weiter konkretisiert.

Wichtig sei auch die Klärung der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, weil gemäß dem Ankaufmodell der Baulandstrategie Neubaufflächen nur dann entwickelt werden, wenn sie vorher an die Stadt veräußert werden.

Die Beratungen in den Ortsbeiräten hätten ergeben, dass in Dammheim die Bitte um Prüfung einer Alternativfläche geäußert wurde, wenn die geplante Fläche nicht zum Tragen kommt. Dann wäre die Prüfung auf den dritten Ring des alten Neubaugebietes zu überprüfen bzw. mit aufzunehmen. In Mörlheim gab es keine Änderungswünsche, in Queichheim sind noch zwei neue Flächen dazugekommen (der östliche Ortsrand mit 5 Wohneinheiten als Arrondierungsfläche sowie auf der Fläche gegenüber des St. Josefwerks, welches aber als kritischer angesehen wurde). Auch in Nußdorf wurde eine alternative Fläche bekanntgegeben, diese würde am östlichen Ortsrand liegen. In Wollmesheim wurde die südliche Erweiterung des alten Neubaugebietes als potenzielle Fläche angesehen. Da die Ortsbeiräte in Arzheim und Godramstein noch nicht getagt haben, konnte Herr Schneider zu diesen Stadtteilen keine weiteren Informationen geben.

Der Vorsitzende bedankte sich bei Herrn Schneider und rief zu Wortmeldungen auf.

Ratsmitglied Herr Vögeli wollte wissen, ob bei der Kostenaufstellung für das Ankaufmodell auch die Zahlen für Entschädigungen der Pächter dieser Flächen berücksichtigt wurden.





Herr Schneider berichtete, dass diese noch nicht mit eingeflossen sind, da die Verwaltung zuerst ein einfaches Modell erstellt hat, um dieses nachvollziehbar machen zu können. Die Systematik wäre, dass vom Bodenrichtwert ausgegangen wird und die Kosten hiervon abgezogen würden, die bei einer normalen Entwicklung in der Vergangenheit für Ackerland entstanden sind. Etwaige Entschädigungen müssten dann noch mit berücksichtigt werden.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl stellte fest, dass in den acht potenziellen Flächen ausgehend von insgesamt 23 ha die 460 Wohneinheiten eine sehr große Flächeninanspruchnahme bedeuten. Demnach wäre die Untersuchung von solch einem Flächenpotenzial im Vergleich auf die Wohneinheiten ein viel zu großer Aufwand, sodass nach ihrer Meinung hier mehr eingegrenzt werden sollte.

Herr Schneider erläuterte, dass bei der Entwicklung mit dem durchschnittlichen Dichtewert, der in den vergangenen Entwicklungen in den Landauer Ortsteilen bestand, gerechnet wurde. Dies bedeutet, dass mit 20 Wohneinheiten pro ha (Bruttobauland) gerechnet werden kann.

Ratsmitglied Frau Braun erklärte, dass erst kürzlich das Projekt „Kommune der Zukunft“ beschlossen wurde. Ihre Frage ist, ob mit der Ausweisung von Neubauflächen solch eine Strategie nicht konterkariert werde, da hier der „Kümmerer“ dann praktisch nur noch die Aufgabe hat Baugrundstücke zu verteilen. Nach ihrer Meinung wäre eine Innenentwicklung nicht mehr möglich, da die Nachfrage auf den Neubau gelenkt werde.

Herr Schneider entgegnete, dass sich beides befürchten könnte, da auf der einen Seite ein Bedarf in den Stadtteildörfern nach Wohnraum besteht und der Dorfentwicklungspartner sich auf der anderen Seite um die Ortsteile insgesamt kümmern wird, also auch um die Innenentwicklung.

Der Vorsitzende ergänzt hierzu, dass der Dorfentwicklungspartner ab September 2016 sein Amt antritt und die Innenentwicklung der Stadtteildörfer in den Fokus nimmt. Seine Aufgabe wird nicht die Vermarktung von Neubauflächen sein.

Ratsmitglieder Frau Braun entgegnete, dass hier ein Widerspruch besteht, sie geht davon aus, dass wenige sich für ein Grundstück/altes Gebäude im Innenkern interessieren werden, wenn die Möglichkeit besteht, im Außenbereich ein Grundstück zu erwerben. Außerdem diene dies nicht der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der Vorsitzende ergänzte hierzu, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Tagesordnungspunkt 5 der Sitzung noch ausführlich erörtert werden könnte.

Ratsmitglied Herr Dürphold wünschte sich weitere Erläuterungen zu potenziellen Leerständen, also den Wohnhäusern, die von älteren alleinstehenden Personen bewohnt werden. Er würde gerne wissen, wie viele solche Adressen bekannt seien.

Herr Schneider erläuterte, dass es sich hierbei um 225 Wohnadressen in allen Stadtteildörfern handelt.

Ratsmitglied Herr Dürphold wollte wissen, ob diese dann in den nächsten Jahren frei werden und somit als neuer Wohnraum angesehen werden können.

Herr Schneider bestätigte dies und betonte, dass dies so auch bei der Neubaubedarfsermittlung berücksichtigt wurde.

Ratsmitglied Herr Lerch stellte klar, dass Landau viele Einwohner an die umliegenden Dörfer verloren hat, da diese keinen Wohnraum in Landau bekommen haben. Er stellt die zwei Prinzipien dar: Er möchte, dass die Bürger Landaus die in den Ortsteilen weiterhin wohnen möchten auch die Möglichkeit erhalten sollten dort bauen zu können, und nicht in andere Gemeinden umziehen müssen. Diesbezüglich wurde der Antrag gestellt, welches ein Vergabekriterium ist wonach die Einheimischen



präferiert werden müssen. Zum anderen stellte er fest, dass der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung bestehen bleibt. Eine Innenentwicklung in den Dörfern wird nicht in den nächsten zwei Jahren auch mit dem Dorfentwicklungspartner gemacht sein, das wäre eine Daueraufgabe. Wenn man die Dorfentwicklungspläne in den Gemeinden im Landkreis anschaut, gehen die Projekte über 10 - 30 Jahre. Er möchte zusammenfassen, das was die Verwaltung jetzt beginnt, wird erst in ca. 10 Jahren Früchte tragen. Bis dahin sind die „jungen Bürger“ aber von Landau weggezogen. Hier müsste gegengesteuert werden.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl möchte Frau Brauns Aussage nochmals unterstreichen. Sie ist der Meinung, dass auch in den Stadtteildörfern ein preiswerter bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Dies fehlt ihr leider in der Vorlage. Die vorhandenen FNP-Flächen müssten schneller in die Umsetzung gehen, bevor man sich mit aufwändigen Analysen aufhalte und weitere Zeit verliert.

Herr Schneider bestätigt, dass Bereiche, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, auch einfacher zu entwickeln sind, da hier bereits Bauerwartungsland besteht. Er ist aber auch der Meinung, dass man diese Flächen nicht isoliert betrachten dürfte weil dies zu Verwerfungen in den Stadtteilen führen würde. Der neue Wohnraum müsse proportional auf die Stadtteile verteilt werden. Auf die jeweilige Situation in den Stadtteilen ist zu achten. Desweiteren erklärt er, dass in Godramstein, Arzheim und auch in Teilen von Mörlheim, die Suchräume identisch mit den Flächen, die im Flächennutzungsplan aufgeführt sind, sind. Diese Flächen sollen für den Flächennutzungsplan weiter entwickelt werden. Die feststehenden Flächen, können dann, wenn dies gewünscht ist, auch frühzeitiger entwickelt werden als bspw. eine Fläche in Dammheim, die das ganze Flächennutzungsplanverfahren durchlaufen muss.

Der Vorsitzende ergänzt hierzu, dass in Landau keine Höchstpreispolitik betrieben wird. Der Bodenrichtwert ist der ausschlaggebende Wert und nicht der Verkaufswert, den die Stadt als solche vereinnahmen könnte. Er möchte dies nochmals ausdrücklich als Ziel der Stadtpolitik darstellen. Er verweist nochmals ausdrücklich auf TOP 5.

Ratsmitglied Frau Braun möchte ergänzen, dass es ihres Wissens keine Fakten gibt, wie viele Personen aus den Ortsteilen tatsächlich keinen Baugrund finden. Es wird schon länger auf eine Liste gewartet, um diese genauen Zahlen zu kennen. Sie sieht die Aufgabe bei der Politik, nicht nur die Wünsche zu befriedigen, sondern auch zum Wohle der Allgemeinheit zu schauen, wie sich ein Dorf als Ganzes gut entwickeln kann. Unter der Berücksichtigung von einer Entwicklungsdauer des Innenkerns eines Dorfes von 20 Jahren, sieht sie für das Jahr 2036 große Bedenken bezüglich der Einwohnerzahl in Landau, da hier ein wahrscheinlicher Knick in der Bevölkerungszahl angenommen werden kann. Wenn man heute zu viel Wohnraum an den Ortsrändern schafft und im Innenkern der Ortsdörfer werden keine Änderungen vorgenommen, werden dies die Problemlagen von morgen sein.

Ratsmitglied Herr Löffel geht auf die Einwände von Frau Braun und Frau Dr. Migl nochmals explizit ein. Er erläutert, dass eine Zu- bzw. Wegzugsanalyse für Landau bereits erstellt wurde. Landau als wachsende Stadt, als Schwarmstadt, in der die eigenen Bürger tatsächlich wegziehen. Diese Räume, von denen gesprochen wird, sind Entwicklungsoptionen für die Nutzung mit Reihenhäusern für junge Familien. Er sieht diese Lösung auch für die Altersstruktur von Landau als sinnvoll an, um einer Überalterung vorzubeugen und junge Familien in Landau halten zu können.

Ratsmitglied Herr Vögeli stellt klar, dass er ein Problem mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 220 € hat. Er bringt zur Ansprache, dass im Bereich der Kreisverwaltung Grundstücke für 300 bis 350 € verkauft werden. Der geringere Preis zieht somit die Leute nach Landau, sodass die Flächen schnell verkauft werden können und der Zuzug nach Landau forciert wird. Er sieht hier auch den Landkreis Südliche Weinstraße in der Pflicht.

Ratsmitglied Herr Löffel möchte in diesem Zusammenhang noch einmal ausdrücklich auf die zukünftigen Auswahlkriterien bei der Verteilung von Grundstücken eingehen. Als Zielsetzung soll den



zurzeit wohnhaften Landauern die Möglichkeit gegeben werden, Eigenheime in der Stadt oder den Stadtdörfern zu bauen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl möchte nochmals die Frage aufbringen, ob die geplanten 500 Wohneinheiten in den Stadtteildörfern nicht zu viel sind. Sie ist der Meinung, dass die bereits geplanten 270 Wohneinheiten laut Flächennutzungsplan in den Ortsteilen eine angemessenere ebenso behutsamere Entwicklung bis 2030 wären. Sie kritisiert die Dimension im Sinne von „sehr schnell und sehr viel zu entwickeln“. Die Priorität der geplanten Wohneinheiten im Innenstadtkern sieht sie als klar und gegeben an und auch dass die Entwicklung in den Dörfern nicht ausbleiben soll.

Der Vorsitzende stellt nochmals klar, dass der Stadtrat hier einen Grundsatzbeschluss gefasst hat. Er möchte nochmals auf den politischen Auftrag an die Verwaltung eingehen, welcher besagt, dass das Baurecht für die insgesamt 500 Wohneinheiten zu schaffen ist.

Ratsmitglied Herr Vögeli meint, dass die Stadt die Grundstücke alle sehr schnell verkaufen wird, wenn sie an der angedachten Bodenpreispolitik festhält. Er gibt an, dass er gestern in der Ortsbeiratssitzung für diesen Beschluss gestimmt hatte, jedoch wird er nach Überdenkung gegen diesen Beschlussvorschlag in der heutigen Sitzung stimmen. Er sieht das Ankaufsmodell als nicht gut an und erachtet den großen Druck, den die Stadt auf die Grundstückseigentümer in diesem Verfahren ausüben kann, als unangemessen.

Ratsmitglied Herr Eichhorn möchte hierzu anfügen, dass er den Bodenrichtwert in Höhe von 210 € als gegeben und auch berechtigt ansieht, da dieser auch so angesetzt wurde und sich auch am Markt orientiert, sodass eine Erhöhung seitens der Verwaltung nicht erfolgen darf. Desweiteren möchte er nochmals auf den Einwand von Ratsmitglied Frau Dr. Migl eingehen und wissen, warum in den Stadtdörfern weniger Wohnraumbedarf vorhanden sein soll als in der Kernstadt. Außerdem muss bedacht werden, dass in den Stadtteilen  $\frac{1}{3}$  der Gesamtbevölkerung der Stadt Landau wohnt. Jedoch werden nur 500 Wohneinheiten vorgesehen, im Vergleich zu 2.000 in der Kernstadt. Dies müsse man bei der Diskussion um die richtigen Flächenmaßstäbe berücksichtigen.

Ratsmitglied Frau Braun möchte Herrn Löffel beistimmen, dass bezahlbarer Wohnraum für junge Familien benötigt wird. Jedoch prognostiziert die Studie auch einen 40 %igen Zuwachs der 30 - 50 Jährigen. Ebenso werden laut der Studie die Haushalte auch kleiner, d.h., es sind nicht nur Familien mit Kindern die bauen, sondern auch sehr viele Bürger, die in einem kleinen Haushalt von einer oder zwei Personen leben. Frau Braun sieht diese Personengruppe von Ein- oder Zweipersonenhaushalten nicht mit einem Grundstück auf der grünen Wiese berücksichtigt.

Ratsmitglied Herr Dürphold merkt an, dass er selbst auf dem Land wohnhaft ist und viele seiner Bekannten leider im Stadtkern ebenso wie in den Stadtdörfern keine passende Wohnung bzw. Grundstücke gefunden haben. Was die Bauplatzpreise angeht, stimmt er Herrn Eichhorn zu und sieht auch, dass in diesem Fall die Stadt davon nicht abweichen kann. Ebenso sieht er die Wohneinheitenzahl in den Stadtdörfern als positiv an, da viele Jahre genau dies gefordert und jetzt auch verwirklicht worden ist.

Abschließend erläutert der Vorsitzende, dass die bisherigen Planungen nicht willkürlich, sondern in enger Abstimmung mit der Regionalplanung gelaufen sind. Im Hinblick auf den TOP 2.1, Antrag des Ortsbeirates Mörzheim nach einem Suchraum im Ort, stellt er fest, dass dies bei den weiteren Planungen berücksichtigt werde.

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

**Beschlussvorschlag:**



1. Die Verwaltung wird beauftragt die Suchräume/ Außenentwicklungsflächen (siehe Anlage 1) in den Stadtdörfern, die für die Schaffung von 500 Wohneinheiten bis 2030 erforderlich sind, bis Ende des Jahres parzellenscharf zu konkretisieren. Die verfügbaren Baulücken, Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale sind bei der Summierung der angestrebten 500 Wohneinheiten zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die unter Ziffer 1 ermittelten Flächen den städtischen Gremien Ende 2016/ Anfang 2017 vorzustellen und auf dieser Basis den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau in der Pfalz für den Bereich der Wohnbauflächen vorzubereiten.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.1. (öffentlich)**

Antrag des Ortsbeirates Mörzheim; Erweiterung der geplanten Fläche zur Prüfung für den Bebauungsplan Impflinger Straße/Appenhofener Weg

Mit aufgerufen wurde der Antrag des Ortsbeirats Mörzheim, bei dem bereits eine Beratung sowie Beschlusslage stattgefunden hat, auf die verwiesen wird.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen des TOP 2 verwiesen.

Das Gremium beschloss



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

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D10 – Ansiedlung einer Druckerei auf einer Fläche mit ca. 9.675 m<sup>2</sup> aus den Gewerbegrundstücken Flurstücksnummern 3305, 3300, 3303 und 3304 im Gewerbepark „Am Messengelände“ (D10) in Landau-Queichheim.

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage des Amtes Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung vom 22.06.2016 ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Ratsmitglied Herr Lerch stellte fest, dass in der Sitzung viele Vorlagen mit Befreiungen beschlossen werden sollen. Er stellte die Frage, ob es eine Übersicht geben würde, welche Befreiungen schon genehmigt wurden und ob mögliche Präcedenzwirkungen auch bedacht werden.

Herr Kamplade erklärte, dass die Verwaltung die Frage der Präcedenzwirkung bei jeder Befreiungsentscheidung sehr genau im Blick hat. Was hier heute zur Diskussion steht, aber auch später bei den Werbeanlagen bei der Tankstelle (vgl. TOP 9), ist sorgfältig abgewogen. Wenn Präcedenzfälle geschaffen werden, die man nicht haben möchte, könnte auch die Befreiung nicht erteilt werden, dann würde dies auch nicht dem Bauausschuss empfohlen werden.

Ratsmitglied Herr Scheid stellte die Frage bezüglich des Punktes A, der Herstellung der Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße. Er möchte wissen, welche Zufahrt hier angedacht ist; ob dies eine reine PKW-Zufahrt oder auch PKW-LKW-Zufahrt wäre. Er stellt fest, dass gegenüber auf der gleichen Höhe ebenfalls eine Einfahrt von der Tankstelle ist. Er sieht das als sehr geballt an, wenn diese Zufahrt auch für Lkw wäre.

Herr Kamplade ergänzte und erklärte anhand des Plans, der als Tischvorlage verteilt wurde, dass dies nur eine PKW-Zufahrt wäre für die Stellplätze nördlich des Verwaltungsgebäudes. Die LKW-Zufahrt würde über den Wendehammer erfolgen.

Der Vorsitzende bedankte sich für die Klarstellung.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl kritisierte die Genehmigungspraxis über Befreiungen. Sie ist gegen die Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe und die Aufweichung der Vorschriften. Neben der Baulinie sind hier fünf Angelegenheiten, wo hier Sonderrecht für diese Ansiedlung eingeräumt werden soll. Sie stellt nochmals ausdrücklich fest, dass sie nicht gegen diese Ansiedlung, sondern nur gegen diese Befreiungen wäre. Sie möchte eine genaue Erklärung seitens der Verwaltung, warum man in diesem Fall eine Abweichung vornehmen möchte.

Der Vorsitzende geht nochmals darauf ein, dass das Gewerbegebiet D9 mit sehr viel Sorgfalt geplant und umgesetzt wurde, zudem wurde auf eine hohe städtebauliche Qualität in jeden einzelnen Fall geachtet. Er stellte ausdrücklich fest, dass solche Befreiungen immer sehr sorgfältig abgewogen werden. Es geht um städtebauliche Qualität, aber auch um die Ansiedlung von Unternehmen. Er stellte fest, dass die Verwaltung diese Entscheidung sehr gründlich abwägt und dass es im Ausschuss in aller Regel dadurch zu guten Ergebnissen kommt. Er erteilt Herrn Kamplade zur weiteren Erläuterung das Wort.

Herr Kamplade bestätigte die Ausführungen des Vorsitzenden. Im Vergleich zu anderen Städten sind die Bebauungspläne in Landau mit sehr strengen Regularien verbunden. Er betonte, dass mit dieser Vorgehensweise die Stadtverwaltung gut gefahren ist und mit dieser relativ strengen Regelung Qualitätsmaßstäbe formuliert und im Einzelfall, natürlich begründet, auch Befreiungen und Ausnahmen erteilt wurden.

Er möchte dies an den einzelnen Punkten nochmals ausführen. Die Abweichung unter Punkt A, die Zufahrt, ist bereits im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen.

Die maximale Gebäudehöhe ist meistens eine Diskussion in die andere Richtung, hier besteht eher das Problem, dass die Gebäude nicht hoch genug gebaut werden. Im vorliegenden Fall wird hier höher



gebaut, weshalb auf die Wirkung auf das Landschaftsbild zu achten ist. Hier wird jedoch die Gebäudehöhe an dem Stich bemessen. Dieser ist ein Meter tiefer als die Otto-Hahn-Straße oben im Norden, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die Unterschreitung der Mindestbebauung der Baulinie ist sehr häufig im D9 erfolgt, sodass auch diese Befreiung unkritisch ist. Wichtig ist hier dennoch, dass die Gebäude mit Orientierung zur Straße stehen und ihre Flucht aufnehmen. Ob das Gebäude etwas vor- oder zurückspringt, ist nicht so entscheidend.

Ratsmitglied Herr Scheid möchte wissen, ob hier eine Betriebswohnung geplant ist.

Herr Kamplade verneint dies.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Fragen und die ausführliche Erläuterung von Herrn Kamplade und fasste zusammen, dass die Verwaltung in solchen Fällen sehr sorgfältig abwägt und sich die Flexibilität, was das Thema Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes angeht, bewährt hat.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, bei einer Gegenstimme den nachgenannten Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt folgenden Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- a) Herstellung einer Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße als Ausnahme
- b) Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe
- c) Unterschreitung der Mindestbebauung der Baulinie
- d) Überschreitung der max. zulässigen Breite der östlichen Zufahrt um ca. 7 m
- e) Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge bei offener Bauweise

Auf einer ca. 9.675 m<sup>2</sup> großen Fläche soll eine Produktions-/Lagerstätte mit Bürogebäude für eine Druckerei entstehen. Der Grundstücksverkauf wird in der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 12.07.2016 mit separater Vorlage behandelt.



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

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D9 – Ansiedlung eines Geschäftsgebäudes mit flexibel vermietbaren Einheiten auf dem Gewerbegrundstück Flurstücksnummer 1478/20 im Gewerbepark „Am Messengelände“ (D9) in Landau-Queichheim.

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage des Amtes Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung vom 06.06.2016 ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl sieht den Verkauf von Berufsbekleidung und Schuhen kritisch, da bereits in der Ostbahnstraße ein solches Geschäft angesiedelt ist. Sie ist der Meinung, dass dies ein innenstadtrelevantes Sortiment ist und die Neuansiedlung wiederum das bestehende Geschäft sowie andere Geschäfte in der Innenstadt gefährde.

Herr Kamplade erläutert, dass die Verwaltung das Büro Junker und Kruse um Stellungnahme gebeten hat. Als Antwort hat die Verwaltung bestätigt bekommen, dass eine Zentrenrelevanz im Sinne der Bauleitplanung nicht gegeben ist.

Ratsmitglied Herr Prof. Leiner wollte wissen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D10 auch eine Befreiung erforderlich wäre.

Herr Kamplade antwortete, dass die Sortimentsliste aktualisiert wurde, d.h. hier im speziellen Sortiment Berufsbekleidung würde im D10 keine Befreiung mehr erforderlich sein.

Ratsmitglied Herr Prof. Leiner wendet ein, dass die Stadt Landau mit der restriktiven Zulassung von Sortimenten im Gewerbegebiet sehr gut gefahren ist. Er teilt die Liebe zum Gewerbegebiet und findet dies wunderschön, aber er sieht auch, was es bedeutet, wenn man nicht so restriktiv vorgeht. Er möchte nochmals die Gelegenheit nutzen, für eine Fortsetzung der bisherigen Politik zu werben.

Ratsmitglied Frau Follenius-Büssow fragte nach, in wie weit sich hier eine Konkurrenzsituation ergibt, weil natürlich ganz klar ist, dass sich in einem großen Gewerbegebäude ganz andere Möglichkeiten bieten, Sortimente vorzuhalten als es in der Innenstadt möglich ist.

Herr Kamplade erläutert, dass es hohe Hürden für die Verwaltung gibt, um in den Markt als Kommune eingreifen zu können, was den Einzelhandel angeht. Eine dieser Hürden die man nehmen muss ist die Innenstadtrelevanz, wenn diese gegeben ist darf die Verwaltung letztlich den Handel vor den „Toren der Stadt“ verbieten. Dies ist beim beantragten Sortiment aber nicht der Fall.

Ratsmitglied Herr Heuberger warf ein, man müsse aufpassen, den Gewerbestandort durch ein vielfältiges Handelssortiment gegenüber der Stadt nicht zu attraktiv zu machen. Dies würde den Handel insgesamt schwächen, was nicht das Ziel sein kann.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen den nachgenannten Beschlussvorschlag:

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D9 hinsichtlich dem Zurücktreten von der Baulinie und dem Verkauf von Berufsbekleidung und –schuhe zu.

Es soll ein dreistöckiges Geschäftsgebäude mit flexibel vermietbaren Einheiten für insbesondere Büronutzungen entstehen. Der Grundstücksverkauf wird in der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 12.07.2016 mit separater Vorlage behandelt.







## **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:

Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2016/ I – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 28/ 28a und 30a/ 31

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 17.06.2016 ein, auf welche verwiesen wird.

Herr Kamplade informierte detailliert, dass insgesamt zwei größere Baufelder von 1,6 ha Größe ausgeschrieben werden. Bei dem westlichen Baufeld handelt es sich um Grundstücke, die bei der letzten Vermarktungstranche übrig geblieben sind. Bei dem östlichen Baufeld handelt es sich um eine Fläche, die über zwei Jahre für eine Baugruppe optioniert wurde.

Auf den Flächen ist eine drei- bis viergeschossige Neubebauung, also Geschosswohnungsbau vorgesehen. Auf 40 % der Bruttogeschossfläche soll Seniorenwohnen angeboten werden und für 30 % der Fläche besteht eine Bindung für Mietwohnungen über 15 Jahre. Die Ausschreibung wird in den nächsten Tagen beginnen. Ein Kolloquium wurde für Anfang Oktober terminiert und die Grundstücksvergabe ist Anfang 2017 geplant.

Als wichtiger Grundsatz der Konzeptvorgabe soll auch hier 40% der Kaufpreis und 60 % inhaltliche Kriterien in die Wertung einfließen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl und Ratsmitglied Frau Follenius-Büssow äußerten, dass die Auslegung auf Mietwohnungen und altersgerechtes barrierefreies Wohnen gut ist, jedoch hat sie über die Frage sozialer Wohnungsbau oder zum Thema preiswerter bezahlbarer Wohnraum noch nichts gehört. Auch die zwingende Nutzung einer Tiefgarage zum überwiegenden Anteil macht die Angelegenheit teuer. Es wird zwar ein Mietwohnungsbau geplant, jedoch wieder im Hochpreissegment. Dies sehen beide kritisch.

Herr Kamplade erläutert, warum es für dieses Grundstück keine Sozialbindung geben soll. Es gehe um einen Wohnungsmix im Wohnpark und es besteht auch ein hoher Bedarf an frei finanzierten Mietwohnungen und altersgerechten Wohnungen in Landau. Außerdem erschweren die Bestandsgebäude die Errichtung von Sozialwohnungen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl stellte fest, dass sie der Vorlage so nicht zustimmen könne.

Der Vorsitzende betonte, dass es eine weitere stattliche Anzahl von Tranchen geben wird, bei denen Sozialwohnungen auf besser geeigneten Grundstücken errichtet werden können.

Ratsmitglied Herr Prof. Leiner möchte die Einrichtung sowie die Zusammensetzung der Jury ausdrücklich loben.

Ratsmitglied Herr Lerch schließt sich dem Lob von Herrn Prof. Leiner an. Er fragt nach, ob bei diesem Verfahren das gleiche externe Planungsbüro die inhaltlichen Kriterien prüfen werde.

Herr Kamplade erläutert, dass bei diesen beiden Grundstücken nochmals das gleiche Büro beauftragt wurde. Für die nächste Ausschreibung werden jedoch weitere Planungsbüros angefragt. Leider gibt es nicht sehr viele, die ein solches Verfahren auch tatsächlich betreuen, sodass gegebenenfalls auch zukünftig mit dem Büro Post und Welters aus Dortmund zusammengearbeitet wird.

Ratsmitglied Frau Follenius-Büssow fragte nach, ob die Remise auch garantiert erhalten wird.

Herr Kamplade erklärte, dass es einen Zuschlag nicht auf der Grundlage dieser Ausschreibung geben wird, wenn die Remise nicht erhalten wird. Der Erhalt werde im Grundbuch gesichert, wenn sich jedoch niemand wegen der Remise bewirbt, muss dies erneut diskutiert werden. Das Ziel ist aber, die Remise zu erhalten.



Ratsmitglied Herr Eisold möchte nochmals auf die Mietpreisbindung eingehen. Er begrüßt eine Mischung und stellt die Frage, ob nicht doch 10 oder 20 % der Wohnungen sozialgebunden sein sollten.

Herr Kamplade erläutert hierzu, dass er auf Konzepte von anderen Städten, welche schon länger diese Vorgaben bei städtischen Grundstücksverkäufen haben, zurückgreifen kann. Hier hat sich die Zahl von 30 % bewährt. Aber auch in diesen Städten werde die Quote nicht starr angewandt.

Ratsmitglied Herr Eisold möchte wissen, ob man die Soziale Wohnraumförderung als Zuschlagskriterium als evtl. Pluspunkt mitaufnehmen könnte.

Herr Kamplade erklärt, dass die Verwaltung bei den beiden Baufeldern im Westen ein ganzes Paket an sozialen Kriterien formuliert hat. Dort könnte man dies als Kriterium noch aufnehmen.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass eine Formulierung zum sozialen Wohnungsbau mitaufgenommen wird, als Hinweis, dass solche Konzepte bevorzugt werden. Er bekam hierfür die Zustimmung der Bauausschussmitglieder.

Der Vorsitzende führt abschließend aus, dass es auf die Gesamtentwicklung des Gebietes ankommt. Er möchte so verfahren, wie dies eben vorgeschlagen wurde und kündigte einen Formulierungsvorschlag für den Stadtrat an.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig den nachgenannten Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungsbedingungen und –kriterien für die vier Baufelder des Ausschreibungsverfahrens zur Grundstücksveräußerung 2016/I im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung - wie im Vermarktungs-exposé (Anlage 1) beschrieben - zu veröffentlichen, durchzuführen und die Grundstücksvergabe-vorschläge nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.



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

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

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 14.06.2016 ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Er übergibt das Wort an Herrn Kamplade zur weiteren Ausführung.

Herr Kamplade erläutert hierzu, dass der Bebauungsplan eine typische Altstadtbebauung im Bereich Ecke Waffenstraße/ Reiterstraße ermöglichen soll. Er teilte mit, dass die Stadtverwaltung hier im vorletzten Verfahrensschritt ist, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Ende des Jahres soll der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden.

Ratsmitglied Frau Braun erläutert, dass sie die Planung grundsätzlich begrüßt. Sie möchte wissen, wer darüber entscheidet, ob die 80-jährige Eibe erhalten wird. Hier möchte sie gerne wissen, warum dieser Baum nicht erhalten wird. Sie bittet um eine schärfere Klärung des Sachverhaltes.

Der Vorsitzende wendet ein, dass dies geprüft wird und in die Entscheidung mitaufgenommen wird. Er möchte hierzu ergänzen, dass hier insgesamt die Schaffung von weiterem Wohnraum in der Kernstadt ermöglicht wird und Ziel eine geschlossene Blockstruktur ist, wie sie für die Altstadt typisch ist.

Ratsmitglied Frau Braun befürwortet die, möchte aber auch auf das Vorkommen von Fledermäusen hinweisen, die in der Vorlage nicht mitaufgeführt wurden, sondern nur die Schwalben und Mauersegler. Dies müsste noch in die Sitzungsvorlage eingebracht werden.

Herr Kamplade ergänzt hierzu, dass Fledermauskästen nur als Vorgabe aus dem Artenschutzrecht festgeschrieben werden können, wenn es entsprechende Vorkommen gibt. Im vorliegenden Fall könne man das Anbringen von Fledermauskästen nur als Hinweis aufnehmen.

Der Bauausschuss beschloss einstimmig den 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 des Bebauungsplans A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juni 2016 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 A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juni 2016 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung vom Juni 2016 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans A 13 "Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)" sowie seiner Begründung in der



Fassung vom Juni 2016 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 7. (öffentlich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung“, Aufstellungsbeschluss

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 16.06.2016 ein, auf welche verwiesen wird.  
Er übergibt das Wort an Herrn Kamplade zur weiteren Ausführung.

Dieser führt aus, dass insgesamt im Antrag 20 Doppelhaushälften und 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Der Antrag geht von einer GRZ von 0,6 aus. Der Vorschlag der Verwaltung ist, die Dichte auf 0,4 festzuschreiben, wie es der Gesetzgeber in der Regel in allgemeinen Wohngebieten auch vorsieht. Da es sich um ein Innenentwicklungspotenzial handelt, wird das Vorhaben grundsätzlich begrüßt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB könnte Anwendung finden.

Ratsmitglied Frau Braun möchte wissen, warum man hier nicht auch verdichteter bauen kann.

Herr Kamplade erklärte, dass dies denkbar wäre, aber auch begründet werden müsste. Im Horst sollte an dem üblichen Dichtewert von 40 % festgehalten werden. Dies entspricht dem hiesigen Maßstab, den man nicht mit Großstädten vergleichen sollte.

Ratsmitglied Frau Braun weist darauf hin, dass es mit einer guten Planung auch dicht bebaute Quartiere gibt, wo dennoch Freiräume vorhanden sind. Aufgrund der hohen Nachfrage sollte man eine dichtere Bebauung prüfen.

Der Vorsitzende wendet hierzu ein, dass hier maßvoll vorgegangen werden soll und nach der Abwägung die vorgeschlagenen Dichtewerte auch eingehalten werden sollten. Desweiteren soll aus dem schon verdichteten Gebiet auf dem Horst nicht „noch mehr herausgeholt werden“ als notwendig ist, sodass eine angemessene Anzahl von neuen Wohneinheiten erreicht wird. Die Intention hierfür ist, keine zu hohe Verdichtung vorzunehmen, sondern so zu bauen, wie die normal vorgeschriebenen Maßeinheiten es auch zulassen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl möchte wissen, wie der Verfahrensablauf bei einem solchen Vorhaben sei.

Herr Kamplade erklärt das generelle Verfahren: Demnach wendet sich ein privater Bauherr an die Stadtverwaltung, der seinen Wunsch der baulichen Entwicklung äußert. Die Stadtverwaltung hat über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Verwaltung spricht demnach dem Stadtrat eine Empfehlung aus.

Schlussfolgernd hat dadurch der Stadtrat für die bauliche Gestaltung der Stadt die Entscheidungskompetenz, nicht der Investor.

Ratsmitglied Frau Follenius-Büssow fragt, ob der jetzige Bestand abgerissen wird bzw. welcher Bestand dort zurzeit besteht.

Herr Kamplade antwortet, dass es Bestandsgebäude des dortigen Gartenbaubetriebes und Gärtnereifläche gibt. Die bestehenden Gebäude sollen überplant werden.

Ratsmitglied Herr Eisold erwähnt, dass es grundsätzlich als gut angesehen wird in diesem Gebiet nicht allzu dicht zu bauen, da es in dieser Gegend eine gute Durchmischung von Bebauung gibt. Er hält dies für eine gute Planung.

Ratsmitglied Herr Prof. Leiner fasst zusammen, dass die Maßzahl von 0,4 eine bewährte Größe ist und vielerorts angewendet wird. Demnach stellt er fest, dass bei einem eingegangenen Bauantrag bei einer Maßzahl von 0,6 die Verwaltung den Antrag gleich ablehnen kann.



Er ist der Meinung aus der Beratung herausgehört zu haben, dass die Mehrheit gegen eine verdichtete Bauweise und demnach für die Maßzahl von 0,4 ist. Sollte es dennoch zu Ausnahmen kommen möchte er gerne wissen, ob diese Fälle dann immer in den Bauausschuss gehen.

Herr Kamplade merkt hierzu an, dass es zwei Varianten gibt: Bei einer Baulücke wo die Verwaltung nicht plant, kann, wenn in der näheren Umgebung mit einer 0,4-Dichte gebaut wurde, nicht mit einer 0,6 verdichteten Bauweise gebaut werden. In diesem Fall kann die Verwaltung dies ablehnen und auch die 0,4 Bauweise vorgeben. Im Rahmen der Planungshoheit hat der Ausschuss die Möglichkeit, in begründeten Fällen auch über die 0,4 Dichte bauen zu lassen. Dann ist ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen.

Ratsmitglied Herr Vögeli merkt an, dass er sich mit der Planung von 0,6 im vorliegenden Fall auch anfreunden könnte, da ja tatsächlich der Wohnraumbedarf nachweislich in Landau gestiegen ist.

Der Vorsitzende fasst nochmals zusammen, dass dies ein wichtiger Abwägungsprozess ist. Er möchte ausdrücklich darstellen, dass in Landau nicht zu dicht gebaut werden sollte. Hier soll eine maßvolle sowie wirkungsvolle Planung und Bebauung für das Gebiet gemacht werden.

Ratsmitglied Herr Scheid möchte wissen, ob die Haupterschließungs- sowie Seiterschließungsstraßen ausreichend dimensioniert sind.

Herr Kamplade erläutert hierzu, dass die Straßen noch größer dimensioniert werden müssen, um z. B. ein Wenden zu ermöglichen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Hinweise und ruft zur Abstimmung auf.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich bei 4 Gegenstimmen den nachgenannten Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

3. Für das in der Anlage 3 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „F3e Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
4. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags beauftragt.



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

Anfrage der Firma Fischer Kraftfahrzeuge GmbH zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Autohauses auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 1 im Gewerbepark "Am Messegelände"

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauordnung vom 17.05.2016 ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigelegt ist. Er übergibt das Wort an Herrn Kamplade zur weiteren Ausführung.

Herr Kamplade führt hierzu aus, dass sich das Autohaus gerne mit der Ausstellungsfläche, mit einem sogenannten Showroom mit 300 m<sup>2</sup> ausweiten möchte. Beim Bau des Autohauses wurde sehr umfassend von den Baulinien befreit. Im Endeffekt ist der Anbau auch eine Abweichung von den Baulinien aber auch eine städtebauliche Verbesserung der Situation. Das Autohaus baut jetzt Richtung Apotheke (Richtung Westen) an und rückt so näher an die Straße heran (vgl. rote Linie). Dies ist zwar eine formale Befreiung von der Festsetzung, aber die weitergehende Befreiung wurde bereits vor drei Jahre im Bauausschuss ausgesprochen, als das Autohaus entstanden ist.

Ratsmitglied Herr Eichhorn fragt nach dem Unterschied zwischen einem Ausstellungsbereich und einer Ausstellungsfläche.

Herr Kamplade erklärt, dass 300 m<sup>2</sup> des Anbaus Richtung Straße, den Showroom bzw. Ausstellungsbereich/-fläche und 200 m<sup>2</sup> den Werkstattbereich betreffen, im Ergebnis eine Erweiterung von 500 m<sup>2</sup> geplant ist.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Hinweise und ruft zur Abstimmung auf.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich, mit einer Gegenstimme den nachgenannten Beschlussvorschlag:

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der Mindesthöhe des neuen Ausstellungs- und Werkstattgebäudes sowie dem Zurücktreten von der nördlichen und westlichen Baulinie zu.





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

Bauantrag der Firma BP Europe SE zur Errichtung von Werbeanlagen für die ARAL-Tankstelle auf dem Grundstück Carl-Bosch-Straße 1, 1a im Gewerbepark "Am Messegelände-Ost"

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Bauordnung vom 24.05.2016 ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigelegt ist. Er übergibt das Wort an Herrn Kamplade zur weiteren Ausführung.

Herr Kamplade erläutert hierzu, dass die geplanten Werbeanlagen nicht größer als bei anderen Tankstellen sind, demnach kann dies aus Sicht der Verwaltung als angemessen angesehen werden.

Der Vorsitzende merkt hierzu nochmals ein, dass die Stadt eine Tankstelle wolle.

Der Bauausschuss beschloss mehrheitlich einer Gegenstimme den nachgenannten Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt den Werbeanlagen in Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 der Stadt Landau in der Pfalz hinsichtlich dem Standort des nördlichen und südlichen Pylons (ARAL-Diamantmast), der Höhe der freistehenden Werbeanlage (Aktivitätentransparent) sowie der Breite der freistehenden Werbeanlage (SuperWash) zu.



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 10. (öffentlich)**

Auswirkungen des Urteils des Verwaltungsgerichts (VG) Neustadt 1K980/15

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Informationsvorlage der Abteilung Bauverwaltung vom 27.06.2016 ein, welche dieser Niederschrift als Anlage beigelegt ist.

Ratsmitglied Herr Vögeli möchte wissen, wann die Umsetzung der Erstattung in Höhe von 62.000,00 € für die Straßenbeleuchtung in Wollmesheim beginnen soll. Da es ein neues Zuschussmodell für Straßenbeleuchtung gibt, ist seine weitere Frage, ob diese Zuschüsse in den 62.000,00 € Rückerstattung gemindert wurden, da dies vorher nicht miteinkalkuliert wurde.

Herr Kamplade erläutert, dass ein Ergebnis aus dem Urteil ist, dass zunächst die Maßnahmen konkreter benannt werden müssen. Die Rückerstattungen stehen unmittelbar bevor. Die Fördermöglichkeiten bleiben erhalten.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragt, ob die Bürger ihr Geld schon zurückbekommen haben und wann es neue Bescheide gibt.

Der Vorsitzende merkt hierzu an, dass im Juli alle Eigentümer eines beitragspflichtigen Grundstückes einen neuen Beitragsbescheid erhalten werden.

Herr Kamplade meint, dass es ca. 200 - 300 Beitragspflichtige wären.

Der Ausschuss nahm die Informationsvorlage zur Kenntnis.



## **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 11. (öffentlich)**

Verschiedenes

Der Vorsitzende erläutert, dass hierzu zwei Informationen vorliegen, zu der Herr Kamplade Stellung nehmen wird.

Sachstand Schlachthofturm

Herr Kamplade erklärt, dass der Baufortschritt langsamer vorangeht als angenommen, jedoch im Inneren des Gebäudes erhebliche Sanierungsfortschritte zu sehen sind. Der Eigentümer ist an der Sache dran und steht auch in Endverhandlungen hinsichtlich des Modernisierungsvertrages. Ziel ist es, das Projekt zum Tag des offenen Denkmals 2017 präsentieren zu können.

Sachstand Wendemöglichkeit im Ostring

Herr Kamplade erläutert, dass es einen Ortstermin mit der Polizei gab. In den nächsten Wochen werden sogenannte Inselköpfe jenseits des Zebrastreifens montiert werden. Unter den Inselköpfen versteht man die Betonteile mit einem Pfeil darauf, der auf die rechte Fahrtseite verweist. Diese Inselköpfe werden jenseits des Zebrastreifens montiert werden, sodass eine Wendemöglichkeit nicht mehr gegeben ist. Ansonsten bleiben die jetzigen Pfosten zusätzlich erhalten.

Der Vorsitzende bedankt sich für das Interesse der Öffentlichkeit, er bittet nochmals um Verständnis bzgl. der mangelnden Sitzgelegenheiten und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.



Die Niederschrift über die 16. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 05. Juli 2016 umfasst 17 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 149.

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron  
Bürgermeister

Brigitte Schlösser  
Schriftführerin