



# NIEDERSCHRIFT

über die 26. Sitzung des Bauausschusses der Stadt

Landau in der Pfalz

am Dienstag, 15.08.2017,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 20:10



Anwesenheitsliste

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Bernhard Löffel

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

bis 18:50 Uhr anwesend, danach von Herrn Heinz Schmitt vertreten

Günter Scharhag

ab 17:40 Uhr anwesend

Michael Scheid

Heinz Schmitt

ab 18:50 Uhr als Vertreter für Herrn Klaus Eisold anwesend

Monika Vogler

Bündnis 90/Die Grünen

Andrea Heß

Udo Lichtenthäler

FWG

Michael Dürphold

Wolfgang Freiermuth

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Vertreterin für Herrn Jakob Wagner



Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Farid Moayyedi

Roland Schneider

Jörg Seitz

Sonstige

Sandra Diehl

Schriftführerin

Madlene Spielberger

Externe Berichterstatter

Dipl.-Ing. Claus Kiener, Fa. Modus Consult Ulm GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Harald Baro, Fa. gevas humberg & partner Ingenieursges. mbH

Entschuldigt

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Verkehrsentwicklung in Landau  
Vorlage: 660/141/2017
3. Zusammenfassende Informationen zur Freskenfreilegung im Haus zum Maulbeerbaum - Mündlicher Bericht
4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2017 – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 11, 24b, 25a und c sowie 26d  
Vorlage: 610/465/2017
5. Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Vorlage: 610/466/2017
6. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 75 Wohneinheiten mit Therapiezentrum und Tiefgarage als Erweiterung der vorhandenen Anlage für soziale Zwecke in der Bodelschwinghstraße (Flst. Nr. 3126/23) in Landau in der Pfalz  
Vorlage: 630/307/2017
7. Tektur-Bauantrag über Grundriss- und Fassadenänderungen an dem bestehenden Unterhaltungs- und Freizeitcenter sowie Errichtung einer Verbindungsbrücke auf den Grundstücken Fl. Nr. 1500/15 und 1500/14 im Gewerbepark „Am Messegelände“  
Vorlage: 630/308/2017
8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Carport und Abstellraum) unter Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ND5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 6968, Gemarkung Nußdorf  
Vorlage: 630/309/2017
9. 4-streifiger Ausbau der B 10, Wirtschaftswegebücke zwischen dem Gillet Baumarkt und den Pfalzwerken  
Vorlage: 660/140/2017
10. 5. Ergänzung des Bauprogrammes 2014 – 2017  
Vorlage: 660/142/2017



11. Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan "F7, ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße"  
Vorlage: 680/146/2017
12. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

### Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner, Herr Dumröse, erhielt das Wort und merkte zunächst an, dass die Begrifflichkeit „Einwohnerfragestunde“ in „Bürgerfragestunde“ umbenannt werden sollte. Der Vorsitzende klärte ihn jedoch auf, dass es sich um eine festgelegte Begrifflichkeit gemäß der Gemeindeordnung (GemO) handle und somit keiner Diskussion bedürfe.

Herr Dumröse wollte wissen, ob für die Königstraße und den Weißquartierplatz eine neue Parkraumuntersuchung durchgeführt wurde. Der Vorsitzende antwortete, dass zuerst der Bebauungsplan für den Weißquartierplatz aufgestellt werde. Herr Dumröse stellte weiterhin die Behauptung auf, dass exakte Parkplatzmarkierungen mehr Parkplätze in der Königstraße schaffen würden. Herr Bernhard entgegnete hierzu allerdings, dass Markierungen in diesen Bereichen erfahrungsgemäß eher zu einem Parkplatzverlust führen würden.

Ein weiterer Einwohner, Herr Schwiedrzik, aus der Moltkestraße fragte hinsichtlich der Thematik „Weißquartierplatz“, warum die aktuelle Parkraumanalyse nicht freigeschaltet und öffentlich zugänglich war, obwohl diese bereits seit Juni 2015 der Verwaltung vorlag. Dieses Vorgehen würde den Eindruck erwecken, die Analyse werde absichtlich unter Verschluss gehalten. Zudem wollte er die Kosten der Parkraumanalyse wissen und weshalb diese nicht öffentlich zugänglich seien. Liegt dem Bauamt eine fachliche Einschätzung zur Analyse vor? Der Vorsitzende erinnerte sich daran, dass die Parkraumanalyse in einer öffentlichen Sitzung diskutiert wurde. Herr Bernhard erwähnte, dass die Kosten für die Analyse ca. 12.000 EUR betragen und im Arbeitskreis Verkehr offengelegt wurden. Zudem sei eine Berichterstattung in der Zeitung „Die Rheinpfalz“ erfolgt, so dass der genannte Vorwurf, etwas absichtlich unter Verschluss zu halten, nicht zutreffe.

Aus der Bürgerschaft kam eine weitere Wortmeldung hinsichtlich der Verkehrszählungen, die kurz vor den Sommerferien von Schülern durchgeführt wurden. Der Einwohner wollte wissen, ob diese Zählungen verwendbar seien. Herr Bernhard bejahte dies und entgegnete, dass die Zählergebnisse mit den Zählschleifen an den Lichtsignalanlagen abgeglichen werden.

Zu guter Letzt kam noch eine Frage zu den Ergebnissen der Bodenprüfungen des Weißquartierplatzes. Der Vorsitzende antwortete, dass die Untersuchungsergebnisse bekannt gegeben werden, sobald diese vorliegen würden.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

### Verkehrsentwicklung in Landau

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Informationsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 04.08.2017 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist. Zu diesem Thema werden zwei externe Berichtersteller ihre Untersuchungsergebnisse und Erfahrungsberichte präsentieren. Der Vorsitzende begrüßte sodann Herrn Dipl.-Ing. (FH) M. Eng. Claus Kiener (Geschäftsführer der Firma MODUS CONSULT ULM GmbH) sowie Herrn Dipl.-Ing. (FH) Harald Baro (Leiter der Abteilung Verkehrstechnik und Prokurist der Firma gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH) und übergab zunächst das Wort an Herrn Kiener.

Herr Kiener erklärte, dass keine großen oder unerwarteten Ausschläge unter den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung im Vergleich zu den Untersuchungen aus dem Jahre 2009 seien. Der „Analyse-Nullfall 2016“ zeigt moderate Zunahmen gegenüber dem „Analyse-Nullfall 2009“. Herr Kiener verdeutlichte, dass die Grundlage für weitere Untersuchungen und Planungsfälle die Ermittlung guter Datensätze darstelle. Gerade hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung, die neue Straßenzüge entstehen lässt - wie dies zum Beispiel im Landauer Südwesten der Fall sei. Ziel einer Verkehrsuntersuchung sei, so Herr Kiener, die größten Herausforderungen ausfindig zu machen, um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes auch in Zukunft zu gewährleisten. Demnach dienen die Verkehrsdaten als Datengrundlage für die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten, die Untersuchung verschiedener Szenarien und Planungsfälle, die Lärmaktionsplanung und die Berechnung von Leistungsfähigkeiten. Herr Kiener sehe bei dem Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und dem Radwegenetz große Chancen und Potenziale.

Herr Baro ergänzte Herrn Kiener und präsentierte seine Untersuchungsergebnisse anhand verschiedener Grafiken und Diagramme. Die Untersuchung der Schlüssel-Kreuzung zeigte, dass diese besonders zu den Stoßzeiten morgens zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr sowie nachmittags gegen 16:30 Uhr überlastet sei. Der Verkehr am Nachmittag sei zudem durch das Passieren von vier Zügen je Stunde beeinträchtigt, da mitunter keine Koppelung der Lichtsignale mit den Schranken an der Schlüssel-Kreuzung existiere. Prognosen des Ingenieurbüros gevas zeigten, dass bis zum Jahr 2030 mit einem Verkehrszuwachs von 5,5 % in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen sei. Unter Berücksichtigung des Gewerbegebiets D 12 und der neuen Siedlungsstrukturen im Landauer Südwesten würde sich der Verkehrszuwachs sogar auf ca. 12 % im Jahr 2030 belaufen. Herr Baro empfahl unter anderem eine Hilfsampel in der Weißenburger Straße am Schlüssel, damit die Fahrzeuge nach rechts in die Schlossstraße besser abbiegen können.

Ratsmitglied Herr Lerch empfand den „Schlüsselknoten“ als großes Problem. Optimierungen an den Signalanlagen werden durch zusätzlichen Verkehr „gefressen“. Warum könne nicht direkt die große Lösung, hier bauliche Maßnahmen, angegangen werden? Herr Baro entgegnete, dass die langfristigen Maßnahmen große Investitionen abverlangen würden und zunächst die planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssten. Herr Lerch wollte wissen, wie die „große Lösung“ aussehe und wie lange positive Effekte daraus zu erwarten seien. Herr Bernhard betonte in diesem Zusammenhang, dass noch geprüft und diskutiert werden müsse, wie in Flächen einzugreifen ist und ob evtl. ein Teil der Savoyen-Parkanlage für die Entlastung des Schlüsselknotens herangezogen und bebaut werden könnte. Herr





Bernhard sprach sich für die kurzfristigen Lösungen, wie z.B. die Anpassung der Bordsteine, damit Busse und Lkw um die Kurve kommen, als ersten Schritt aus und erwähnte, dass die Gelder im kommenden Haushalt veranschlagt werden würden. Bei mittelfristigen Lösungen rechne er mit einer Umsetzung in ca. 3 bis 4 Jahren. Hinsichtlich der Bahnübergänge wird sich die Lösungsfindung als schwieriger erweisen, da die Deutsche Bahn beteiligt ist. Herr Bernhard schlug zunächst vor, mit der „schnellen“ Lösung zu beginnen, da diese bis zum Frühjahr 2018 abgeschlossen sein könnte. Die Schaffung von Baurecht für die baulichen Maßnahmen als langfristige Lösungen beanspruche wesentlich mehr Zeit.

Herr Lerch war trotzdem davon überzeugt, am besten „von hinten anzufangen“. Herr Bernhard erklärte, dass die Planungen für die mittel- und langfristigen Maßnahmen bereits angestoßen wurden.

Ratsmitglied Herr Scheid kenne die Schwierigkeit mit der Deutschen Bahn eine gemeinsame Lösung zu erarbeiten. Der Haltepunkt Landau-Süd hätte damals mehr westlich gebaut werden müssen. Als Konsequenz seien nun zeitgleich alle drei Bahnübergänge (z.B. Am Schlössel) geschlossen und der Verkehr stau sich auf. Herr Scheid fragte, ob eine BÜSTRA-Anlage Abhilfe verschaffen könnte (Anm.: BÜSTRA-Anlage = Technische Verbindung einer Lichtsignalanlage (LSA) mit einer Bahnübergangssicherungsanlage (BÜSA)). Herr Baro antwortete, dass die Installation einer BÜSTRA-Technik sehr teuer sei und er die (Verkehrs-)Situation vor Errichtung des neuen Bahnhofes „Landau-Süd“ nicht kenne. Somit könne Herr Baro nicht einschätzen, ob der neue Bahnhof Auslöser für das Kernproblem, also den erheblichen Rückstau, sei.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler betonte, dass das Problem der Verkehrszunahme bekannt sei und er die Sitzungsvorlage gut finde. Ihm sei bewusst, dass nicht gleich die „große“ Lösung umgesetzt werden könne. Herr Lichtenthäler wollte von den Experten wissen, ob auch der Radverkehr gezählt wurde, denn dieser sollte nicht in Vergessenheit geraten. Schön wäre, wenn 40 % des innerstädtischen Verkehrs auf Radfahrerinnen und Radfahrer zurückgeführt werden könnte. Weiterhin finde Herr Lichtenthäler gut, dass zurzeit die Stoßzeiten geprüft werden und die Idee seines Parteikollegen Herrn Hartmann hinsichtlich der Verschiebung des Schulbeginns auf eine spätere Uhrzeit diskutiert werde. Er war zudem der Meinung auch die Zuwächse durch „Landau XXL“ bei der Untersuchung zu berücksichtigen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl sprach sich zunächst für die Lösung mit dem geringsten Aufwand aus. Die Effekte der kurzfristigen Lösungen sollten abgewartet und bewertet werden. Die von den Experten präsentierten Zahlen zeigten einen moderaten Anstieg an, das Empfinden der Verkehrsteilnehmer sei allerdings oftmals anders. Den Vorschlag, eine Umgehungsstraße bei Arzheim zu bauen, fand sie abenteuerlich. Zudem sei der Eingriff in die Natur zu stark. Warum unterwerfe man sich immer dem Auto? Ihrer Meinung nach sollten die Menschen umdenken und der Fußgänger- sowie der Radverkehr gefördert werden.

Ratsmitglied Herr Eisold hielt die vorgestellte Lösung am Knotenpunkt „Schlössel“ gut, denn die Stadt Landau sei seiner Ansicht nach an der Grenze ihrer Verkehrskapazitäten angelangt. Zu den Fachvorträgen ergaben sich noch verschiedene Fragen: Wann lag das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vor? Wie valide seien die Zahlen? Ist das Prinzip „Car-Sharing“ eingeflossen? Würde die Verschiebung des Schulbeginns etwas bringen? Wie gestalte sich die Lösung in Kombination mit dem B 10-Ausbau?

Herr Kiener antwortete, dass das Ergebnis im Juni 2017 vorlag und bei der Untersuchung sieben verschiedene Szenarien beleuchtet wurden. So wurden



beispielsweise die Verkehrsbelastungen im Jahr 2030 im Hinblick auf neue Wohngebiete oder des neuen Gewerbegebietes in Queichheim untersucht. Einen schriftlichen Bericht zur Verkehrsuntersuchung gebe es allerdings noch nicht. Herr Kiener betonte, dass sein Unternehmen auch im Auftrag des LBM (Landesbetrieb Mobilität) in Landau tätig sei und der Ausbau der B 10 bei der Untersuchung miteinflüsse. Die Veränderung des Schulbeginns sei nur eine von vielen verschiedenen Stellschrauben, die einen positiven Effekt auf die verkehrliche Situation haben könnten. Herr Kiener war davon überzeugt, dass es sich bei der Verbesserung der Verkehrssituation um einen langwierigen Prozess handeln werde, der viel Geld, Zeit und Nerven kosten würde. Dennoch werde sich der Aufwand auf lange Sicht lohnen, so Herr Kiener. Eine Verbesserung kann nicht mit einer großen, sondern nur mit der Kombination vieler kleiner Maßnahmen erreicht werden.

Ratsmitglied Herr Freiermuth war der Meinung, dass der Blick bei der verkehrlichen Betrachtung des Schlüsselknotenpunktes nicht zu sehr auf den Radverkehr gelegt werden sollte. Fußgängern werde zu wenig Beachtung geschenkt - obwohl sich eine Schule in der Nähe des Knotenpunktes befinden würde. Herr Freiermuth selbst würde mit dem Fahrrad nicht den Knotenpunkt passieren wollen, da dieser schlichtweg zu gefährlich sei. Er gab außerdem zu bedenken, dass auch weiterhin viele Personen mit dem eigenen Auto im Stadtgebiet Richtung Krankenhaus unterwegs sein werden und das Car-Sharing-Modell daher eher weniger Zulauf finden würde. Herr Freiermuth stimmte zu, dass man an den kurzfristigen Lösungen nicht vorbeikäme. Er fragte Herrn Bernhard, ob evtl. ein Kreisverkehr als Lösung in Betracht gezogen werden könnte. Herr Bernhard entgegnete, dass ein Kreisverkehr im Schlüssel-Knoten auf Grund des geringen Platzes und der hohen Belastung nicht möglich sei. Er stellte dann die Idee eines einbahnigen Ringverkehrs vor. Dies würde als weiteren positiven Effekt mehr Platz für Geh- und Radwege bedeuten, da nur noch eine Spur für den Kfz-Verkehr nötig wäre. Als größten Vorteil nannte Herr Bernhard die Wegnahme von Konfliktströmen, die durch Gegenverkehr entstehen würden.

Ratsmitglied Frau Vogler sprach die (oftmals gefühlt) langen Wartezeiten der Linksabbieger, beispielsweise vom Quartier Vauban kommend hin zur Weißenburger Straße, an. Frau Vogler wollte daher wissen, ob die Stadtverwaltung schon Rückmeldung hinsichtlich der Verschiebung des Schulbeginns hätte. Herr Bernhard antwortete auf letztere Frage, dass noch keine Anfragen an die Schulen gestellt wurden. Herr Kiener war außerdem davon überzeugt, dass eine Flexibilisierung des Arbeitsbeginns ebenfalls zur Entzerrung des Verkehrs zu den jetzigen Stoßzeiten von 7:30 bis 8:30 Uhr sowie 16:30 Uhr führen werde. Er gab jedoch zu bedenken, dass im Schnitt ca. 1,3 oder weniger Personen in einem Fahrzeug sitzen und die Arbeitnehmer Wert auf individuelle sowie unabhängige Arbeitszeiten legen würden. Eine flexible Arbeitszeit führt in der Folge auch zu einem geringeren Besetzungsgrad in den Autos und damit wiederum zu Mehrverkehr. Dem könne man z.B. durch einen attraktiven ÖPNV entgegenwirken.

Ratsmitglied Herr Eichhorn hatte Fragen und Anmerkungen zu zwei neu geplanten Strecken. Zum einen wollte er hinsichtlich der Süd-West-Umgehung wissen, wie viele Rechtsabbieger gezählt wurden. Diese Frage konnte allerdings nicht beantwortet werden.

Zum anderen betonte er bezüglich der Ortsumgehung Arzheim von Wollmesheim bis Godramstein mit Anschluss an die B 10, dass die neue Spur auf ca. 2/3 der alten Strecke verlaufen würde, jedoch die restliche Strecke mit einer schwierigen Topographie versehen sei. Der Bau dieser Umgehungsstrecke hätte dennoch „Charme“.



Herrn Eichhorn war wichtig, beide Strecken exakt zu durchleuchten und im Anschluss die Entscheidung dem Stadtrat zu überlassen.

Ratsmitglied Herr Lerch nahm Bezug auf das amerikanische Schulnotensystem und der Vergabe der Note f für die schlechte Qualitätsstufe des Schlüsselknotens und bezeichnete sie als „f wie fatal“. Das vorgestellte Konzept sei ein guter Ansatz, um in weitere Diskussionen einzusteigen.

Weiterhin interessierte sich Herr Lerch für das Zeitfenster bzgl. der geplanten Umgehungsstraße und die Zufahrt zur A 65, da momentan der Verkehr durch die Stadt Richtung Autobahnzufahrt führt.

Ratsmitglied Herr Scheid fragte, ob das 5 ha große Wohngebiet in Queichheim (D 9) in die Vorplanungen miteingeflossen sei. Herr Bernhard erklärte ihm, dass Neubaugebiete nicht extra untersucht wurden, da diese bereits in den Prognosen für den Zukunftsverkehr beinhaltet seien.

Zu guter Letzt erläuterte Herr Bernhard die weitere Vorgehensweise und die geplante Zeitschiene. Demnach wurden bereits erste Skizzen, z.B. für den Schlüsselknotenpunkt, gefertigt und ein Büro mit der weiteren Planung beauftragt. Hinzu kämen die Neuplanung der Buslinien, die Ausschreibung des öffentlichen Personennahverkehrs bis zum Jahre 2022 sowie die weitere Erschließung des ÖPNV.

Es gab keine weiteren Wortmeldungen seitens der Bauausschussmitglieder, so dass der Vorsitzende die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen erklärte.



### Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

#### Zusammenfassende Informationen zur Freskenfreilegung im Haus zum Maulbeerbaum - Mündlicher Bericht

Der Vorsitzende übergab das Wort an Herrn Seitz, der mittels einer Bilderdokumentation die Freskenfreilegung im Haus zum Maulbeerbaum zeigte.

Herr Seitz berichtete, dass die GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe) die entdeckten Malereien und Zitate aus der Lutherbibel als einzigartig einstuft und florale Ausmalungen, wie im Haus zum Maulbeerbaum vorliegend, sehr selten seien. Weiterhin erklärte Herr Seitz, dass ein Bauforscher zugegen war und die Entdeckungen vor Ort mit Archivfunden verglich. Zuvor wurde vermutet, dass das Haus zum Maulbeerbaum den Großbrand von 1689 überstanden hätte, was allerdings anhand der Dendrochronologie widerlegt werden konnte. Mithilfe der Altersbestimmung des verbauten Holzes könne mit sehr großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im Jahre 1692, also nach dem verheerenden Stadtbrand, wiederaufgebaut wurde.

Um das Jahr 1716 kam es zu neuen Raumeinteilungen, d.h. Wände im Fachwerkstil wurden eingezogen. In diese Zeit fallen die Psalmen aus der Lutherbibel, die vermutlich zum 200. Jahrestag von Luthers Thesenanschlag an die Wände gemalt wurden.

Die letzten großen Umbaumaßnahmen können schließlich auf die Jahre um 1850 datiert werden. Damals wurde das Haus zum Maulbeerbaum als Caféhaus und Kolonialwarenhandel genutzt. Aus dieser Zeit stammen vermutlich auch die prachtvollen Stempelmalereien.

Zu guter Letzt präsentierte Herr Seitz exemplarisch anhand eines Fotos die 31 verschiedenen Farb- und Materialschichten seit 1692, die an verschiedenen Stellen des Hauses gefunden und freigelegt wurden.

Der Vorsitzende dankte Herrn Seitz für dessen Vortrag und zeigte sich erfreut, dass im Publikum Mitglieder der Genossenschaft „Haus zum Maulbeerbaum eG i.Gr.“, unter anderem die Vorsitzende des Vereins Frau Gunhild Wolf und der ehrenamtliche Vorstand Herr Ulrich Malisius, Platz genommen hatten.



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

#### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2017 – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 11, 24b, 25a und c sowie 26d**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 03.08.2017 ein, auf welche verwiesen wird. Er betonte, dass die verschiedenen Voraussetzungen und Vorgehensweisen bekannt seien. Vor allem sei für Baufeld 11 sozialer Wohnungsbau vorgesehen. Gebote könnten bis zum 8. Dezember 2017 abgegeben werden – bevor im Frühjahr 2018 schließlich die Entscheidung zu Gunsten des besten Konzeptes fallen wird. Der Vorsitzende übergab das Wort an die Bauausschussmitglieder.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragte, ob eine Tiefgarage für Baufeld 25 a (mit Panzerhalle) ein Muss sei, da die Schaffung von unterirdischen Stellplätzen eine Verteuerung des Bauvorhabens bedeuten würde. Der Vorsitzende betonte hierzu, dass die Baufelder 25 a und c gemeinsam in die Vermarktung gehen würden und er gespannt sei, welche Konzepte für die Gestaltung und Entwicklung der Baufelder bei der Verwaltung eingehen werden.

Ratsmitglied Herr Scheid nahm Bezug auf die Exposés und die darin beschriebenen Ausschreibungsbedingungen hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus. Ihm wurde erklärt, dass für Baufeld 11 ein hoher Anteil sozialen Wohnungsbaus mit ca. 50-80 % vorgesehen sei. Für das Baufeld 24 b hingegen sei eine Doppelhausbebauung geplant, so dass dort keine Anteile des sozialen Wohnungsbaus gefordert werden. Entscheidend sei letztendlich die Summe des sozialen Wohnungsbaus aller ausgeschriebenen Baufelder (11, 24 b, 25 a, 25 c und 26 d), die wiederum eine ausgewogene soziale Durchmischung fördern werde und mit dem diesbezüglichen Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum sozialen Wohnungsbau im Wohnpark konform ist.

Der Bauausschuss beschloss daraufhin einstimmig die nachgenannten Beschlussvorschläge.

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungsbedingungen und -kriterien für die fünf Baufelder des Ausschreibungsverfahrens zur Grundstücksveräußerung 2017 im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung - wie im Vermarktungsexposé (Anlage 1) beschrieben - zu veröffentlichen, durchzuführen und die Grundstücksvergabe vorschläge nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

### **Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 26.07.2017 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler hielt die Verabschiedung des Bebauungsplanes für einen langen Prozess und in der Synopse spiegeln sich die einzelnen Interessen wider. Er sei froh, dass es zu einem Paradigmenwechsel kam und nun bei anderen Projekten über städtebauliche Dichte anders gesprochen und gedacht werde.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, weshalb die Grundstücke im westlichsten Bereich des Gebietes (Richtung Im Löhl) nicht in höherem Ausmaß nachverdichtet werden können. Herr Schneider erklärte, dass hier naturschutzrechtliche Aspekte entgegenstehen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl wollte wissen, ob die Pfahlbauten Am Lohgraben ebenfalls zu dem Geltungsbereich des C 35 gehören würden. Ihr wurde mitgeteilt, dass sich diese südlich des Geltungsbereiches befänden.

Der Bauausschuss beschloss daraufhin einstimmig die nachgenannten 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 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juli 2017 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 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, entsprechend den in der als Anlage beigefügten Synopse vom Juli 2017 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, (Planzeichnung und Textfestsetzungen) wird in der Fassung vom Juli 2017 als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“, sowie seiner Begründung in der Fassung vom Juli 2017 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 6. (öffentlich)**

**Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 75 Wohneinheiten mit Therapiezentrum und Tiefgarage als Erweiterung der vorhandenen Anlage für soziale Zwecke in der Bodelschwinghstraße (Flst. Nr. 3126/23) in Landau in der Pfalz**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Informationsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 18.05.2017 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Ratsmitglied Frau Vogler monierte, dass es keine Visualisierung des Vorhabens und zu dessen Gestaltung gab. Ihr wurde versichert, dass zukünftig bei den Bauherren nachgehakt werde. Für das vorliegende Vorhaben gäbe es allerdings tatsächlich keine Fotos, die evtl. nachgereicht werden könnten.

Es gab keine weiteren Wortmeldungen seitens der Bauausschussmitglieder, so dass der Vorsitzende die Informationsvorlage als zur Kenntnis genommen erklärte.



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

**Tektur-Bauantrag über Grundriss- und Fassadenänderungen an dem bestehenden Unterhaltungs- und Freizeitcenter sowie Errichtung einer Verbindungsbrücke auf den Grundstücken Fl. Nr. 1500/15 und 1500/14 im Gewerbepark „Am Messegelände“**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 17.07.2017 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, und hielt den Tektur-Bauantrag für akzeptabel.

Seitens der Bauausschussmitglieder gab es keinen weiteren Klärungsbedarf, so dass der nachgenannte Beschlussvorschlag einstimmig angenommen wurde.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch die auf dem Dach montierten Lüftungsanlagen zu.





## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude (Carport und Abstellraum) unter Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ND5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 6968, Gemarkung Nußdorf**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Bauordnungsabteilung vom 27.07.2017 ein, auf welche verwiesen wird. Das geplante Holzdach sei nicht über den Bebauungsplan abgedeckt, weshalb der Bauausschuss zustimmen müsste.

Ratsmitglied Herr Löffel sagte, dass der Ortsbeirat Nußdorf Bedenken geäußert hätte und dem Vorhaben skeptisch gegenüber stünde.

Ratsmitglied Herr Eichhorn stufte das Neubauvorhaben als Präzedenzfall ein.

Ratsmitglied Frau Vogler wollte die Entscheidung des Ortsbeirates abwarten, der am Tage der hiesigen Bauausschusssitzung ebenfalls tagte. Sie würde, wenn überhaupt, nur vorbehaltlich zustimmen.

Herr Schneider erwähnte, dass die Frage des Brandschutzes noch nicht vollends geklärt sei.

Ratsmitglied Herr Lerch nahm Bezug auf Herrn Schneiders Ergänzung und war der Meinung, die Zustimmung nicht vom Brandschutz abhängig zu machen.

Ratsmitglied Herr Eichhorn schlug vor, den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu ergänzen. Der Vorsitzende hingegen empfahl, die Beschlussfassung zurückzustellen.

Der Bauausschuss einigte sich darauf, den Beschlussvorschlag zurückzustellen und das Ergebnis der Ortsbeiratssitzung Nußdorf abzuwarten. Es erfolgte demnach keine Abstimmung, diese soll in der nächsten Bauausschusssitzung vorgenommen werden.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 9. (öffentlich)

### 4-streifiger Ausbau der B 10, Wirtschaftswegebrücke zwischen dem Gillet Baumarkt und den Pfalzwerken

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 10.07.2017 ein, auf welche verwiesen wird.

Ratsmitglied Herr Lichtenthäler äußerte seine Ablehnung zum 4-streifigen Ausbau der B 10, da er und seine Fraktion von Anfang an gegen den Ausbau der B 10 waren und er somit eine gewisse Kontinuität bewahren wolle.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl gab ebenfalls ihre ablehnende Haltung gegenüber dem Ausbau der B 10 preis.

Ratsmitglied Herr Eichhorn hob lobend die Haltung der Nußdorfer Winzer hervor, die für den Ausbau der B 10 Anbauflächen hergaben und nun auch Umwege aufgrund des Brückenneubaus in Kauf nehmen müssten. Dadurch könne die Brücke an derselben Stelle und mit derselben Linienführung durch den Landesbetrieb Mobilität (LBM) gebaut werden. Den Steuerzahlern blieben somit viele Kosten erspart.

Ratsmitglied Frau Vogler sprach sich zwar für den Erhalt des Wirtschaftsweges aus, zeigte sich allerdings vom Ausbau der B 10 insgesamt nicht angetan.

Der Bauausschuss empfahl dem Hauptausschuss und dem Stadtrat mehrheitlich, bei drei Nein-Stimmen, den nachfolgend genannten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

1. Dem Neubau der Wirtschaftswegebrücke zwischen dem Gillet Baumarkt und den Pfalzwerken an gleicher Stelle und in gleicher Linienführung wie die bestehende Brücke wird zugestimmt.
2. Auf die Nutzung dieser Wirtschaftswegeverbindung wird für die Dauer der Bauzeit der Brücke verzichtet.



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

**5. Ergänzung des Bauprogrammes 2014 - 2017**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur vom 27.07.2017 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Es gab keine Wortmeldungen seitens der Bauausschussmitglieder.

Der Bauausschuss beschloss daraufhin mehrheitlich, bei 3 Nein-Stimmen, den nachgenannten Beschlussvorschlag.

Das Bauprogramm 2014 - 2017 wird um die in der Vorlage genannten Einzelmaßnahmen ergänzt.



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

**Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan "F7, ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße"**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema der Sitzungsvorlage der Bauverwaltungsabteilung vom 01.08.2017 ein, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Die Ratsmitglieder Herr Lichtenthäler und Frau Dr. Migl äußerten beide ohne weitere Begründung, dass sie gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung stimmen werden.

Der Bauausschuss beschloss daraufhin mehrheitlich, bei 5 Nein-Stimmen, den nachgenannten Beschlussvorschlag.

Dem als Anlage beigefügten Entwurf des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB wird zugestimmt.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 12. (öffentlich)

### Verschiedenes

#### Lärmaktionsplanung für Haupteisenbahnstrecken

Herr Bernhard informierte die Anwesenden, dass bis zum 25.08.2017 eine Online-Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Homepage [www.laermaktionsplanung-schiene.de](http://www.laermaktionsplanung-schiene.de) möglich sei.

#### Informationsveranstaltung „Landau baut Zukunft“

Der Vorsitzende erinnerte an die Informationsveranstaltung „Landau baut Zukunft“ am 31.08.2017 um 19:00 Uhr in der Festhalle. In dieser Veranstaltung soll über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen berichtet werden. Herr Dipl.-Ing. Claus Kiener, Fa. MODUS CONSULT GmbH sowie Herr Klaus Zimmermann, Büro ISU (Immissionsschutz – Städtebau – Umweltplanung) werden während der Veranstaltung Vorträge halten.

#### Denkmalzone

Der Vorsitzende teilte mit, dass die GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe) die von der Stadt Landau angestrebte Verringerung der Denkmalzone überprüfe und eine Antwort bis Ende August 2017 zu erwarten sei.

#### Restaurant Raffaele

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragte, weshalb die Inhaber des Restaurants „Raffaele“ in der Industriestraße ihre runden Hinweisschilder zurückbauen müssten und eine Aufforderung erhielten, vor dem Rechtsausschuss vorzusprechen. Der Vorsitzende erklärte, dass sich Gewerbetreibende an die Gestaltungssatzung zu halten hätten.

#### Parkplatzrückbau Guldengewann

Ratsmitglied Herr Dürphold hatte aus der Presse den Parkplatzrückbau einer Familie im Guldengewann verfolgt. Ihn interessierten die genaueren Hintergründe für den Rückbau. Herr Bernhard erklärte, dass die Familie eigenständig den Vorgarten entfernte und den Bereich schotterte, um darauf ein Auto abstellen zu können. Dies hatte ein Außendienstmitarbeiter des Stadtbauamtes gesehen und die Familie darauf hingewiesen, dass der Stellplatz zu pflastern sei. Parallel musste die Bauaufsicht aber einschreiten und den Stellplatz vor dem Platz untersagen, weil er gegen Vorschriften der gültigen Gestaltungssatzung verstoße.

Ratsmitglied Frau Vogler war überzeugt davon, dass eine Einzelfallbetrachtung sinnvoll wäre, so dass schnellstmöglich eine Lösung für die Familie gefunden werde.

Der Vorsitzende hielt fest, dass die gültige Satzung der Maßstab sein muss, jeder Bauherr geltendes Ortsrecht einhalten muss und Abweichungen im Einzelfall nur mit guter Begründung zugelassen werden können. Unkenntnis über das gültige Ortsrecht kann hierfür keine Begründung sein.



## Bodenbelastungen

Ratsmitglied Herr Lerch erkundigte sich nach den Bodenbelastungen der Erweiterungsfläche des Generationenhofes in der Haardtstraße. Herr Schneider teilte mit, dass der Endbericht noch fehlen würde und er sich diesbezüglich bei der Liegenschaftsabteilung erkundigen werde.



Die Niederschrift über die 26. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 15.08.2017 umfasst 15 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 218.

Vorsitzender

Dr. Maximilian Ingenthron

Schriftführerin

Madlene Spielberger