



## **Niederschrift**

über die 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 22.09.2020, 17:00 Uhr, im Ratssaal, Eingang Schillerstraße

---

### **Anwesend:**

#### Vorsitz

Oberbürgermeister Dr.  
Marold Wosnitza

#### Ausschussmitglieder

Anne Bauer  
Herbert Beckmann  
Harald Heinz-Peter Benoit  
Kurt Dettweiler  
Thomas Eckerlein  
Rolf Franzen  
Klaus Fuhrmann  
Thorsten Gries  
Thomas Körner  
Elisabeth Metzger  
Dr. Norbert Pohlmann  
Achim Ruf  
Klaus Peter Schmidt  
Dirk Schneider  
Dr. Ulrich Schüler

#### Protokollführung

Martin Quirin

#### von der Verwaltung

Werner Boßlet	(UBZ/L)
Harald Ehrmann	(Stadtbauamt)
Peter Ernst	(Stadtbauamt)
Steffen Mannschatz	(UBZ)
Christian Michels	(Stadtbauamt/L)

#### Gäste

Hubert L. Deubert (Planungsbüro Deubert, Quirnheim, zu TOP I/1)

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

### Tagesordnung

- 1 Sanierung Innenstadt  
Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ (SAN II; klassisches Sanierungsverfahren, mit Städtebauförderung)  
Vorbereitung der Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung;  
Vorlage: 60/1835/2020
- 2 Besonderes Städtebaurecht;  
Sanierungsgebiet „Canada-Wohnsiedlung und Umfeld“  
- Abschluss der Sanierung  
Vorlage: 60/1832/2020
- 3 Erneuerung der Brücke im Zuge der Eremitagestraße  
Vorlage: 84/1830/2020
- 4 Ausbau der Hofenfelsstraße im Bereich der ehemaligen Parkbrauerei  
Vorlage: 84/1834/2020

## **12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020**

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr.  
Er stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung der Mitglieder fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung informiert der Vorsitzende, dass der Tagesordnungspunkt 1 im nichtöffentlichen Teil (Grundstücksangelegenheit) vertagt werde.

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

**Punkt 1:**                    **Sanierung Innenstadt**  
**(öffentlich)**                **Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ (SAN II; klassisches Sanierungsverfahren, mit Städtebauförderung)**  
**Vorbereitung der Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung;**  
**Vorlage: 60/1835/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1835/2020.

Er begrüßt Herrn Deubert (Planungsbüro Deubert aus Quirnheim) zu dem vorliegenden Tagesordnungspunkt der im Anschluss die Abrechnung des Sanierungsgebietes erläutern werde.

Der Vorsitzende bittet Herrn Ehrmann (Abteilungsleiter Stadtplanung) um eine einleitende Erläuterung.

Herr Ehrmann erläutert anhand einer Präsentation die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet II („Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“, SAN II).

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Im Anschluss bittet der Vorsitzende Herrn Deubert um die Darstellung der Abrechnung des Sanierungsgebietes.

Herr Deubert erläutert anhand einer Präsentation die Abrechnung des Sanierungsgebietes II. Im Vorfeld erläutert er die förmlichen Verfahrensschritte. Die Abrechnung der Stadtsanierung sei eine Pflichtaufgabe der Gemeinden nach § 154 BauGB (Baugesetzbuch). Dieses schreibe vor, dass im umfassenden Sanierungsverfahren d.h. bei der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Sanierung zu tragen seien, Ausgleichsbeiträge erhoben werden müssten. Diese entsprächen den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Ausgleichsbeträge werden von den Eigentümern, die von der Sanierung begünstigt wurden, erhoben. Die Bewertung der Sanierungsverfahren erfolge durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Die städtebaulichen Maßnahmen (Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen) erwirken Strukturverbesserungen und würden somit den Wert des Bodens im Sanierungsgebiet erhöhen. Die Eigentümer\*innen eines Grundstückes, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, müssten zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag, gem. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB, entrichten. Die Ausgleichsbeiträge seien in der Regel jedoch deutlich niedriger, als die tatsächlichen Ausbaubeiträge. Im Anschluss erläutert er anhand einer grafischen Darstellung eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Das komplexe und auch umfangreiche Abrechnungsverfahren werde nach dem s.g. „Kangießer/Bodenstein-System“ oder auch als „Niedersachsen-Modell“ bezeichnet bewertet. Dies finde bundeweite Anwendung und sei auch „gerichtsfest“. Die Anfangsbasis werde auf Grund der Bodenrichtwerte ermittelt. Die daraus resultierenden Bodenrichtwertzonen, werden auf Grund, von Fortschreibungen neu berechnet. Nach einer richterlichen Entscheidung seien grundsätzlich zwei Modelle („Niedersachsen-Modell“) und die Komponentenmethode („Neuwieder Modell“) zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung anzuwenden. An einer Matrix erläutert er die Vorgehensweise der Gutachterausschüsse. Herr Deubert ergänzt, dass diese Vorgehensweise für Missstände und für Maßnahmen in einem

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Sanierungsgebiet angewendet werde. Am Ende werde eine Prozentzahl der Bodenwertsteigerung ermittelt. Im einem weiteren Verfahren werden die ermittelten Zahlen entsprechend hochgerechnet und speziell auf das Grundstück bezogen einjustiert. Daraus entwickle sich der entsprechende Ausgleichsbeitrag. Im Anschluss erläutert er die erforderlichen Unterlagen zur Bearbeitung des Sanierungsverfahrens. Er ergänzt, dass ein Gutachterausschuss pauschal die Modernisierungsmaßnahmen betrachte und private, einzelne Maßnahmen nicht als Gegenstand seiner Betrachtung für Ausgleichsbeträge heranziehen dürfe. Herr Deubert stellt daraufhin einen vorläufigen Überblick der Gesamtkosten hinsichtlich des Sanierungsgebietes dar.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorliegenden Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

**Punkt 2:**                    **Besonderes Städtebaurecht;**  
**(öffentlich)**                **Sanierungsgebiet „Canada-Wohnsiedlung und Umfeld“**  
                                      **- Abschluss der Sanierung**  
                                      **Vorlage: 60/1832/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1832/2020.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die in der Vorlage angeschlossene Satzung über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Canada-Wohnsiedlung und Umfeld“.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen befand sich zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

### **Verteiler:**

1 x Amt 60/61

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

### **Punkt 3:**                    **Erneuerung der Brücke im Zuge der Eremitagestraße** **(öffentlich)**                **Vorlage: 84/1830/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 84/1830/2020.

Er bittet Herrn Mannschatz (Abteilungsleiter Betriebshof, Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken AöR) um weitere Ausführungen.

Herr Mannschatz stellt anhand einer Präsentation den Ist-Zustand der Bleicherbachbrücke und die Vorentwurfsplanung zum Ersatzneubau vor.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Die Brücke aus dem Jahr 2001 sei als Brettschichtlängsträger mit aufliegender Gehbahn konstruiert worden. Das Bauwerk selbst sei zurzeit, insbesondere die Längsträger, in einem schlechten baulichen Zustand. Die Brücke sei die einzige Zufahrt zum Betriebshof des Rosengartens. Ursprünglich sei das Bauwerk auf 30 t Belastung ausgelegt worden. Infolge des schlechten Zustandes musste die Brücke auf 3 t abgelastet werden. Eine Instandsetzung der Brücke sei unwirtschaftlich. Im Anschluss zeigt Herr Mannschatz Fotos von der Brückenhauptprüfung aus dem Jahr 2016. Diese zeigen morsche Stellen und Pilzbefall am Hauptträger. An einem Querschnitt werden die Schäden an den Hauptträgern erläutert. Die gemessene Holzfeuchte läge zwischen 18 und 62%. Diese böten eine Grundlage für Schädigungen für verbaute Hölzer durch holzerstörende Pilze. Der ermittelte Restquerschnitt der Hauptträger liefere, trotz der Feuchtebelastung, ausreichende Tragfähigkeit für eine Lastbegrenzung auf 3 t. Somit sei weiterhin eine gefahrlose Nutzung des Bauwerks durch Fahrzeuge bis 3 t und durch Fußgänger gewährleistet. Der Unterbau biete ausreichend Stand- sicherheitsreserven um die „Brückenklasse 30 t“ zu erreichen. Im Anschluss erläutert Herr Mannschatz drei Vorentwurfsvarianten (Vollplatte (Kosten 200.000,- €), Plattenbalken (Kosten 230.000,- €) und Stahlverbund (Kosten 260.000,- )) für den Ersatzneubau. Im Anschluss wird der Vergleich der Unterhaltungskosten zu der Ausführung in Holzbauweise und in Stahlbetonweise dargelegt. Er betont, dass die zeitliche Nutzungsdauer einer Stahlbetonbrücke 70 Jahre und einer Holzbrücke 25 Jahre (ungeschützt d.h. ohne Dach) sei. Herr Mannschatz empfiehlt, auch auf Grund der Nähe zum Gewässer, keine Holzkonstruktion hinsichtlich des Brückenneubaus auszuführen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen und bittet um Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Franzen erklärt, dass er die Frage aufwerfe, wie soeben Herr Mannschatz erläutert habe, ob es Sinn mache, in der Nähe eines Gewässers eine Holzkonstruktion zu errichten. Zu der damaligen Zeit wurde ihm mehrfach bestätigt, dass eine Holzbrücke an dem Standort keine Probleme bereite. Auch eine lange Lebensdauer des Bauwerkes sei bestätigt worden. Nun sei dies, wie soeben dargestellt, eben nicht der Fall.

Ausschussmitglied Dettweiler legt dar, dass die Holzbrückenkonstruktion leider schon nach 19 Jahren instandgesetzt werden müsse. Er begrüße den Entwurf der Ausführung der Vollplattenkonstruktion. Diesbezüglich stelle er die Anfrage, ob die Geländer der Brückenkonstruktion wiederverwendbar sei, oder ob der Ersatzneubau ein Stahlgeländer erhalte.

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Herr Mannschatz antwortet, dass man empfehle, die Geländer der Brückenkonstruktion in Stahlgeländer auszuführen.

Ausschussmitglied Benoit möchte wissen, wie es mit der Wiederverwendung von den Holzteilen aussehe.

Herr Mannschatz informiert, dass man in der Regel die Ausschreibung so gestalte, dass der Auftragnehmer das Material übernehme.

Ausschussmitglied Eckerlein ist der Meinung, dass die fehlende Metallblechabdeckung am Leimbinder der Brücke ein Baumangel darstelle. Dies sei der Grund warum die Brücke solche Feuchteschäden aufweisen. Er stelle sich die Frage, ob hier eine Regressforderung auf Grund eines schwerwiegenden Mangels gestellt werden könne. Des Weiteren möchte er wissen, ob nicht ausreiche lediglich die Leimbinder auszutauschen, da der Bohlenbelag ja noch funktionsfähig sei.

Herr Mannschatz antwortet, dass, wenn nur der Leimbinder ausgetauscht werden solle, die gesamte Brücke zuerst vorsichtig abgebaut werden müsse. Die anfallenden Lohnkosten würden die Neubaukosten übersteigen. Hinzu käme die zu erwartende Lebensdauer eine Holzbrücke von nicht mehr als 30 Jahren.

Ausschussmitglied Schneider bezeichnet die Angelegenheit als traurig. Für seine Fraktion werde er Akteneinsicht zur damaligen Beschlussfassung beantragen. Das Thema sei, nach seiner Erinnerung, schon damals, ob Ausführung in Holzkonstruktion oder nicht, aufgekommen. Der schlimmste Mangel sei, wie Ausschussmitglied Eckerlein soeben ausgeführt habe, das fehlende Blech auf den Leimbindern. Es wäre auch interessant zu verfolgen, was an der Konstruktion schon erneuert wurde. Soweit er wisse, seien die Geländer auch schon ausgetauscht worden. Auch hier habe man es versäumt, eine geneigte Konstruktion, wo das Regenwasser entsprechend ablaufen könne, auszuführen. Auch dadurch seien Folgekosten produziert worden. Er weist zudem daraufhin, dass bereits im Jahre 2010 der Rechnungshof Rheinland-Pfalz das Land gerügt und empfohlen habe, keine Holzbrücken mehr zu fördern. Eine Stahlbetonbrücke habe jedoch 450-mal mehr CO<sup>2</sup>. Wenn man nun an den Klimaschutz denke, müsse man sagen, die Ausführung in Holzbauweise sei richtig gewesen. Es hätte jedoch ein Blech dazugehört. Dieses fehlende Blech und der fehlende konstruktive Holzschutz am Geländer hätten nun die Folgekosten produziert. Er stelle sich zudem sich auch die Frage, ob es notwendig sei, die neue Brücke auf 30 t auszulegen. Er ist der Ansicht, dass man das Ganze intensiver aufbereiten müsse. Auch sollte man aus den Fehlern der Vergangenheit lernen. Ob die Brücke neu gemacht werden müsse, stehe außer Frage. Ihm seien jedoch die vorliegenden Informationen zu dürftig.

Ausschussmitglied Gries bringt hervor, dass er eigentlich zwei Fragen zum Abrieb auf der Betonplatte hätte stellen wollen. Ob diese eine besondere Beschichtung erhalte oder in eine besondere Bearbeitungsweise hergestellt sei. Da Ausschussmitglied Schneider jedoch soweit ausgeholt habe, möchte er nun jedoch feststellen, dass sich die SPD nicht in der Vergangenheit aufhalten möchte, sondern in die Zukunft blicke. Man sehe hier den Vorschlag zum Ausbau als Vollplatte als sehr guten Beschlussvorschlag. Man benötige auch darüber hinaus keine Maße und Berechnungen. Wie hoch die CO<sup>2</sup>-Bilanz einer Brücke sei, darüber könne man sicherlich streiten. Man solle jedoch etwas Sinnvolles planen. Er spreche sich dafür aus, die Brückenkonstruktion für 30 t Brückenbelastung auszuführen. Auch unter dem

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Aspekt, dass im Rosengarten jedes Jahr Verschönerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Aus diesen Gründen werde man für den Beschlussvorschlag stimmen.

Ausschussmitglied Dr. Schüler bemerkt, dass die Brücke sehr oft im Nebel stehen würde. An den Fotos würde man auch erkennen, dass die Feuchtigkeitsschäden von unten verursacht wären. Eine andere Holzkonstruktion würde wahrscheinlich nicht lange widerstandsfähig sein. Er plädiere für eine sichere und solide Brückenkonstruktion. Ausschussmitglied Dr. Schüler befürwortet eine Ausführung der Konstruktion in „Vollplatte“

Ausschussmitglied Benoit erklärt, dass auch die AfD-Fraktion dem Beschlussvorschlag folgen würde.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschluss:**

Die weitergehende Ausarbeitung der Planung, die Erstellung der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses, sowie die Vorbereitung der Vergabe der Variante 1 (Vollplatte) als Ersatzneubau des Überbaus der Bleicherbachbrücke in der Eremitagestraße wird beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	13
Nein:	0
Enthaltung:	2

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Schneider bittet sein Abstimmungsverhalten im Protokoll festzustellen.

Ausschussmitglied Schneider enthielt sich der Abstimmung.

(2 Enthaltungen, Ausschussmitglieder Eckerlein, Schneider)

### **Verteiler:**

1 x UBZ

1 x Amt 60/66

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

**Punkt 4:**                    **Ausbau der Hofenfelsstraße im Bereich der ehemaligen**  
**(öffentlich)**                **Parkbrauerei**  
                                      **Vorlage: 84/1834/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 84/1834/2020.

Er bittet Herrn Mannschatz (Abteilungsleiter Betriebshof, Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken AöR) um weitere Ausführungen.

Herr Mannschatz erläutert anhand einer Präsentation die Entwurfsplanung des ca. 230 m lange Ausbaubereichs der Hofenfelsstraße im Bereich der ehemaligen Parkbrauerei. Die Seitenstraßen Kreuzbergstraße und Parkstraße werden in einer Länge von ca. 50 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die Angleichung der Herzogstraße erfolge an Bestand in Höhe der ersten Bauminseln.

Auf Nachfrage erklärt Herr Mannschatz, dass die auf Grund des Überwegs notwendige Verengung der Hofenfelsstraße (im Bereich der Herzogstraße) die 2,5 %-ige Straßenquerneigung mehr zur Geltung käme.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Der Vorsitzende bittet im Anschluss um weitere Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann begrüßt, dass eine zweiseitige Ampelanlage und eine Bushaltestelle geplant seien.

Herr Mannschatz erläutert, dass die entworfene Ladezone vor dem vorgesehenen Hotel bzw. Pflegeheim von der Fahrbahn nicht abgetrennt sei.

Ausschussmitglied Ruf möchte wissen, ob ein Radweg angelegt werde.

Herr Mannschatz entgegnet, dass die Breite vor und nach dem geplanten Bereich nicht ausreichend sei.

Ausschussmitglied Gries möchte wissen, ob sich der Investor bei der Parkstraße finanziell beteiligen würde.

Herr Mannschatz antwortet, dass er hierzu keinerlei Informationen habe.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass man die Frage im Anschluss beantworten könne.

Nach weiteren kurzen Redebeiträgen schätzt Herr Mannschatz den Baubeginn auf 2021 und die Fertigstellung der geplanten Maßnahme auf das Jahr 2022.

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt **e i n s t i m m i g** folgenden

### **Beschluss:**

Die weitergehende Ausarbeitung der Planung, die Erstellung der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses, sowie die Vorbereitung der Vergabe werden beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

### **Verteiler:**

1 x UBZ  
1 x Amt 60/66  
1 x Amt 60/61

## 12. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 18:18 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

---

Oberbürgermeister Dr. Marold  
Wosnitza

---

Martin Quirin