

Niederschrift

über die 16. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 12.03.2026, 18:00 Uhr,

im Rathaus, Ratssaal, Marktplatz 1, Neustadt an der Weinstraße

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Stadtvorstand

Adams, Bernhard

Mitglieder

Bachtler, Christoph

Becker, Joachim

Dudenhausen, Verena

Ehrenpreis, Manuel

Gosebruch, Roland

Graebert, Friderike

Grun-Marquardt, Rainer

Kerth, Werner

Schick, Claus-René

Schreiner, Werner

Stahler, Clemens

Stolleis, Hans-Christoph

Stellvertreter/in

Koscher, Karl

Vertretung für Herr Hartmut Weber

Rössler, Martin

Vertretung für Frau Nina Julier

Verwaltung

Annawald, Martina

Pappon, Fabrice

Pauly, Martina

Soffel, Heike-Katherina

Wunn, Carmen

Beiner, Alexandra

Engelskircher, Patrick

TAGESORDNUNG:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Neubau eines Bäckerei-Pavillons im Ortsbezirk Hambach | 042/2026 |
| 2. | Klarstellende Aufhebung von insgesamt 129 Bebauungsplänen | 029/2026 |
| | a) Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | |
| | b) Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | |
| 3. | Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar | 038/2026 |
| | Hier: Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens | |
| 4. | Ausbau der Gipserstraße zwischen Amalienstraße und Talstraße | 004/2026 |
| 5. | Mitteilungen und Anfragen | |

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Zudem begrüßt er den Ortsbeirat Hambach, welcher gemeinsam mit dem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr zu den Tagesordnungspunkten 1 und 2 tagt.

TOP 1

042/2026

Neubau eines Bäckerei-Pavillons im Ortsbezirk Hambach

Die Fachbereichsleiterin stellt das geplante Bauvorhaben „Errichtung eines Bäckerei-Pavillons“ im Ortsbezirk Hambach vor. Dabei geht sie zunächst auf die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auf den Abschluss eines erbbaurechtlichen Vertrages als Grundvoraussetzungen für das Bauvorhaben ein.

Im Anschluss stellt sie den Ausschussmitgliedern anhand einer Präsentation verschiedene Bauzeichnungen vor, die auch die nähere Umgebung einbeziehen. Damit soll verdeutlicht werden,

ob und inwieweit sich das geplante Bauvorhaben in das bestehende Umfeld einfügt. Die Präsentation mit allen Plänen ist der Niederschrift beigelegt.

Hinsichtlich der Stellplatzsituation wird erläutert, dass zwei Stellplätze und Fahrradabstellanlagen auf der südwestlichen Seite der Grünfläche an der Winterbergstraße vorgesehen sind, um den baurechtlichen Vorgaben zu entsprechen. Zudem ist es eine Vorgabe der Gewerbeaufsicht, mindestens zwei Toiletten, getrennt für Damen und Herren, vorzuhalten.

Der Erbbaurechtsvertrag zwischen der Bäckerei und der Stadt sowie die finale Planung des Vorhabens sollen ebenfalls nochmals beraten werden, sofern dieser Tagesordnungspunkt mehrheitliche Zustimmung findet.

Zu Beginn der Aussprache stellt ein Ausschussmitglied von Bündnis 90/Die Grünen einen Antrag auf gesonderte Abstimmung über den Wegfall der geplanten Stellplätze. Der Vorsitzende lässt den Antrag zu und schlägt im Einvernehmen mit den Antragstellern vor, die Abstimmung nach Abschluss der Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt durchzuführen.

Im Rahmen der anschließenden Beratung werden von den Ausschussmitgliedern folgende Fragen aufgeworfen:

1. Wieso ist der Baukörper mittig auf dem Areal vorgesehen?
2. Warum wurde keine offene Vermarktung der Fläche für andere potenziell interessierte Unternehmen durchgeführt?
3. Wurden alternative Standorte für die Bäckerei in Hambach geprüft?

Die gestellten Fragen werden von Seiten der Verwaltung wie folgt beantwortet:

1. Die Fachbereichsleiterin erläutert hierzu, dass die Lage des Gebäudes insbesondere durch technische Rahmenbedingungen bestimmt werde. Versorgungsleitungen ließen eine Verlagerung in den südlichen Bereich des Areals nicht zu. Im nördlichen Bereich befänden sich zudem mehrere große Bäume, sodass nach Prüfung eine Bebauung dort nicht möglich sei.
2. Die Fachbereichsleiterin und der Vorsitzende führen aus, dass die Fläche nicht im Sinne eines Höchstgebotsverfahrens vergeben werden sollte. Vielmehr bestehe seitens der seit über 20-Jahren ansässigen Bäckerei Ehrat eine große Verbindung zum Ortsteil Hambach. Zudem sei in der Bürgerschaft der Wunsch entstanden, ein entsprechendes Angebot in der Nähe des früheren Standortes wieder zu schaffen.
3. Die Fachbereichsleiterin und der anwesende Ortsvorsteher des Ortsbezirks Hambach erläutern, dass seit mehr als einem Jahr geprüft worden sei, ob es alternative Standorte gebe.

Aufgrund der baulichen Situation im Ortsteil, insbesondere wegen der dichten Bebauung, hätten sich jedoch keine geeigneten Flächen ergeben. Das betreffende Areal biete hingegen die Möglichkeit, an dieser bislang kaum genutzten Fläche einen Treffpunkt für die Bürgerschaft zu schaffen.

Ein Ausschussmitglied regt an, bei der Planung das Thema Barrierefreiheit zu berücksichtigen, insbesondere auch bei den Toilettenanlagen, da in der unmittelbaren Umgebung viele ältere Menschen leben, die beispielsweise auf einen Rollator angewiesen seien.

Die Fachbereichsleiterin erläutert hierzu, dass für eine barrierefreie Toilette eine entsprechende Flächenerweiterung um etwa zehn Quadratmeter erforderlich wäre. Da es sich um ein privates Bauvorhaben handele, könne die Stadt hierauf nur begrenzt Einfluss nehmen. Man werde dies in den Gesprächen mit der Bäckerei Ehrat besprechen und sich entsprechend dafür einsetzen. Über eine mögliche zusätzliche barrierefreie Toilette solle im Anschluss an die Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt abgestimmt werden.

Ein Ortsbeiratsmitglied weist darauf hin, dass es von unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohnern der sogenannten „grünen Insel“ auch Widerstand gegen das Vorhaben gebe. Teilweise werde argumentiert, dass an dieser Stelle keine weitere Gastronomie benötigt werde und bereits ein ausreichendes Angebot an Bäckereien in der Nähe vorhanden sei.

Der Ortsvorsteher des Ortsbezirks Hambach entgegnet, dass seit dem Wegfall des Backwagens Ehrats am Netto-Supermarkt wiederholt der Wunsch aus der Bürgerschaft nach einer Bäckerei in der Nähe des alten Standortes geäußert worden sei.

Anschließend beschäftigt sich der Ausschuss mit dem Antrag von Bündnis 90/Die Grünen. Ein Ausschussmitglied der Partei begründet den Antrag damit, dass die geplanten Stellplätze kritisch gesehen werden, da durch zusätzliche Stellplätze auf der Grünfläche eine weitere Versiegelung entstünde und dadurch die Grünfläche beeinträchtigt werde. Die Mitglieder diskutieren dies ausführlich.

Der Vorsitzende und die Fachbereichsleiterin weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine vollständige Nichtberücksichtigung von Parkplätzen bei diesem Vorhaben rechtlich nicht möglich sei. Zudem sei bei einer möglichen Stellplatzabläse zu berücksichtigen, dass Stellplätze für Besucherinnen und Besucher möglichst in unmittelbarer Nähe der Bäckerei liegen sollten. Andernfalls könne dies für den Kundenzustrom der Bäckerei problematisch sein.

Anschließend erfolgen folgende Vorabstimmungen:

1. Wegfall der geplanten Stellplätze

- Ortsbeirat Hambach: einstimmig abgelehnt
- Bauausschuss: mehrheitlich abgelehnt (zwei Ja-Stimmen)

2. Barrierefreie Toilette (Flächenerweiterung um ca. 10 m²)

- Ortsbeirat Hambach: einstimmig zugestimmt
- Bauausschuss: zwei Gegenstimmen, eine Enthaltung

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt sowie der Ortsbeirat Hambach empfiehlt nach Beratung mehrheitlich, der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung eines Bäckerei-Pavillons zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, für das Vorhaben den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu verhandeln.

TOP 2

029/2026

Klarstellende Aufhebung von insgesamt 129 Bebauungsplänen

a) Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

b) Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Stadtplanung stellt den Tagesordnungspunkt „Klarstellende Aufhebung von insgesamt 129 Bebauungsplänen“ vor. Der Vortrag wird von einer Präsentation begleitet, die der Niederschrift beigelegt ist.

Die Sachbearbeiterin erläutert den Hintergrund der Aufhebung, insbesondere im Hinblick auf das Urteil zur taggleichen Ausfertigung und Bekanntmachung, sowie eine Gesamtübersicht über alle betroffenen Bebauungspläne und diejenigen, die noch rechtssicher aufgehoben werden müssten.

Sie macht deutlich, dass es sich um eine „klarstellende“ Aufhebung handelt, da die Pläne seit mehr als 30 Jahren nicht angewendet wurden und alle Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wurden und künftig weiterhin beurteilt werden. Daher würde sich durch die Aufhebung der Bebauungspläne keine Veränderung des Status quo ergeben.

Ein Ausschussmitglied fragt, weshalb die Verfahrensfehler der Pläne nicht „geheilt“ werden können. Die Leiterin der Abteilung Stadtplanung erklärt, dass sich die rechtlichen Anforderungen an Bebauungspläne im Laufe der Zeit erheblich verändert haben. Heute seien unter anderem umfassendere Planungsunterlagen wie Begründungen und Umweltberichte erforderlich, sodass eine nachträgliche Anpassung oftmals mit erheblichem Aufwand verbunden wäre.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass einige der damaligen städtebaulichen Festsetzungen heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Da viele der betroffenen Flächen bereits bebaut sind, würde bei künftigen Bauvorhaben weiterhin § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) Anwendung

finden. Der Aufwand, die Pläne wieder „aufleben zu lassen“, wäre zu hoch und stünde in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Anschließend wird die Frage aufgeworfen, warum man die Pläne verfahrenstechnisch nicht einfach durch einen einfachen Beschluss aufheben könne. Die Abteilungsleiterin verweist darauf, dass einer Kommune rechtlich die Kompetenz zur Verwerfung von Satzungen nicht zustehe.

Für die Aufhebung ist die Durchführung eines Verfahrens gesetzlich vorgeschrieben.

Ein Ausschussmitglied stellt daraufhin eine konkrete Frage zu einem Bebauungsplan, der zum Urplan verschiedene Änderungen beinhaltet, die ebenfalls aufgehoben werden sollen. Die Leiterin der Abteilung Stadtplanung sichert zu, die Thematik für das Ausschussmitglied per E-Mail detailliert aufzubereiten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr sowie der Ortsbeirat Hambach empfehlen dem Stadtrat einstimmig, die Aufstellung zur Aufhebung zu beschließen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuleiten.

TOP 3

038/2026

Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Hier: Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Stadtplanung stellt den Tagesordnungspunkt vor. Aus der Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar geht hervor, dass in der Gemarkung Neustadt an der Weinstraße einschließlich aller Ortsbezirke keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen wurden. Daraus leitet die Sachbearbeiterin den Formulierungsvorschlag für die Stellungnahme ab, den sie den Ausschussmitgliedern vorstellt.

Abschließend erfolgt die Aussprache.

Dabei wird unter anderem die Frage aufgeworfen, ob trotz des Regionalplans künftig Flächen für Windenergieanlagen auf der Gemarkung der Stadt Neustadt vorgesehen werden könnten. Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass die Stadt grundsätzlich im Rahmen ihrer Planungshoheit eigene Vorranggebiete ausweisen könne. Gleichzeitig seien jedoch verschiedene Restriktionen zu berücksichtigen, sodass es nach aktuellem Stand nicht sinnvoll sei, sich mit dem Thema weiterführend intensiv zu beschäftigen.

Die Ausschussmitglieder diskutieren rege.

Ein Ausschussmitglied weist darauf hin, dass bestehende Rahmenbedingungen, beispielsweise im Zusammenhang mit rechtlichen Änderungen, nicht zwangsläufig dauerhaft festgeschrieben seien.

Daher könnte das Thema Windkraft in Zukunft wieder stärker in den Vordergrund rücken, um die Klimaziele zu erreichen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat den Formulierungsvorschlag der Verwaltung für eine Stellungnahme zur Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit zwei Enthaltungen.

TOP 4

004/2026

Ausbau der Gipserstraße zwischen Amalienstraße und Talstraße

Der zuständige Sachbearbeiter stellt die Entwurfsplanung vor. Dabei geht er detailliert auf den Zustand der Straße, die Ausbaubeschreibung, Parkstände, Baumstandorte und das Erscheinungsbild der Straße ein. Als Vergleichsstraße für die Ausgestaltung wurde die Arndtstraße herangezogen. Die Stadtwerke werden in diesem Zusammenhang die bestehende Gasleitung erneuern. Das Thema Fernwärmeversorgung kann derzeit aufgrund der Leitungsführung und der Dimension der Leitungen nicht frühzeitig berechnet und eingeplant werden. Der Grund, warum die Maßnahme trotz der Haushaltslage verwirklicht werden kann, liegt in der Kostenersparnis im Rahmen der Erneuerung der Amalienstraße.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr stimmt der Entwurfsplanung einstimmig zu.

TOP 5

Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende verkündet den Bewilligungsbescheid für das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ für die Gebiete „Nördliche Vorstadt“ und „Böbig“ in Neustadt an der Weinstraße. Die Förderung beträgt rund 7 Millionen Euro für die Jahre 2026–2029.

Ende der Sitzung: 19:35 Uhr

Bernhard Adams
Vorsitzender

Fabrice Pappon
Protokollführer