

## **Niederschrift**

**über die 17. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr**

**der Stadt Neustadt an der Weinstraße**

**am Donnerstag, dem 23.04.2026, 18:56 Uhr,**

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

**- Öffentliche Sitzung -**

---

### **Anwesend:**

#### **Stadtvorstand**

Adams, Bernhard

#### **Mitglieder**

Bachtler, Christoph

Dudenhausen, Verena

Ehrenpreis, Manuel

Graebert, Friderike

Grun-Marquardt, Rainer

Jurgelis, Girts

Kerth, Werner

Schick, Claus-René

Schreiner, Werner

18:22 Uhr kommen

Stahler, Clemens

#### **Stellvertreter/in**

Christmann, Steffen

Vertreter für Herrn Roland Gosebruch

Fillibeck, Jutta

Vertreterin für Herrn Hans-Christoph Stolleis

Hocker, Thomas, Dr.-Ing.

Vertreter für Herrn Joachim Ax

Rössler, Martin

Vertreter für Frau Nina Julier

Schied, Norbert

Vertretung für Herrn Joachim Becker

#### **Verwaltung**

Annawald, Martina

Boltenhagen, Konstantin

Joa, Tanja

Locher, Christine

Moscelli, Marco

Pappon, Fabrice

Pauly, Martina

Pieper, Anne  
Simonis, Stefanie  
Soffel, Heike-Katherina  
Wunn, Carmen

**Entschuldigt:**

**Mitglieder**

Becker, Joachim  
Gosebruch, Roland  
Julier, Nina  
Stolleis, Hans-Christoph

**TAGESORDNUNG:**

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Urbanes-Quartier östlich der Lachener Straße“ im Stadtbezirk 24 080/2026  
– Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
4. Verfahrenstechnische und städtebauliche Leitlinien zur Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB bei der Anwendung des „Bau-Turbos“ 079/2026
5. Ausbau der nördlichen „Adolf-Kolping-Straße“ zwischen der Brücke über den Speyerbach und Haus Nr. 39 084/2026
6. ÖPNV-Bedienung der Innenstadt, Exterstraße und Haltestelle „Böbig“ - Antrag der SPD-Fraktion vom 16.04.2026
7. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Zudem begrüßt er den Innenstadtbeirat, welcher gemeinsam mit dem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr zum Tagesordnungspunkt 3 tagt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Urbanes-Quartier östlich der Lachener Straße“ im Stadtbezirk 24 – Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

---

Der Vorsitzende eröffnet den Tagesordnungspunkt und berichtet, dass der Umweltausschuss dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Urbanes Quartier östlich der Lachener Straße“ im Stadtbezirk 24 bereits mit großer Mehrheit zugestimmt hat.

Im Anschluss erfolgt die Vorstellung des Planungsbüros „Firu“, das die weiteren Entwicklungsschritte für das betreffende Areal skizziert. Hintergrund der Planung ist die geplante Veräußerung der Grundstücke durch den Eigentümer.

Ziel ist es, eine städtebauliche Strategie für dieses Gebiet zu entwickeln und diese durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich zu manifestieren. Anschließend möchte man gemeinsam mit dem Grundstückskäufer die Planung umsetzen.

Im Rahmen der weiteren Beratung wurden von den Ausschussmitgliedern folgende zentrale Fragen und Aspekte aufgeworfen:

1. Wer profitiert von der Wertsteigerung durch die Planung – der aktuelle Grundstückseigentümer (Verkäufer) oder der zukünftige Investor (Käufer)?
2. Wer trägt die Kosten für die Erschließung der Straße?
3. Könnte für die Entwicklung des Gebiets anstelle der Aufstellung eines Bebauungsplans auch der sogenannte „Baturbo“ als rechtliches Instrument in Betracht gezogen werden?
4. Könnte es zu zeitnahen Änderungen des Bebauungsplans seitens des Investors kommen, sofern im weiteren Verfahren entsprechende Anpassungswünsche geäußert werden?
5. Könnte im Bereich der Gleisanlagen die Errichtung einer Quartiersgarage geprüft und gegebenenfalls in die Planung aufgenommen werden?
6. Wie berechnet sich die erforderliche Stellplatzanzahl für dieses Gelände?
7. Warum soll das Verfahren im beschleunigten Verfahren mit reduzierter Umweltprüfung durchgeführt werden?
8. Wurde bereits die WBG gefragt, ob Interesse am Ankauf der Grundstücke besteht, um dort Wohnbebauung zu realisieren?

Von Verwaltungsseite wurden die Fragen wie folgt beantwortet:

1. Das Planungsbüro erklärt, dass man dies nicht pauschal beantworten könne. Vielmehr sind hierbei mehrere Aspekte zu berücksichtigen, wie zum Beispiel der Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks.

2. Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Leitungen etc.) erfolgt vollständig durch den Investor. Der Vorsitzende führt aus, dass die Stadt die Anlagen anschließend kostenfrei für 0,00 € übernimmt und diese öffentlich widmet.
3. Die Leiterin der Abteilung erklärt, dass es sich vorliegend um ein großes städtebauliches Projekt in Neustadt handelt, mit dem eine städtebauliche Zielsetzung umgesetzt werden soll. Daher sei die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Das Instrument des „Bauturbos“ spiele in diesem Zusammenhang keine Rolle. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter dem nächsten Tagesordnungspunkt „Bauturbo“.
4. Die Leiterin der Abteilung weist darauf hin, dass ein bereits beschlossener Bebauungsplan nicht unmittelbar nach seinem Inkrafttreten grundlegend überarbeitet werden sollte. Dies diene der Planungssicherheit. Darauf habe sich der Rat verständigt, so der Vorsitzende.
5. Ein Mitarbeiter des Planungsbüros erläutert, dass sich vertiefend mit dem Thema Quartiersgarage beschäftigt wird.
6. Grundsätzlich sind für eine Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, so die Fachbereichsleiterin. Aufgrund der Nähe zum Haltepunkt „Neustadt Süd“ sowie der Gebietsart kann ein Abschlag von 0,25 Stellplätzen je Wohneinheit berücksichtigt werden. Somit beträgt der Stellplatzbedarf 1,25 Stellplätze je Wohneinheit.
7. Der Umweltbericht sei nicht als kritischer Punkt zu sehen, so die Leiterin der Abteilung. Hinsichtlich der Flächenversiegelung wurde ausgeführt, dass eine weitergehende Versiegelung im Rahmen der Planung nicht möglich sei. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren eine Flächenbilanzierung entfallen könne, wodurch sich Aufwand und Kosten für den Investor reduzieren. Unabhängig davon sei der Artenschutz zwingend zu berücksichtigen.
8. Der Vorsitzende erläutert, dass die Stadt sowie die Wohnungsbaugesellschaft (WBG) derzeit voraussichtlich nicht in der Lage sind, die Entwicklung finanziell selbst zu tragen. Es handle sich um ein schwieriges Gelände. Zudem bestünden Unsicherheiten hinsichtlich möglicher Altlasten.

Anschließend werden der Verwaltung folgende Anregungen unterbreitet:

1. Verbesserung der fußläufigen Anbindung, insbesondere in Richtung Haltepunkt Neustadt-Süd
2. Stärkere Förderung des Radverkehrs, insbesondere auch durch eine mögliche Verbreiterung der Unterführung (Haltestelle Neustadt Süd)
3. Prüfung, ob das Plangebiet nach Süden erweitert werden kann, sowie Aufnahme von Verhandlungen mit den weiteren Grundstückseigentümern mit dem Ziel, die städtebaulichen Missstände zu beheben. Die Mitglieder des Innenstadtbeirats erklärten in diesem

Zusammenhang ihre Bereitschaft, sich aufgrund ihrer guten Kontakte zu den Eigentümern in Abstimmungen und Verhandlungen mit weiteren Grundstückseigentümern einzubringen

Der Vorsitzende sichert zu, alle Anregungen in die weitere Planung einzubeziehen. Vor der Abstimmung fasst er nochmals zusammen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Steuerungsinstrument für die weitere Entwicklung des möglichen Investors geschaffen wird. Dieser habe sich an die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu halten, wie beispielsweise Straßenanbindungen, Geschosshöhen und Nutzungsstrukturen. Die Aufstellung des Bebauungsplans stelle im ersten Verfahrensschritt zunächst ein politisches Signal dar.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Urbanes Quartier östlich der Lachener Straße“ im Stadtbezirk 24 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB.

**TOP 4**

**079/2026**

**Verfahrenstechnische und städtebauliche Leitlinien zur Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB bei der Anwendung des „Bau-Turbos“**

---

Die Leiterin der Abteilung Stadtplanung stellt die rechtlichen Grundlagen sowie die verfahrens- und städtebaulichen Leitlinien der Stadt Neustadt zur Anwendung des § 36a BauGB („Bau-Turbo“) vor. Ziel der Leitlinie ist insbesondere die beschleunigte Schaffung bzw. Sicherung von Wohnraum im Innenbereich, ohne dabei die maßgeblichen öffentlichen Belange zu vernachlässigen. Es wird betont, dass öffentliche Belange weiterhin Vorrang behalten, insbesondere wie Aspekte des Denkmalschutzes.

Vonseiten der Ausschussmitglieder wird der Wunsch geäußert, dass die Verwaltung bei Geschäften der laufenden Verwaltung, die ohne Zustimmung des Gremiums erfolgen und unter Gliederungspunkt C der Leitlinie fallen, transparent über neue Entwicklungen berichtet und entsprechende Fallzahlen vorlegt.

Der Vorsitzende sowie die Leiterin der Abteilung Stadtplanung schlagen vor, die Leitlinie einmal jährlich, erstmals im Winter dieses Jahres, im Bauausschuss zu evaluieren. Dies dient auch dazu, die Leitlinie gegebenenfalls anzupassen und weiterzuentwickeln. Man befinde sich in einem Lernprozess, so die Leiterin der Abteilung. Die praktische Anwendung des Instruments wird daher zunächst als Erfahrungsphase verstanden, in der Erkenntnisse gesammelt und die Leitlinie fortentwickelt wird.

Die Ausschussmitglieder diskutieren rege. Ein Mitglied stellt die Frage, ob die Verfahrensvereinfachung in der Bauleitplanung durch den Wegfall der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des „Bau-Turbos“ künftig auch bei komplexeren Fällen angewendet wird. Dies wird von der Leiterin der Abteilung Stadtplanung verneint. Sie führt aus, dass man sich in der Vergangenheit grundsätzlich darauf verständigt habe, bei allen Verfahren der Bauleitplanung eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Im weiteren Verlauf erläutert die Leiterin der Abteilung, dass bei Anwendungsfällen des „Bau-Turbos“, insbesondere bei größeren Vorhaben mit etwa 20 bis 30 Wohneinheiten, die zu einer spürbaren Veränderung eines Quartiers führen können, eine freiwillige Bürgerbeteiligung erfolgt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei grundlegenden Veränderungen eines Quartiers weiterhin ein Planungserfordernis besteht und diese Entwicklungen nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu steuern sind.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die verfahrensrechtlichen und städtebaulichen Leitlinien zur Anwendung des § 36a BauGB („Bau-Turbo“).

**TOP 5**

**084/2026**

**Ausbau der nördlichen „Adolf-Kolping-Straße“ zwischen der Brücke über den Speyerbach und Haus Nr. 39**

---

Der zuständige Sachbearbeiter der Abteilung Tiefbau stellt die Entwurfsplanung zum Ausbau der nördlichen „Adolf-Kolping-Straße“ zwischen der Brücke über den Speyerbach und Haus Nr. 39 ausführlich dar. Vorgesehen ist unter anderem die Anlage eines Wendeplatzes in Form eines hufeisenförmigen Kreisels, um eine funktionale und sichere Erschließung des Gebiets für Lkw zu gewährleisten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Entwässerungskonzept, welches der Sachbearbeiter der Abteilung ausführlich erläutert.

Zur Ausgestaltung der Infrastruktur ist der Einsatz von Solarbeleuchtung vorgesehen.

Hinter dem Tierheim (nördlich der Adolf-Kolping-Straße) ist die Installation von Pollern geplant, da der Bereich dahinter ausschließlich für den Radverkehr vorgesehen ist.

Die Kosten für die beschriebenen Maßnahmen werden derzeit auf rund 380.000 Euro geschätzt. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage der Refinanzierung durch Erschließungsbeiträge thematisiert.

Anschließend stellt ein Ausschussmitglied die Frage, ob an der Fahrradstraße Fahrradbügel vorgesehen sind. Der zuständige Sachbearbeiter berichtet, dass diese temporär im Zusammenhang mit der Landesgartenschau im Durchführungsjahr berücksichtigt werden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung einstimmig den Ausbau der nördlichen „Adolf-Kolping-Straße“ zwischen der Brücke über den Speyerbach und Haus Nr. 39 auf einer Länge von 130 m.

## **TOP 6**

### **ÖPNV-Bedienung der Innenstadt, Exterstraße und Haltestelle „Böbig“ - Antrag der SPD-Fraktion vom 16.04.2026**

---

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder darüber, dass die SPD-Fraktion am 16.04.2026 einen Antrag mit dem Titel „ÖPNV-Bedienung der Innenstadt, Exterstraße und der Haltestelle ‚Böbig‘“ eingereicht hat.

Er unterbreitet den Mitgliedern der SPD-Fraktion den Vorschlag, den Antrag als Tagesordnungspunkt in die Mai-Sitzung des Bauausschusses aufzunehmen. Aufgrund der begrenzten Zeit sowie der bereits thematisierten Fragestellungen sollen die Punkte B1 und B2 schriftlich beantwortet werden. Der übrige Teil des Antrags wird von Frau Lennartz aus der Abteilung Verkehrsplanung referiert.

Zudem wird der Tagesordnungspunkt „Umgestaltung Exterstraße“, wie bereits in der Dezembersitzung 2025 angekündigt, in der Maisitzung vorgestellt.

Die Ausschussmitglieder erklären sich mit dem Vorgehen einverstanden und stimmen diesem zu.

**TOP 7**

**Mitteilungen und Anfragen**

---

Der Vorsitzende verkündet dem Gremium, dass der Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Neuaufstellung) mit Bekanntmachung vom 09.04.2026 in Kraft getreten ist.

Ende der Sitzung: 20:42 Uhr

Bernhard Adams  
Vorsitzender

Fabrice Pappon  
Protokollführer