

Vorentwurf des Bebauungsplans "Schmittenäcker" im Ortsbezirk Geinsheim

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 05.05.2026

1. BETEILIGUNG

A | ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.06.2024 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2024 / Nr. 32) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 statt.

Wichtiger Hinweis: Die bereits vor diesem Beteiligungszeitraum zur beabsichtigten Planung erhaltenen Eingaben aus dem Jahr 2022 wurden ebenfalls erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung **20 Stellungnahmen** abgegeben, davon **20 mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen**. Die Darstellung der Inhalte erfolgt in Abschnitt 2. A.

Nr.	Private/r	Einordnung der Stellungnahme	Schreiben / Email vom
A01	Private/r 1 (Unterschriftenliste von 96 Personen)	Bedenken	30.01.2024
A02	Private/r 2 (Gleichlautende Stellungnahmen von 21 Haushalten)	Bedenken	März - Mai 2022
A03	Private/r 3	Bedenken	21.03.2022
A04	Private/r 4 1. Stellungnahme 2. Stellungnahme	Bedenken Bedenken	August 2022 07.07.2024
A05	Private/r 5 Stellungnahme Fotoaufnahmen	Bedenken	19.06.2024 20.06.2024
A06	Private/r 6	Bedenken	26.06.2024

A07	Private/r 7	Bedenken	25.06.2024
A08	Private/r 8	Bedenken	01.07.2024
A09	Private/r 9	Bedenken	03.07.2024
A10	Private/r 10 1. Stellungnahme 2. Stellungnahme 3. Stellungnahme 4. Stellungnahme	Bedenken Bedenken Bedenken Bedenken	05.07.2024 05.07.2024 14.07.2024 16.07.2024
A11	Private/r 11	Bedenken	07.07.2024
A12	Private/r 12	Bedenken	15.07.2024
A13	Private/r 13	Bedenken	16.07.2024
A14	Private/r 14	Bedenken	13.06.2024
A15	Private/r 15	Bedenken	17.07.2024
A16	Private/r 16	Bedenken	17.07.2024
A17	Private/r 17	Bedenken	19.07.2024
A18	Private/r 18	Bedenken	19.07.2024
A19	Private/r 19	Bedenken	19.07.2024
A20	Private/r 20	Bedenken	22.07.2024

B | BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben (Email) vom 14.06.2024 um Stellungnahme bis einschließlich 19.07.2024 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung **32 Stellungnahmen** abgegeben, davon **2 mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen**. Die Darstellung der Inhalte erfolgt in Abschnitt 2. B.

Nr.	Behörde / TöB	Einordnung der Stellungnahme	Schreiben / Email vom
B01	Amprion GmbH, Dortmund	Keine Einwände	17.06.2024
B02	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht	Keine Einwände	14.06.2024
B03	Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung Südwest)	Keine Einwände	10.07.2024
B04	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Einwände	17.06.2024
B05	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen		
B06	Creos Deutschland GmbH	Keine Einwände	17.06.2024
B07	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt	Keine Einwände	14.06.2024
B08	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11	Hinweise	14.06.2024
B09	Deutsche Telekom (zentrale Planauskunft)		
B10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk-Trassenauskunft, Bayreuth		
B11	Ericsson Services GmbH	Keine Einwände	26.06.2024
B12	Deutscher Wetterdienst, Offenbach	Keine Einwände	26.06.2024
B13	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland, Abt. Landentwicklung, ländliche Bodenordnung	Keine Einwände	17.06.2024
B14	Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main	Keine Einwände	11.07.2024
B15	ESN, Kaufmännische Abteilung		
B16	ESN, Beitragsabteilung		

B17	ESN, Technik		
B18	ESN, Leitung Grundstücksentwässerung		
B19	Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße		
B20	Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße		
B21	Forstamt Haardt, Landau		
B22	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte, Koblenz	Keine Einwände	17.06.2024
B23	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz		
B24	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer Erste Stellungnahme Zweite Stellungnahme Dritte Stellungnahme	Bedenken Anregungen Anregungen	11.07.2024 23.07.2024 05.06.2025
B25	Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen	Keine Einwände	02.07.2024
B26	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern		
B27	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen	Keine Einwände	26.07.2024
B28	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	Keine Einwände	19.06.2024
B29	Katholischer Pfarrverband – Hl. Theresia von Avila, Neustadt an der Weinstraße		
B30	Katholischer Pfarrverband – Heilig Geist, Neustadt an der Weinstraße		
B31	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt	Keine Einwände	17.06.2024
B32	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	Keine Einwände	23.07.2024
B33	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau		
B34	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer	Hinweise	27.06.2024
B35	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn		
B36	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße	Hinweise	26.06.2024

B37	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	Keine Einwände	15.07.2024
B38	Pfalzkom GmbH	Keine Einwände	26.06.2024
B39	Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße		
B40	Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße		
B41	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Dezernat 1		
B42	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (230)		
B43	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)		
B44	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)		
B45	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Fachbereich 3		
B46	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)		
B47	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)		
B48	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Gebäudemanagement (700)		
B49	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)		
B50	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Brand- und Katastrophenschutz (140)		
B51	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)	Anregungen, Hinweise	30.07.2024
B52	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)		
B53	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde (330)		
B54	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)		
B55	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (211)		
B56	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (212)		

B57	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Vergabestelle (213)		
B58	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)	Hinweise	17.06.2024
B59	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)		
B60	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Verkehrsplanung (260)		
B61	Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH		
B62	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht	Keine Einwände	11.07.2024
B63	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz		
B64	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung		
B65	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Anregungen, Hinweise	19.07.2024
B66	Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart	Keine Einwände	14.06.2024
B67	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Düsseldorf		
B68	Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim		
B69	Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Mannheim		
B70	Vermessungs- und Katasteramt, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz	Keine Einwände	17.06.2024
B71	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz	Keine Einwände	19.06.2024
B72	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring	Keine Einwände	10.07.2024
B73	Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)	Hinweise	10.07.2024
B74	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH (WEG)		
B75	Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße		
B76	Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern		
B77	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Stabsstelle: Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung	Hinweise	16.07.2024

C | NACHBARGEMEINDEN

Folgende **Nachbargemeinden** wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom 14.06.2024 um Stellungnahme bis einschließlich 19.07.2024 gebeten.

Seitens der **Nachbargemeinden** wurden im Rahmen der Beteiligung **2 Stellungnahmen** abgegeben, davon **keine mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen**. Die Darstellung der Inhalte erfolgt in Abschnitt 2. C.

Nr.	Nachbargemeinde	Einordnung der Stellungnahme	Schreiben / Email vom
C01	Gemeinde Haßloch	Keine Einwände	24.06.2024
C02	Verbandsgemeinde Deidesheim	Keine Einwände	09.07.2024
C03	Verbandsgemeinde Edenkoben		
C04	Verbandsgemeinde Lambrecht		
C05	Verbandsgemeinde Maikammer		
C06	Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen		

2. ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

A | ÖFFENTLICHKEIT

A01	Private/r 1 (Unterschriftenliste von 96 Personen)	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A01.1	<p>Unterschriftenliste mit dem Titel: „Einspruch gegen das geplante Neubaugebiet Schmittenäcker, 67435 Neustadt-Geinsheim“</p> <p><i>Der Stellungnahme A1 ist als Anlage die benannte Unterschriftenliste mit Namen und Adressen der Bürger beigefügt (96 Personen).</i></p>	<p>Die ablehnende Haltung der Unterzeichnerinnen und Unterzeichner gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix), ▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor, ▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment), ▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen. <p>Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs, ▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl, ▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts, ▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren, ▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns.

		<p>Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht daher auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dabei das Ziel, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „<u>Innen- vor Außenentwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan 2005</u> der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der <u>Flächennutzungsplan 2040</u> der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeitwecken (Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorengerechten Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung</p>
--	--	--

		<p>teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodenanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
--	--	--

A02	Private/r 2 (Gleichlautende Stellungnahmen von 21 Haushalten)	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A02.1	<p>Einspruch gegen das Neubaugebiet Schmittenäcker [...] gegen das vorgesehene Neubaugebiet Schmittenäcker möchten wir als direkte Anwohner, Betroffene und / oder interessierte Geinsheimer folgende Einwände vorbringen:</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwanderinnen und Einwander gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A02.2	<p>1) Durch die Überbauung der Schmittenäcker und der darin gelegenen Gartenareale und landwirtschaftlichen Flächen in der geplanten Art und Weise ist ein Verlust der ortsüblichen Nutzung, insbesondere in den angrenzenden Grundstücken, im ländlich geprägten Gebiet zu befürchten. Für die vorgesehene Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass durch die Neubebauung und die neuen Bewohner bzw. Nachbarn keine Beeinträchtigung der bisherigen ortsüblichen Nutzung erfolgt. Dies beinhaltet insbesondere, dass beispielsweise die Haltung von Hühnern bzw. Hähnen oder Pferden zu dulden ist, einschließlich damit eventuell verbundenen Geruchs- oder Lärmbelastungen. In der Bebauungsplanung ist folglich zu gewährleisten, dass die ländliche Prägung des Gebietes bestehen bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine siedlungsnah private Freifläche, die derzeit überwiegend als abgezaunte Pferdeweide genutzt wird (für zumeist zwei Pferde) und damit der Bevölkerung nur eingeschränkt zur Verfügung steht. Außerdem bestehen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich die (rückwärtigen) privaten Nutz- und Hausgärten der umliegenden Bebauung. Es ist nicht bekannt, dass – außer der Pferde – derzeit innerhalb des Plangebietes oder in direkter Nachbarschaft Hühner bzw. Hähne (oder andere Nutztiere) gehalten werden. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenerwerbsstellen existieren entlang den das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, wenn überhaupt, nur noch vereinzelt. Zunehmend werden bestehende Scheunen zu Wohngebäuden umgebaut, gerade entlang der Geitherstraße, wodurch sich der Gebietscharakter im historischen Ortskern in den vergangenen Jahren geändert hat. Faktisch gleicht das Quartier inzwischen eher einem (allgemeinen) Wohngebiet als einem Dorfgebiet. Dennoch dürfen Bestandsnutzungen durch die neue, heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Von der Nachbarschaft aufgrund bestehender Betriebstätigkeit oder aufgrund üblicher Nutztierhaltung ausgehende typische Geruchs- und Lärmbelastungen sind von der Bewohnerschaft des geplanten Neubaugebietes hinzunehmen. Lärm und Gerüche sind nur dann nicht mehr zumutbar, wenn sie über das hinausgehen, was ortsüblich ist.</p>

		<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, entsteht keine Gemengelage. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung verträgt sich mit den umliegenden Bestandsnutzungen.</p>
A02.3	<p>2) Gegen eine Überbauung entsprechend der aktuellen Planung wird auch dahingehend Einspruch erhoben, da diese BauGB § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), Absatz 1 widerspricht, da sich die vorgesehene Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (dörflicher/ländlicher Charakter) einfügt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnraum in der Ortsmitte von Geinsheim. Um der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und -konzepten Rechnung zu tragen, wird ein Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, vorwiegend die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen, wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Von der Festsetzung eines „Dorfgebietes (MD)“, eines „Dörflichen Wohngebietes (MDW)“ oder gar eines „Mischgebietes (MI)“ wird abgesehen, da deren allgemeine Zweckbestimmung – und folglich auch die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – nicht dem Planungsziel entsprechen, sondern von der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung in der Art der zulässigen Nebennutzungen zu sehr abweichen. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) ginge typischerweise eine stärkere landwirtschaftliche und gewerbliche Prägung einher, dafür ist der Plangeberin jedoch aktuell keine lokale Nachfrage bekannt. Selbst im Bestand ist die Landwirtschaft kaum noch prägend.</p> <p>Nördlich der Duttweilerer Straße existiert der Bebauungsplan „Gäustraße“, welcher einen Teil der vorhandenen Bebauung an der Duttweilerer Straße als Dorfgebiet (MD) miteinbezog, jedoch direkt nördlich angrenzend für das damalige Neubaugebiet (Straßen: Am Oberdörferweg, Am Kolbenstein) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzte. Das Nebeneinander von „Dorfgebiet (MD)“ und „Allgemeinem Wohngebiet (WA)“ ist verträglich und stellt eine übliche Festsetzungsmethodik dar, die im vorliegenden Fall ebenfalls zielführend ist.</p> <p>Im Übrigen gilt der genannte § 34 BauGB ja gerade nur dort, wo keine Bebauungspläne vorliegen.</p>

		<p>Bei der Planung wurde darauf geachtet, mit der Fläche sparsam umzugehen und – unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der bestehenden Nutzungen – zugleich eine gewisse Flächeneffizienz zu erzielen. Eine stärker verdichtete Bebauung, wie sie in der baulichen Umgebung zumeist in Haus-Hof-Bauweise vorzufinden ist, entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet. Die abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der maximalen Gebäudelängen, wird als zielführend erachtet.</p>
A02.4	<p>3) Bei der Überbauung der Schmittenäcker wird unserer Ansicht nach nicht sparsam mit Grund und Boden umgegangen, sondern Boden über das notwendige Maß hinaus versiegelt.</p> <p>Möglichkeiten zur Entwicklung der Gemeinde bzw. Stadt durch die Wiedernutzbarkeit von Flächen und insbesondere von leerstehenden Häusern in Geinsheim wurden nicht ausreichend genutzt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch <u>Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</u> auszuschöpfen. Diesem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist die Plangeberin gefolgt, in dem hier eine unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird. Im Außenbereich müsste Infrastruktur in vergleichsweise größerem Umfang geschaffen und damit auch weitaus mehr Fläche in Anspruch genommen werden, als es bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ vorgesehen ist.</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung. Die Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgenutzten Flächen zeigt, dass die Stadt Neustadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt.- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes.- Baugebietenentwicklung am Bahnhof Mußbach.

		<ul style="list-style-type: none">- Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal. <p>Fortgeführt wurde das kommunale Flächenmanagement in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug „Raum+Monitor“ als einheitliche Erhebungsplattform.</p> <p>Auch im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der</p>
--	--	--

		<p>Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
<p>A02.5</p>	<p>4) Anstatt die unter Punkt 3) beschriebenen Möglichkeiten und z.B. Schließung von einzelnen Baulücken zu nutzen, soll mit den Schmittenäckern ein großräumiger Grünzug überbaut werden, der einen bisherigen Frischluft-Korridor über mehr oder weniger zusammenhängende Grünflächen vom Ortsrand im Westen in die Ortsmitte bis zum östlichen Ortsrand unterbricht. Demzufolge ist eine stärkere Aufheizung des Ortsgebietes insbesondere in den zukünftig häufiger zu erwartenden Hitzeperioden im Sommer zu erwarten, welche zu einer höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere der älteren Bevölkerung von Geinsheim während dieser Hitzetage führt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der</p>

		<p>Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Von einer wesentlich höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere auch für ältere Menschen, ist nach Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Vielmehr sollen auch ältere Menschen vom Plangebiet profitieren, indem adäquater Wohnraum bzw. seniorengerechte Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A02.6	<p>5) In der Neubaugebietsplanung ist zwar die Errichtung eines separaten Hochwasserschutzbeckens vorgesehen. Bei der Hochwasserschutzplanung sind jedoch auch neuere Starkregen-Ereignisse, wie sie z.B. 2021 im Ahrtal aufgetreten sind, zu berücksichtigen und die daraus gewonnenen neueren Erkenntnisse mit sehr großen Regenmengen in relativ kurzer Zeit.</p> <p>Es ist auch abzuklären, inwiefern die zusätzliche Versiegelung im geplanten Baugebiet in den Schmittenäcker trotz des Hochwasserschutzbeckens die Abwasser- und Regenwasserableitung</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Vorab sei gesagt, dass das Plangebiet „Schmittenäcker“ mit dem Ahrtal, also einem Bereich, durch den ein Nebenfluss des Rheins fließt, nicht vergleichbar ist.</p> <p>Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll</p>

	<p>von Geinsheim (einschließlich Hebeanlagen / Druckpumpwerk) bei zukünftig zu berücksichtigenden Starkregen-Ereignissen überlastet oder auch die an das Baugebiet/ an das Hochwasserschutzbecken angrenzenden Bestandsgebäude beeinträchtigt und überflutet.</p>	<p>über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude ist bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.</p>
A02.7	<p>6) Analog zu Starkregenereignissen ist sicherzustellen, dass das Abwasserleitungsnetz inklusive aller Einrichtungen über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die zusätzlichen Abwassermengen jederzeit (auch bei normalen Regenfällen) ableiten zu können.</p> <p>Insbesondere, da in den letzten Monaten immer mal wieder Geruchsbelästigungen aus den Abwasserkanälen auf den Straßen von Geinsheim zu beobachten waren, sind daran berechtigte Zweifel angebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am westlichen Wendehammer und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Für den bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation. Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss wird durch das neu geschaffene Kanalvolumen (ca. 15 m³ einschließlich der ca. 5 Kontrollschächte) kompensiert.</p> <p>Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird weiter über das Regenüberlaufbecken und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt gereinigt.</p>

		<p>Die angesprochene Geruchsbelästigung ist dem Kanalbetreiber ESN bekannt, nach dessen Auskunft ist diese allerdings unabhängig von zusätzlichen bzw. weiteren Anschlüssen an die bestehende Kanalisation zu betrachten. Die aus der Planung resultierenden zusätzlichen Anschlüsse führen demnach zu keiner Verschlimmerung der bestehenden Geruchsbelästigung.</p>
A02.8	<p>7) Zudem wird dahingehend Einspruch erhoben, da durch die vorgesehenen Umlegungsarbeiten, durch die Baustellentätigkeiten zur Errichtung der neuen Wohngebäude sowie durch die bewohnten neuen Wohnhäuser eine unzulässige Lärmbelästigung entsteht und die bisherige ländliche Umgebung und die damit verbundene Ruhe und Erholung der angrenzenden Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt wird. Hiervon sind nicht nur die angrenzenden Bewohner betroffen, sondern auch die Anwohner der umgebenen Straßen, über welche die Anbindung und Erschließung der Schmittenäcker erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Grundsätzlich sind übliche temporäre, also zeitlich begrenzte, Bauarbeiten zu dulden. Ein Recht auf Ruhe vor Baustellenlärm gibt es nicht, da Bauarbeiten für die Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung von Gebäuden und Infrastruktur gesellschaftlich notwendig und demnach gesetzlich erlaubt sind. Dennoch sind die gesetzlich geltenden Grenzwerte und Ruhezeiten einzuhalten. Die Baustelleneinrichtungen und der Baustellenverkehr sollen möglichst schonend organisiert werden. Neben der Baustellenzufahrt über die Duttweilerer Straße soll es darüber hinaus auch eine Baustellenzufahrt über die Weihergasse geben, um den Verkehr besser zu verteilen.</p>
A02.9	<p>8) Bedenken werden zudem hinsichtlich der in der aktuellen Planung für das Neubaugebiet vorgesehenen Anzahl an Parkmöglichkeiten bzw. Garagen und Stellflächen usw. geäußert. Üblich bei Familien sind heutzutage in der Regel 2 PKW pro Familie. Sofern Kinder im entsprechenden Alter vorhanden sind, kommen pro Familie durchaus noch ein oder auch zwei weitere Roller bzw. PKW hinzu. Die Grundstücke kommen daher schnell an ihre Grenzen. Aufgrund der ländlichen Lage von Geinsheim ist jedoch in den wenigsten Fällen von einem Verzicht auf einen eigenen PKW auszugehen, umso mehr, aufgrund der begrenzten Anbindungen der näheren und weiteren Umgebung über öffentliche Verkehrsmittel. Auf den Straßen des Neubaugebiets sind in der aktuellen Planung jedoch bis auf den Zufahrtsbereich von der Duttweilerer Straße keine weiteren Parkmöglichkeiten auf den Straßen des Wohngebiets vorgesehen bzw. generell auch keine Abstellmöglichkeiten für PKW möglich. Aus der vorgestellten Bebauungsplanung für das Neubaugebiet Schmittenäcker geht auch nicht hervor, wo z.B. Parkmöglichkeiten für Besucher</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen. Die Bedenken, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans geplante Anzahl an Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher in der heutigen Zeit nicht ausreichend sein könnte, werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar. Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten</p>

vorgesehen sind, ohne, dass Besucher letztlich auf die umliegenden Straßen ausweichen müssen. Für die Anwohner der angrenzenden Duttweilerer Straße sowie Weihergasse wird daher in der aktuellen Planung von einem erheblichen Parktourismus ausgegangen. Insofern sind weitere Parkmöglichkeiten auf der Neubaugebietsfläche vorzusehen.

Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs			Anlage
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20

Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.) private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus (bzw. für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihnhaus) vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum bepflanzt sind, werden im Bauungsplan die Zufahrtsbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite beschränkt. Für Reihemittelhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet – insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch

		<p>insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.</p> <p>Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.</p>
A02.10	<p>9) Einspruch hinsichtlich einem Neubaugebiet Schmittenäcker wird auch in der Hinsicht erhoben, da befürchtet wird, dass zur Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit über die Duttweilerer Straße im Bereich der heutigen Hausnummer 7, auch Einschränkungen für die Anwohner in diesem Bereich der Duttweilerer Straße und insbesondere hinsichtlich der dortigen Parkmöglichkeiten anfallen.</p> <p>Die in der Duttweilerer Straße für eine Zufahrt in die Schmittenäcker zu treffenden Verkehrsmaßnahmen sind vor weiteren Planungen für das Neubaugebiet mit zu berücksichtigen und auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich bereits heute öfters Verkehrsbehinderungen auftreten und eingeschränkte Verkehrsflüsse zu beobachten sind. Unter anderem auch durch die dort verkehrenden Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt in das beabsichtigte Neubaugebiet „Schmittenäcker“ erfolgt im Bereich der Adresse Duttweilerer Straße 7. Dieses aktuell noch bebaute, aber brachliegende Grundstück (Gebäudeleerstand) ist ca. 11,50 m breit, sodass dort bislang ein bis zwei Kraftfahrzeuge parken konnten. Diese Parkmöglichkeit wird künftig entfallen, gegebenenfalls wird auch etwas Fläche links und rechts des Einmündungsbereichs benötigt, um dessen notwendige Einsehbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>In Nähe der neuen Einmündung sind innerhalb der geplanten Zufahrtstraße – eine 6 m breite Mischverkehrsfläche – seitlich Längstellplätze beabsichtigt. Der Bebauungsplan schlägt deren Anzahl und deren Anordnung vor, legt diese aber nicht abschließend fest. Zumindest zwei Stellplätze sollen hier aber als Ersatz für entfallende Parkmöglichkeit in der Duttweilerer Straße hergestellt werden.</p>

	<p>Es wird auch um Auskunft gebeten, ob aufgrund der Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit und dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich womöglich gar eine Einbahnstraßenregelung oder die Schaffung von (teilweisen) Parkverbotsbereichen vorgesehen sind.</p> <p>Gleiches gilt weitestgehend analog für die Anwohner in der Weihergasse und die dort vorgesehene Notzufahrt in die Schmittenäcker sowie die dort ggf. erforderlichen Maßnahmen.</p>	<p>Gleiches gilt für den Bereich in der Weihergasse, auch hier besteht bislang eine Parkmöglichkeit für ein bis zwei Kraftfahrzeuge, die künftig entfallen könnte. Da es sich hier aber gemäß Planung nur um einen Fuß- und Radweg handelt, der nur ausnahmsweise im Notfall mit Kraftfahrzeugen befahren werden darf, können diese beiden Parkplätze voraussichtlich bestehen bleiben.</p> <p>Die angesprochenen Verkehrsbehinderungen, insbesondere in der Duttweilerer Straße, auch bedingt durch parkende Fahrzeuge und durch die Buslinien, sind ein generelles Problem und werden aber durch die vorliegende Planung nicht verschärft. Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist die Straßenklassifizierung grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p>Bei voraussichtlich rund 130 Bewohnerinnen und Bewohnern, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden pro Tag insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p>
--	---	---

A02.11	<p>10) Es sollte zudem geprüft werden und mit den Anwohnern abgestimmt werden, ob über die Schmittenäcker Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Bestandsbauten bzw. zu den Gartenarealen bestehen bleiben müssen. Aus Luftbildaufnahmen ist zu bezweifeln, dass sämtliche Grundstücke und rückwärtigen Bauwerke über die frontwärtigen Zufahrtsmöglichkeiten in der Geitherstraße, Duttweilerer Straße bzw. Weihergasse zugänglich sind.</p> <p>Dies ist insbesondere auch hinsichtlich einer möglichen Brandbekämpfung zu prüfen, um im hoffentlich nie erforderlichen Ernstfall größere Ortsbrände vermeiden zu können. Die aktuelle Bebauungsplanung lässt jedenfalls keinerlei Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten erkennen.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, die Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu verbessern.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass rückwärtige Gartenareale und auch die rückwärtigen Bestandsbauten (zumeist Scheunen) von vorne über das jeweilige Grundstück zu erreichen sind. Da es sich bei den Flurstücken innerhalb der Schmittenäcker um Privatgrundstücke handelt und kein öffentlicher Weg besteht, ist die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Bestandsbauten bereits heute nur bedingt bzw. mit Zustimmung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer möglich.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden bereits Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Scheunen und Gärten der an der Duttweilerer Straße liegenden Grundstücke in Form einer privaten Grundstücksfläche und über den geplanten Fuß- und Radweg vorgesehen.</p> <p>Aufgrund des Erfordernisses, die beiden Retentionsflächen miteinander mittels Verrohrung korrespondieren zu lassen und hierfür eine Verbindungstrasse entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches vorzusehen, bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, diese 3 Meter breite Trasse als Wirtschaftsweg zu nutzen. Über den Wirtschaftsweg können die Retentionsbereiche zwecks Instandhaltung erreicht werden. Die Anlieger können diesen ebenfalls nutzen. Hierdurch kann die Zugänglichkeit zu den meisten rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke an der Geitherstraße im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans verbessert werden.</p> <p>Lediglich für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 67/3 ändert sich durch die Planung die bestehende (durch die Eigentümerschaft geduldete) rückwärtige Zugänglichkeit zum Gartenbereich, da nördlich des Gartenbereichs der Retentionsbereich geplant ist, der aufgrund seiner Tiefe eine Umzäunung erfordert. Der Zugang zum Gartenbereich durch die rückwärtige Bebauung / Scheune ist hier jedoch möglich.</p>
--------	--	---

		<p>Der zweite Retentionsbereich am südwestlichen Eck des Plangebietes soll nur eine geringe Tiefe haben und kann deshalb, wenn auch nur zu Fuß, (ausnahmsweise) begangen werden.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein 3 Meter breiter Wirtschaftsweg festgesetzt, der zugleich dazu dient, die beiden Retentionsflächen unterirdisch miteinander zu verbinden (Forderung der Oberen Wasserbehörde). Weitere Grundstücke können ausnahmsweise über die Retentionsfläche erreicht werden. Auch für den Ernstfall kann dieser Weg notbefahren werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist es bereits heute so, dass die jeweils rückwärtigen Gebäude im Brandfall über deren Haupteinfahrt erreicht werden. Die Befahrung der Schmittenäcker im jetzigen, nicht erschlossenen Zustand, ist im Brandfall regelmäßig nicht vorgesehen. Vielmehr verbessere sich durch die vorliegende Planung die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Gebäuden und Arealen für die Feuerwehr.</p>
A02.12	<p>11) Aufgrund der politisch und gesellschaftlich vorgesehenen Elektrifizierung des Verkehrssektors und Ausbau der E-Mobilität ist abzuklären, inwiefern in Geinsheim ausreichende Stromanbindungskapazitäten bestehen oder welche Ausbaumaßnahmen hierzu erforderlich sind, um ausreichende parallele (Schnell-)Lademöglichkeiten von Elektro-Fahrzeugen in den bereits vorhandenen Straßenzügen bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die für die Schmittenäcker zusätzlich einzuplanende Ladeinfrastruktur und Stromkapazitäten auch tatsächlich integrierbar sind bzw. ob zusätzlich z.B. weitere Umspannwerke und / oder Trafostationen in Geinsheim und - bei einer entsprechenden Überbauung - insbesondere in den Schmittenäckern geschaffen werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen Stromversorgung des Plangebietes wurden die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße um fachliche Stellungnahme gebeten: Für dörflich geprägte Neubaugebiete sehen es die Stadtwerke aktuell als die sinnvollste Lösung an, auf Photovoltaik und dezentrale Wärmepumpen zu setzen. Aus energietechnischer Sicht ist deshalb nur eine verhältnismäßig <u>kleine Fläche für eine große Trafostation</u> vorzusehen und das Stromnetz entsprechend groß zu dimensionieren. Bedarf für einen zentralen Stromspeicher wird aktuell nicht gesehen. Auch diese Thematik kann aus Sicht der Stadtwerke in einem entsprechenden Gebiet nach aktuellem Stand der Technik mit dezentralen Stromspeichern gelöst werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt folglich eine entsprechend dimensionierte Fläche für Versorgungsanlagen fest. Ladeinfrastrukturen im öffentlichen Straßenraum sind im Plangebiet nach aktuellem Stand nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

		<p>Durch die verpflichtende Installation von Photovoltaik sind aber wichtige Rahmenbedingungen geschaffen, um private Lademöglichkeiten einzurichten.</p>
<p>A02.13</p>	<p>12) Bei der Vorstellung der Neubaugebietsplanung wurde auch die eventuelle Errichtung eines Blockheizkraftwerks zur Sprache gebracht. Aus der aktuellen Planung geht nicht hervor, wo dieses errichtet werden soll bzw. inwiefern Anwohner durch die Emissionen (Lärm, Abgase) oder auch durch die zu schaffende Verkehrsanbindung sowie die Anlieferung von (regenerativen) Brennstoffen betroffen / beeinträchtigt sind. Die betroffenen Anwohner sollten hier vorab eingebunden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>In Anbetracht der mittlerweile geänderten (welt-)politischen und klimatischen Rahmenbedingungen wurde die damalige Aussage der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße korrigiert bzw. die Energieversorgung für die Schmittenäcker aktualisiert.</p> <p>Vor dem Jahr 2021 wurde vom Projektträger eine möglichst günstige Versorgung angestrebt. Diese wäre zum damaligen Zeitpunkt ein Nahwärmenetz mit einem gasbefeuerten Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkesseln gewesen. Die Anbindung selbst wäre dann durch ein Nahwärmenetz erfolgt.</p> <p>Aus heutiger Sicht hat sich insbesondere die Kostensituation in den letzten Monaten und Jahren gedreht. Die Nutzung von Gas ist inzwischen nicht mehr vorgesehen. Ein mögliches Blockheizkraftwerk ist nicht mehr Gegenstand der Überlegungen.</p> <p>Die kommunale Wärmeplanung sieht dezentrale Wärmepumpen mit ergänzendem Einsatz von Photovoltaik vor.</p>
<p>A02.14</p>	<p>13) Bei der geplanten Überbauung der Schmittenäcker wird nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt, dass die dortigen Grün- und landwirtschaftlichen Flächen einen wichtigen Rückzugsort und Futterplatz für diverse seltene und gefährdete Arten darstellen, die auch zur Fortpflanzung und Aufzucht dienen. Es ist unseres Erachtens nicht ausreichend berücksichtigt, wie hinsichtlich der Lebensräume inklusive deren Einschränkung sowie der Umsiedlung der dort heimischen seltenen und vor allem auch besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten umgegangen wird. In den Schmittenäcker werden beispielsweise regelmäßig die folgenden Arten vorgefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fledermäuse, - Eulen, - Störche, 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Jahr 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dieses Artenschutzgutachten wurde auch während der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bestandserfassung erfolgte an sechs Tagen im Zeitraum April bis August. Den Aussagen des Fachbeitrags wird in Bezug auf Biotop- und Artenbestand eine Gültigkeit von (bis zu) fünf Jahren zugemessen, die mittlerweile deutlich überschritten sind.</p> <p>Aufgrund dessen wurde der Fachbeitrag Artenschutz speziell – <u>in Abstimmung mit bzw. nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde</u> – hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Reptilien im Juni 2024 aktualisiert. Der ausgearbeitete Bericht von März 2025 kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Konfliktdanalyse zeigt, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen nur wenige Maßnahmen</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Reiher,- Maikäfer,- diverse Eidechsenarten sowie- zahlreiche Vogelarten <p>Angeblich wurde hierzu ein entsprechendes Umweltgutachten erstellt, jedoch leider nicht veröffentlicht. Das Gutachten ist öffentlich bereitzustellen und offenzulegen.</p>	<p>erforderlich sind, die im Wesentlichen über Bauzeitenregelungen abgedeckt werden. Zu den weiteren fachgutachterlich vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen gehören die Reptilien-Vergrämung und die Orchideen-Umsiedlung.</p> <p>Fazit der aktualisierten Artenschutzuntersuchung: Auf Basis der Bestandsaufnahme artenschutzfachlich relevanter Artengruppen und der Konfliktanalyse ist das Vorhaben [also die Entwicklung des Wohnbaugebietes] realisierbar.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzte die Bauzeitenregelung bereits fest. Die beiden Vermeidungsmaßnahmen Reptilien-Vergrämung und Orchideen-Umsiedlung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
A02.15	<p>14) Bei der aktuellen Neubaugebietsplanung sind offensichtlich nicht ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für den aktuellen Grünflächen- und Baumbestand bzw. für die dort angesiedelte und heimische Flora und Fauna berücksichtigt. Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen sind daher an anderer Stelle zu schaffen. Bislang ist nicht bekannt, wo diese Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden sollen und können. Insbesondere ist auch nicht bekannt, ob diese auf Flächen entstehen sollen, die zu Lasten von bislang landwirtschaftlich oder durch Winzer genutzten Flächen gehen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden erfüllt, sodass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich ist. Demnach werden auch keine (landwirtschaftlichen) Flächen außerhalb des Plangebietes durch die Planung beansprucht.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde auch die Flora erfasst und fachgutachterlich bewertet: Innerhalb des Geltungsbereiches stehen nur wenige Solitärbäume oder starke Sträucher; sie haben einen Brusthöhendurchmesser zwischen 5 und max. 40 cm. Es sind hauptsächlich Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Nussbaum (<i>Juglans regia</i>) Mirabelle (<i>Prunus domestica syriaca</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) und Hartriegel (<i>Cornus mas</i>). Die meiste Vegetation befindet sich im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße (derzeit noch Hausgarten). Im Zuge der Herstellung der Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes können diese Bäume und Sträucher voraussichtlich nicht erhalten werden. Pflanzbindungen setzt der Bebauungsplan daher nicht fest. Der Bebauungsplan setzt jedoch Pflanzgebote, bezogen auf die Größe der Baugrundstücksfläche, fest. Dadurch werden künftig mehr Bäume innerhalb des Geltungsbereiches wachsen, als derzeit existieren.</p>

		<p>Starke, hohe und großkronige Bäume (BHD > 45 cm) stehen außerhalb des Geltungsbereichs oder unmittelbar an seiner Grenze in den Gärten. Hier finden sich einige Exemplare mit Biotopbaumqualität. Diese benachbarten Bäume werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.</p>
<p>A02.16</p>	<p>15) Bedenken existieren auch dahingehend, dass die vorgesehene Bebauung vorwiegend auf den Zuzug von jungen Familien bzw. angehenden Familien abzielt. So ein Zuzug ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, da sie die Ortsgemeinde verjüngen und beleben, jedoch hinkt die aktuelle Infrastruktur in Geinsheim dieser Planung noch weit hinterher. Bei der Ausweisung eines Baugebietes in den Schmittenäcker in der vorgesehen Weise stehen diesbezüglich bislang noch öffentliche Belange entgegen. Insbesondere, da vorab oder zumindest parallel in gleicher Weise ausreichende Kapazitäten z.B. in der örtlichen Kindertagesstätte oder Schule geschaffen werden müssen. Dort sind bereits jetzt die Kapazitäten nicht ausreichend, was sowohl die Anzahl an Betreuungsplätze als auch an Betreuern betrifft. Um Kaufinteressenten anzulocken, ist zudem zu befürchten, dass hier Kindergarten- und Betreuungsplätze zu Ungunsten der bereits vorhandenen örtlichen Bevölkerung versprochen / vergeben werden. Es ist auch nicht akzeptabel, dass man auf der Suche nach einem Kindergartenplatz auf freie Kapazitäten beispielsweise im Le Quartier Hornbach in Neustadt direkt zu verweisen. Dies ist höchstens praktikabel, wenn in Geinsheim ansässige Eltern direkt in Neustadt tätig sind bzw. diese Kita auf dem Arbeitsweg liegt. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Mit der neu geplanten Wohnraumschaffung sollen auch junge Familien als Zielgruppe angesprochen werden. Dass damit voraussichtlich die Nachfrage nach Betreuungsangeboten in Kitas und Schulen (in Geinsheim) steigen wird, ist zu berücksichtigen. Der Anteil von Kita- und Grundschulkindern kann in Neubaugebieten erfahrungsgemäß bei 20% bis 30% liegen. Bei prognostizierten etwa 130 Bewohnerinnen und Bewohnern wären es folglich 26-39 Kinder, die sich auf Schule und Kita aufteilen.</p> <p>In der Fortschreibung des neuen Kindertagesstätten-Bedarfsplan 2025-2026 wird für die U2 Betreuung sowohl in Geinsheim als auch im gesamten Stadtgebiet und den einzelnen Ortsteilen ein Fehlbedarf in den Kindertagesstätten prognostiziert. Allerdings konnte dieser Fehlbedarf im Jahr 2025 durch die Kindertagespflege vollständig abgedeckt werden. Für die Betreuung der Kinder zwischen 2 Jahren und Schuleintritt wird für das gesamte Stadtgebiet und größtenteils in allen Ortsteilen ein Überhang von 230 Plätzen für das Jahr 2026 prognostiziert, auch wenn der Ortsteil Geinsheim mit 11 fehlenden Plätzen im negativen Bereich liegt. Zwar sind die Kommunen angehalten, ein möglichst wohnortnahes Angebot zu schaffen, allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf einen Platz in einer bestimmten „Wunsch-Kita“ oder bei einer bestimmten Tagespflegeeinrichtung. Die zuständige Kommune muss lediglich einen dem Bedarf entsprechenden Platz zur Verfügung stellen. Dieser Platz kann je nach verfügbaren Kapazitäten auch in einer zumutbaren Entfernung liegen. Nach den aktuellen Rechtsprechungen kann dies eine Entfernung von bis zu 5 Kilometer oder Fahrzeiten von bis zu 30 Minuten beinhalten.</p> <p>In der Geinsheimer Grundschule am Storchennest werden im aktuellen Schuljahr (2025/2026) 121 Schülerinnen und Schüler unterrichtet, wobei diese Anzahl voraussichtlich ein vorläufiges Maximum darstellt. Erst seit</p>

dem Schuljahr 2022/2023 sind die Schülerzahlen stärker angestiegen. Ein Grund hierfür sind Migrationsbewegungen. Nachfolgend ein Ausschnitt der Grafik aus Kapitel 10.2 (Seite 149) der Begründung zum Flächennutzungsplan 2040. Dargelegt ist die Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30, die von der Abteilung Schule und Sport der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Jahr 2024 erstellt wurde:

Schülerzahlen Neustadt an der Weinstraße

Schule	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30
GS Diedesfeld	68	63	65	66	63	71	97	97	97	91	94	101	108	114	109	105	93	87	84	86
GS Eichendorffschule	274	281	289	272	290	265	270	274	298	315	309	307	331	367	383	406	392	386	370	363
GS Geinsheim	76	83	86	79	82	67	75	83	73	84	84	83	110	108	110	114	102	110	124	111

In den nachfolgenden Jahren wird gesamtstädtisch ein moderater Rückgang prognostiziert. Ein Defizit an Schulplätzen wurde „nur“ für den Schulbezirk der Eichendorffschule erkannt – für Geinsheim wurde kein (räumliches) Defizit festgestellt. Sollte sich wider Erwarten ein Defizit zeigen, können geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Schulentwicklungsplanung wird in Folge der Wohngebietsausweisung angepasst.

A03	Private/r 3	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A03.1	<p>Einspruch gegen das Neubaugebiet Schmittenäcker [...] gegen das vorgesehene Neubaugebiet Schmittenäcker möchten wir als direkte Anwohner, Betroffene und / oder interessierte Geinsheimer folgende Einwände vorbringen:</p>	<p>Die ablehnende Haltung der / des Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietenentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A03.2	<p>1) Durch die Überbauung der Schmittenäcker und der darin gelegenen Gartenareale und landwirtschaftlichen Flächen in der geplanten Art und Weise ist ein Verlust der ortsüblichen Nutzung, insbesondere in den angrenzenden Grundstücken, im ländlich geprägten Gebiet zu befürchten. Für die vorgesehene Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass durch die Neubebauung und die neuen Bewohner bzw. Nachbarn keine Beeinträchtigung der bisherigen ortsüblichen Nutzung erfolgt. Dies beinhaltet insbesondere, dass beispielsweise die Haltung von Hühnern bzw. Hähnen oder Pferden zu dulden ist, einschließlich damit eventuell verbundenen Geruchs- oder Lärmbelästigungen. In der Bebauungsplanung ist folglich zu gewährleisten, dass die ländliche Prägung des Gebietes bestehen bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine siedlungsnah private Freifläche, die derzeit überwiegend als abgezaunte Pferdeweide genutzt wird (für zumeist zwei Pferde) und damit der Bevölkerung nur eingeschränkt zur Verfügung steht. Außerdem bestehen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich die (rückwärtigen) privaten Nutz- und Hausgärten der umliegenden Bebauung. Es ist nicht bekannt, dass – außer der Pferde – derzeit innerhalb des Plangebietes oder in direkter Nachbarschaft Hühner bzw. Hähne (oder andere Nutztiere) gehalten werden. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenerwerbsstellen existieren entlang den das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, wenn überhaupt, nur noch vereinzelt. Zunehmend werden bestehende Scheunen zu Wohngebäuden umgebaut, gerade entlang der Geitherstraße, wodurch sich der Gebietscharakter im historischen Ortskern in den vergangenen Jahren geändert hat. Faktisch gleicht das Quartier inzwischen eher einem (allgemeinen) Wohngebiet als einem Dorfgebiet. Dennoch dürfen Bestandsnutzungen durch die neue, heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Von der Nachbarschaft aufgrund bestehender Betriebstätigkeit oder aufgrund üblicher Nutztierhaltung ausgehende typische Geruchs- und Lärmbelastungen sind von der Bewohnerschaft des geplanten Neubaugebietes hinzunehmen. Lärm und Gerüche sind nur dann nicht mehr zumutbar, wenn sie über das hinausgehen, was ortsüblich ist.</p>

		<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, entsteht keine Gemengelage. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung verträgt sich mit den umliegenden Bestandsnutzungen.</p>
A03.3	<p>2) Gegen eine Überbauung entsprechend der aktuellen Planung wird auch dahingehend Einspruch erhoben, da diese BauGB § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), Absatz 1 widerspricht, da sich die vorgesehene Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (dörflicher/ländlicher Charakter) einfügt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnraum in der Ortsmitte von Geinsheim. Um der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und -konzepten Rechnung zu tragen, wird ein Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, vorwiegend die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen, wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Von der Festsetzung eines „Dorfgebietes (MD)“, eines „Dörflichen Wohngebietes (MDW)“ oder gar eines „Mischgebietes (MI)“ wird abgesehen, da deren allgemeine Zweckbestimmung – und folglich auch die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – nicht dem Planungsziel entsprechen, sondern von der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung in der Art der zulässigen Nebennutzungen zu sehr abweichen. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) ginge typischerweise eine stärkere landwirtschaftliche und gewerbliche Prägung einher, dafür ist der Plangeberin jedoch aktuell keine lokale Nachfrage bekannt. Selbst im Bestand ist die Landwirtschaft kaum noch prägend.</p> <p>Nördlich der Duttweilerer Straße existiert der Bebauungsplan „Gäustraße“, welcher einen Teil der vorhandenen Bebauung an der Duttweilerer Straße als Dorfgebiet (MD) miteinbezog, jedoch direkt nördlich angrenzend für das damalige Neubaugebiet (Straßen: Am Oberdörferweg, Am Kolbenstein) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzte. Das Nebeneinander von „Dorfgebiet (MD)“ und „Allgemeinem Wohngebiet (WA)“ ist verträglich und stellt eine übliche Festsetzungsmethodik dar, die im vorliegenden Fall ebenfalls zielführend ist.</p> <p>Im Übrigen gilt der genannte § 34 BauGB ja gerade nur dort, wo keine Bebauungspläne vorliegen.</p>

		<p>Bei der Planung wurde darauf geachtet, mit der Fläche sparsam umzugehen und – unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der bestehenden Nutzungen – zugleich eine gewisse Flächeneffizienz zu erzielen. Eine stärker verdichtete Bebauung, wie sie in der baulichen Umgebung zumeist in Haus-Hof-Bauweise vorzufinden ist, entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet. Die abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der maximalen Gebäudelängen, wird als zielführend erachtet.</p>
<p>A03.4</p>	<p>3) Bei der Überbauung der Schmittenäcker wird unserer Ansicht nach nicht sparsam mit Grund und Boden umgegangen, sondern Boden über das notwendige Maß hinaus versiegelt. Möglichkeiten zur Entwicklung der Gemeinde bzw. Stadt durch die Wiedernutzbarkeit von Flächen und insbesondere von leerstehenden Häusern in Geinsheim wurden nicht ausreichend genutzt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch <u>Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</u> auszuschöpfen. Diesem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist die Plangeberin gefolgt, in dem hier eine unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird. Im Außenbereich müsste Infrastruktur in vergleichsweise größerem Umfang geschaffen und damit auch weitaus mehr Fläche in Anspruch genommen werden, als es bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ vorgesehen ist.</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung. Die Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgenutzten Flächen zeigt, dass die Stadt Neustadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt. - Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes. - Baugebietenentwicklung am Bahnhof Mußbach.

		<ul style="list-style-type: none">- Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal. <p>Fortgeführt wurde das kommunale Flächenmanagement in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug „Raum+Monitor“ als einheitliche Erhebungsplattform.</p> <p>Auch im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der</p>
--	--	--

		<p>Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
<p>A03.5</p>	<p>4) Anstatt die unter Punkt 3) beschriebenen Möglichkeiten und z.B. Schließung von einzelnen Baulücken zu nutzen, soll mit den Schmittenäckern ein großräumiger Grünzug überbaut werden, der einen bisherigen Frischluft-Korridor über mehr oder weniger zusammenhängende Grünflächen vom Ortsrand im Westen in die Ortsmitte bis zum östlichen Ortsrand unterbricht. Demzufolge ist eine stärkere Aufheizung des Ortsgebietes insbesondere in den zukünftig häufiger zu erwartenden Hitzeperioden im Sommer zu erwarten, welche zu einer höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere der älteren Bevölkerung von Geinsheim während dieser Hitzetage führt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der</p>

		<p>Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Von einer wesentlich höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere auch für ältere Menschen, ist nach Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Vielmehr sollen auch ältere Menschen vom Plangebiet profitieren, indem adäquater Wohnraum bzw. seniorengerechte Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A03.6	5) In der Neubaugebietsplanung ist zwar die Errichtung eines separaten Hochwasserschutzbeckens vorgesehen. Bei der Hochwasserschutzplanung sind jedoch auch neuere Starkregen-Ereignisse , wie sie z.B. 2021 im Ahrtal aufgetreten sind, zu berücksichtigen und die daraus gewonnenen neueren Erkenntnisse mit sehr großen Regenmengen in relativ kurzer Zeit. Es ist auch abzuklären, inwiefern die zusätzliche Versiegelung im geplanten Baugebiet in den Schmittenäcker trotz des Hochwasserschutzbeckens die Abwasser- und Regenwasserableitung von Geinsheim (einschließlich Hebeanlagen/Druckpumpwerk) bei zukünftig zu berücksichtigenden Starkregen-Ereignissen überlastet oder	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Vorab sei gesagt, dass das Plangebiet „Schmittenäcker“ mit dem Ahrtal, also einem Bereich, durch den ein Nebenfluss des Rheins fließt, nicht vergleichbar ist.</p> <p>Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll</p>

	<p>auch die an das Baugebiet/ an das Hochwasserschutzbecken angrenzenden Bestandsgebäude beeinträchtigt und überflutet.</p>	<p>über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenerereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude ist bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.</p>
A03.7	<p>6) Analog zu Starkregenereignissen ist sicherzustellen, dass das Abwasserleitungsnetz inklusive aller Einrichtungen über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die zusätzlichen Abwassermengen jederzeit (auch bei normalen Regenfällen) ableiten zu können. Insbesondere, da in den letzten Monaten immer mal wieder Geruchsbelästigungen aus den Abwasserkanälen auf den Straßen von Geinsheim zu beobachten waren, sind daran berechtigte Zweifel angebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am westlichen Wendehammer und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Für den bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation. Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss wird durch das neu geschaffene Kanalvolumen (ca. 15 m³ einschließlich der ca. 5 Kontrollschächte) kompensiert.</p> <p>Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird weiter über das Regenüberlaufbecken und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt gereinigt.</p>

		<p>Die angesprochene Geruchsbelästigung ist dem Kanalbetreiber ESN bekannt, nach dessen Auskunft ist diese allerdings unabhängig von zusätzlichen bzw. weiteren Anschlüssen an die bestehende Kanalisation zu betrachten. Die aus der Planung resultierenden zusätzlichen Anschlüsse führen demnach zu keiner Verschlimmerung der bestehenden Geruchsbelästigung.</p>
<p>A03.8</p>	<p>7) Zudem wird dahingehend Einspruch erhoben, da durch die vorgesehenen Umlagearbeiten, durch die Baustellentätigkeiten zur Errichtung der neuen Wohngebäude sowie durch die bewohnten neuen Wohnhäuser eine unzulässige Lärmbelästigung entsteht und die bisherige ländliche Umgebung und die damit verbundene Ruhe und Erholung der angrenzenden Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt wird. Hiervon sind nicht nur die angrenzenden Bewohner betroffen, sondern auch die Anwohner der umgebenen Straßen, über welche die Anbindung und Erschließung der Schmittenäcker erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Grundsätzlich sind übliche temporäre, also zeitlich begrenzte, Bauarbeiten zu dulden. Ein Recht auf Ruhe vor Baustellenlärm gibt es nicht, da Bauarbeiten für die Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung von Gebäuden und Infrastruktur gesellschaftlich notwendig und demnach gesetzlich erlaubt sind. Dennoch sind die gesetzlich geltenden Grenzwerte und Ruhezeiten einzuhalten. Die Baustelleneinrichtungen und der Baustellenverkehr sollen möglichst schonend organisiert werden. Neben der Baustellenzufahrt über die Duttweilerer Straße soll es darüber hinaus auch eine Baustellenzufahrt über die Weihergasse geben, um den Verkehr besser zu verteilen.</p>
<p>A03.9</p>	<p>8) Bedenken werden zudem hinsichtlich der in der aktuellen Planung für das Neubaugebiet vorgesehenen Anzahl an Parkmöglichkeiten bzw. Garagen und Stellflächen usw. geäußert. Üblich bei Familien sind heutzutage in der Regel 2 PKW pro Familie. Sofern Kinder im entsprechenden Alter vorhanden sind, kommen pro Familie durchaus noch ein oder auch zwei weitere Roller bzw. PKW hinzu. Die Grundstücke kommen daher schnell an ihre Grenzen. Aufgrund der ländlichen Lage von Geinsheim ist jedoch in den wenigsten Fällen von einem Verzicht auf einen eigenen PKW auszugehen, umso mehr, aufgrund der begrenzten Anbindungen der näheren und weiteren Umgebung über öffentliche Verkehrsmittel. Auf den Straßen des Neubaugebiets sind in der aktuellen Planung jedoch bis auf den Zufahrtsbereich von der Duttweilerer Straße keine weiteren Parkmöglichkeiten auf den Straßen des Wohngebiets vorgesehen bzw. generell auch keine Abstellmöglichkeiten für PKW möglich. Aus der vorgestellten Bebauungsplanung für das Neubaugebiet Schmittenäcker</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen. Die Bedenken, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans geplante Anzahl an Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher in der heutigen Zeit nicht ausreichend sein könnte, werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar. Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde</p>

geht auch nicht hervor, wo z.B. Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen sind, ohne, dass Besucher letztlich auf die umliegenden Straßen ausweichen müssen. Für die Anwohner der angrenzenden Duttweilerer Straße sowie Weihergasse wird daher in der aktuellen Planung von einem erheblichen Parktourismus ausgegangen. Insofern sind weitere Parkmöglichkeiten auf der Neubaugebietsfläche vorzusehen.

nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs			Anlage
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20

Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.) private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus (bzw. für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihenhäuser) vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum bepflanzt sind, werden im Bebauungsplan die Zufahrtsbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite beschränkt. Für Reihenhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet –

		<p>insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.</p> <p>Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.</p>
A03.10	9) Einspruch hinsichtlich einem Neubaugebiet Schmittenäcker wird auch in der Hinsicht erhoben, da befürchtet wird, dass zur Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit über die Duttweilerer Straße im Bereich der heutigen Hausnummer 7, auch Einschränkungen für die Anwohner in diesem Bereich der Duttweilerer Straße und insbesondere hinsichtlich der dortigen Parkmöglichkeiten anfallen. Die in der Duttweilerer Straße für eine Zufahrt in die Schmittenäcker zu treffenden Verkehrsmaßnahmen sind vor weiteren Planungen für das Neubaugebiet mit zu berücksichtigen und auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich bereits heute öfters Verkehrsbehinderungen auftreten und eingeschränkte Verkehrsflüsse zu beobachten sind. Unter anderem auch	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt in das beabsichtigte Neubaugebiet „Schmittenäcker“ erfolgt im Bereich der Adresse Duttweilerer Straße 7. Dieses aktuell noch bebaute, aber brachliegende Grundstück (Gebäudeleerstand) ist ca. 11,50 m breit, sodass dort bislang ein bis zwei Kraftfahrzeuge parken konnten. Diese Parkmöglichkeit wird künftig entfallen, gegebenenfalls wird auch etwas Fläche links und rechts des Einmündungsbereichs benötigt, um dessen notwendige Einsehbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>In Nähe der neuen Einmündung sind innerhalb der geplanten Zufahrtstraße – eine 6 m breite Mischverkehrsfläche – seitlich Längsstellplätze beabsichtigt. Der Bebauungsplan schlägt deren Anzahl und deren Anordnung vor, legt</p>

<p>durch die dort verkehrenden Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs. Es wird auch um Auskunft gebeten, ob aufgrund der Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit und dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich womöglich gar eine Einbahnstraßenregelung oder die Schaffung von (teilweisen) Parkverbotsbereichen vorgesehen sind.</p> <p>Gleiches gilt weitestgehend analog für die Anwohner in der Weihergasse und die dort vorgesehene Notzufahrt in die Schmittenäcker sowie die dort ggf. erforderlichen Maßnahmen.</p>	<p>diese aber nicht abschließend fest. Zumindest zwei Stellplätze sollen hier aber als Ersatz für entfallende Parkmöglichkeit in der Duttweilerer Straße hergestellt werden.</p> <p>Gleiches gilt für den Bereich in der Weihergasse, auch hier besteht bislang eine Parkmöglichkeit für ein bis zwei Kraftfahrzeuge, die künftig entfallen könnte. Da es sich hier aber gemäß Planung nur um einen Fuß- und Radweg handelt, der nur ausnahmsweise im Notfall mit Kraftfahrzeugen befahren werden darf, können diese beiden Parkplätze voraussichtlich bestehen bleiben.</p> <p>Die angesprochenen Verkehrsbehinderungen, insbesondere in der Duttweilerer Straße, auch bedingt durch parkende Fahrzeuge und durch die Buslinien, sind ein generelles Problem und werden aber durch die vorliegende Planung nicht verschärft. Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist die Straßenklassifizierung grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p>Bei voraussichtlich rund 130 Bewohnerinnen und Bewohnern, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden pro Tag insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p>
---	--

A03.11	<p>10) Es sollte zudem geprüft werden und mit den Anwohnern abgestimmt werden, ob über die Schmittenäcker Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Bestandsbauten bzw. zu den Gartenarealen bestehen bleiben müssen. Aus Luftbildaufnahmen ist zu bezweifeln, dass sämtliche Grundstücke und rückwärtigen Bauwerke über die frontwärtigen Zufahrtsmöglichkeiten in der Geitherstraße, Duttweilerer Straße bzw. Weihergasse zugänglich sind. Dies ist insbesondere auch hinsichtlich einer möglichen Brandbekämpfung zu prüfen, um im hoffentlich nie erforderlichen Ernstfall größere Ortsbrände vermeiden zu können. Die aktuelle Bebauungsplanung lässt jedenfalls keinerlei Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten erkennen.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, die Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu verbessern.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass rückwärtige Gartenareale und auch die rückwärtigen Bestandsbauten (zumeist Scheunen) von vorne über das jeweilige Grundstück zu erreichen sind. Da es sich bei den Flurstücken innerhalb der Schmittenäcker um Privatgrundstücke handelt und kein öffentlicher Weg besteht, ist die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Bestandsbauten bereits heute nur bedingt bzw. mit Zustimmung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer möglich.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden bereits Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Scheunen und Gärten der an der Duttweilerer Straße liegenden Grundstücke in Form einer privaten Grundstücksfläche und über den geplanten Fuß- und Radweg vorgesehen.</p> <p>Aufgrund des Erfordernisses, die beiden Retentionsflächen miteinander mittels Verrohrung korrespondieren zu lassen und hierfür eine Verbindungstrasse entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches vorzusehen, bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit, diese 3 Meter breite Trasse als Wirtschaftsweg zu nutzen. Über den Wirtschaftsweg können die Retentionsbereiche zwecks Instandhaltung erreicht werden. Die Anlieger können diesen ebenfalls nutzen. Hierdurch kann die Zugänglichkeit zu den meisten rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke an der Geitherstraße im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans verbessert werden.</p> <p>Lediglich für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 67/3 ändert sich durch die Planung die bestehende (durch die Eigentümerschaft geduldete) rückwärtige Zugänglichkeit zum Gartenbereich, da nördlich des Gartenbereichs der Retentionsbereich geplant ist, der aufgrund seiner Tiefe eine Umzäunung erfordert. Der Zugang zum Gartenbereich durch die rückwärtige Bebauung / Scheune ist hier jedoch möglich.</p>
--------	---	---

		<p>Der zweite Retentionsbereich am südwestlichen Eck des Plangebietes soll nur eine geringe Tiefe haben und kann deshalb, wenn auch nur zu Fuß, (ausnahmsweise) begangen werden.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein 3 Meter breiter Wirtschaftsweg festgesetzt, der zugleich dazu dient, die beiden Retentionsflächen unterirdisch miteinander zu verbinden (Forderung der Oberen Wasserbehörde). Weitere Grundstücke können ausnahmsweise über die Retentionsfläche erreicht werden. Auch für den Ernstfall kann dieser Weg notbefahren werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist es bereits heute so, dass die jeweils rückwärtigen Gebäude im Brandfall über deren Haupteinfahrt erreicht werden. Die Befahrung der Schmittenäcker im jetzigen, nicht erschlossenen Zustand, ist im Brandfall regelmäßig nicht vorgesehen. Vielmehr verbessere sich durch die vorliegende Planung die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Gebäuden und Arealen für die Feuerwehr.</p>
A03.12	<p>11) Aufgrund der politisch und gesellschaftlich vorgesehenen Elektrifizierung des Verkehrssektors und Ausbau der E-Mobilität ist abzuklären, inwiefern in Geinsheim ausreichende Stromanbindungskapazitäten bestehen oder welche Ausbaumaßnahmen hierzu erforderlich sind, um ausreichende parallele (Schnell-)Lademöglichkeiten von Elektro-Fahrzeugen in den bereits vorhandenen Straßenzügen bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die für die Schmittenäcker zusätzlich einzuplanende Ladeinfrastruktur und Stromkapazitäten auch tatsächlich integrierbar sind bzw. ob zusätzlich z.B. weitere Umspannwerke und / oder Trafostationen in Geinsheim und - bei einer entsprechenden Überbauung - insbesondere in den Schmittenäckern geschaffen werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen Stromversorgung des Plangebietes wurden die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße um fachliche Stellungnahme gebeten: Für dörflich geprägte Neubaugebiete sehen es die Stadtwerke aktuell als die sinnvollste Lösung an, auf Photovoltaik und dezentrale Wärmepumpen zu setzen. Aus energietechnischer Sicht ist deshalb nur eine verhältnismäßig <u>kleine Fläche für eine große Trafostation</u> vorzusehen und das Stromnetz entsprechend groß zu dimensionieren. Bedarf für einen zentralen Stromspeicher wird aktuell nicht gesehen. Auch diese Thematik kann aus Sicht der Stadtwerke in einem entsprechenden Gebiet nach aktuellem Stand der Technik mit dezentralen Stromspeichern gelöst werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt folglich eine entsprechend dimensionierte Fläche für Versorgungsanlagen fest. Ladeinfrastrukturen im öffentlichen Straßenraum sind im Plangebiet nach aktuellem Stand nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

		<p>Durch die verpflichtende Installation von Photovoltaik sind aber wichtige Rahmenbedingungen geschaffen, um private Lademöglichkeiten einzurichten.</p>
<p>A03.13</p>	<p>12) Bei der Vorstellung der Neubaugebietsplanung wurde auch die eventuelle Errichtung eines Blockheizkraftwerks zur Sprache gebracht. Aus der aktuellen Planung geht nicht hervor, wo dieses errichtet werden soll bzw. inwiefern Anwohner durch die Emissionen (Lärm, Abgase) oder auch durch die zu schaffende Verkehrsanbindung sowie die Anlieferung von (regenerativen) Brennstoffen betroffen / beeinträchtigt sind. Die betroffenen Anwohner sollten hier vorab eingebunden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>In Anbetracht der mittlerweile geänderten (welt-)politischen und klimatischen Rahmenbedingungen wurde die damalige Aussage der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße korrigiert bzw. die Energieversorgung für die Schmittenäcker aktualisiert.</p> <p>Vor dem Jahr 2021 wurde vom Projektträger eine möglichst günstige Versorgung angestrebt. Diese wäre zum damaligen Zeitpunkt ein Nahwärmenetz mit einem gasbefeuerten Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkesseln gewesen. Die Anbindung selbst wäre dann durch ein Nahwärmenetz erfolgt.</p> <p>Aus heutiger Sicht hat sich insbesondere die Kostensituation in den letzten Monaten und Jahren gedreht. Die Nutzung von Gas ist inzwischen nicht mehr vorgesehen. Ein mögliches Blockheizkraftwerk ist nicht mehr Gegenstand der Überlegungen.</p> <p>Die kommunale Wärmeplanung sieht dezentrale Wärmepumpen mit ergänzendem Einsatz von Photovoltaik vor.</p>
<p>A03.14</p>	<p>13) Bei der geplanten Überbauung der Schmittenäcker wird nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt, dass die dortigen Grün- und landwirtschaftlichen Flächen einen wichtigen Rückzugsort und Futterplatz für diverse seltene und gefährdete Arten darstellen, die auch zur Fortpflanzung und Aufzucht dienen. Es ist unseres Erachtens nicht ausreichend berücksichtigt, wie hinsichtlich der Lebensräume inklusive deren Einschränkung sowie der Umsiedlung der dort heimischen seltenen und vor alle auch besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten umgegangen wird. In den Schmittenäcker werden beispielsweise regelmäßig die folgenden Arten vorgefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fledermäuse, - Eulen, - Störche, 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Jahr 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dieses Artenschutzgutachten wurde auch während der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bestandserfassung erfolgte an sechs Tagen im Zeitraum April bis August. Den Aussagen des Fachbeitrags wird in Bezug auf Biotop- und Artenbestand eine Gültigkeit von (bis zu) fünf Jahren zugemessen, die mittlerweile deutlich überschritten sind.</p> <p>Aufgrund dessen wurde der Fachbeitrag Artenschutz speziell – <u>in Abstimmung mit bzw. nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde</u> – hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Reptilien im Juni 2024 aktualisiert. Der ausgearbeitete Bericht von März 2025 kommt zu folgendem Ergebnis:</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Reiher,- Maikäfer,- diverse Eidechsenarten sowie- zahlreiche Vogelarten <p>Angeblich wurde hierzu ein entsprechendes Umweltgutachten erstellt, jedoch leider nicht veröffentlicht. Das Gutachten ist öffentlich bereitzustellen und offenzulegen.</p>	<p>Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen nur wenige Maßnahmen herleitbar sind, die im Wesentlichen über Bauzeitenregelungen abgedeckt werden.</p> <p>Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen nur wenige Maßnahmen erforderlich sind, die im Wesentlichen über Bauzeitenregelungen abgedeckt werden. Zu den weiteren fachgutachterlich vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen gehören die Reptilien-Vergrämung und die Orchideen-Umsiedlung.</p> <p>Fazit der aktualisierten Artenschutzuntersuchung: Auf Basis der Bestandsaufnahme artenschutzfachlich relevanter Artengruppen und der Konfliktanalyse ist das Vorhaben [also die Entwicklung des Wohnbaugebietes] realisierbar.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzte die Bauzeitenregelung bereits fest. Die beiden Vermeidungsmaßnahmen Reptilien-Vergrämung und Orchideen-Umsiedlung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
A03.15	<p>14) Bei der aktuellen Neubaugebietsplanung sind offensichtlich nicht ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für den aktuellen Grünflächen- und Baumbestand bzw. für die dort angesiedelte und heimische Flora und Fauna berücksichtigt. Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen sind daher an anderer Stelle zu schaffen. Bislang ist nicht bekannt, wo diese Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden sollen und können. Insbesondere ist auch nicht bekannt, ob diese auf Flächen entstehen sollen, die zu Lasten von bislang landwirtschaftlich oder durch Winzer genutzten Flächen gehen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden erfüllt, sodass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich ist. Demnach werden auch keine (landwirtschaftlichen) Flächen außerhalb des Plangebietes durch die Planung beansprucht.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde auch die Flora erfasst und fachgutachterlich bewertet: Innerhalb des Geltungsbereiches stehen nur wenige Solitärbäume oder starke Sträucher; sie haben einen Brusthöhendurchmesser zwischen 5 und max. 40 cm. Es sind hauptsächlich Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Nussbaum (<i>Juglans regia</i>) Mirabelle (<i>Prunus domestica syriaca</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) und Hartriegel (<i>Cornus mas</i>). Die meiste Vegetation befindet sich im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße (derzeit noch Hausgarten). Im Zuge der Herstellung der Erschließung</p>

		<p>des geplanten Wohnbaugebietes können diese Bäume und Sträucher voraussichtlich nicht erhalten werden. Pflanzbindungen setzt der Bebauungsplan daher nicht fest. Der Bebauungsplan setzt jedoch Pflanzgebote, bezogen auf die Größe der Baugrundstücksfläche, fest. Dadurch werden künftig mehr Bäume innerhalb des Geltungsbereiches wachsen, als derzeit existieren.</p> <p>Starke, hohe und großkronige Bäume (BHD > 45 cm) stehen außerhalb des Geltungsbereichs oder unmittelbar an seiner Grenze in den Gärten. Hier finden sich einige Exemplare mit Biotopbaumqualität. Diese benachbarten Bäume werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.</p>
A03.16	<p>15) Bedenken existieren auch dahingehend, dass die vorgesehene Bebauung vorwiegend auf den Zuzug von jungen Familien bzw. angehenden Familien abzielt. So ein Zuzug ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, da sie die Ortsgemeinde verjüngen und beleben, jedoch hinkt die aktuelle Infrastruktur in Geinsheim dieser Planung noch weit hinterher. Bei der Ausweisung eines Baugebietes in den Schmittenäcker in der vorgesehen Weise stehen diesbezüglich bislang noch öffentliche Belange entgegen. Insbesondere, da vorab oder zumindest parallel in gleicher Weise ausreichende Kapazitäten z.B. in der örtlichen Kindertagesstätte oder Schule geschaffen werden müssen. Dort sind bereits jetzt die Kapazitäten nicht ausreichend, was sowohl die Anzahl an Betreuungsplätze als auch an Betreuern betrifft. Um Kaufinteressenten anzulocken, ist zudem zu befürchten, dass hier Kindergarten- und Betreuungsplätze zu Ungunsten der bereits vorhandenen örtlichen Bevölkerung versprochen / vergeben werden. Es ist auch nicht akzeptabel, dass man auf der Suche nach einem Kindergartenplatz auf freie Kapazitäten beispielsweise im Le Quartier Hornbach in Neustadt direkt zu verweisen. Dies ist höchstens praktikabel, wenn in Geinsheim ansässige Eltern direkt in Neustadt tätig sind bzw. diese Kita auf dem Arbeitsweg liegt. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Mit der neu geplanten Wohnraumschaffung sollen auch junge Familien als Zielgruppe angesprochen werden. Dass damit voraussichtlich die Nachfrage nach Betreuungsangeboten in Kitas und Schulen (in Geinsheim) steigen wird, ist zu berücksichtigen. Der Anteil von Kita- und Grundschulkindern kann in Neubaugebieten erfahrungsgemäß bei 20% bis 30% liegen. Bei prognostizierten etwa 130 Bewohnerinnen und Bewohnern wären es folglich 26-39 Kinder, die sich auf Schule und Kita aufteilen.</p> <p>In der Fortschreibung des neuen Kindertagesstätten-Bedarfsplan 2025-2026 wird für die U2 Betreuung sowohl in Geinsheim als auch im gesamten Stadtgebiet und den einzelnen Ortsteilen ein Fehlbedarf in den Kindertagesstätten prognostiziert. Allerdings konnte dieser Fehlbedarf im Jahr 2025 durch die Kindertagespflege vollständig abgedeckt werden. Für die Betreuung der Kinder zwischen 2 Jahren und Schuleintritt wird für das gesamte Stadtgebiet und größtenteils in allen Ortsteilen ein Überhang von 230 Plätzen für das Jahr 2026 prognostiziert, auch wenn der Ortsteil Geinsheim mit 11 fehlenden Plätzen im negativen Bereich liegt. Zwar sind die Kommunen angehalten, ein möglichst wohnortnahes Angebot zu schaffen, allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf einen Platz in einer bestimmten „Wunsch-Kita“ oder bei einer bestimmten Tagespflegeeinrichtung. Die zuständige Kommune muss lediglich einen dem Bedarf entsprechenden Platz zur Verfügung stellen. Dieser Platz kann je nach verfügbaren Kapazitäten</p>

auch in einer zumutbaren Entfernung liegen. Nach den aktuellen Rechtsprechungen kann dies eine Entfernung von bis zu 5 Kilometer oder Fahrzeiten von bis zu 30 Minuten beinhalten.

In der Geinsheimer Grundschule am Storchennest werden im aktuellen Schuljahr (2025/2026) 121 Schülerinnen und Schüler unterrichtet, wobei diese Anzahl voraussichtlich ein vorläufiges Maximum darstellt. Erst seit dem Schuljahr 2022/2023 sind die Schülerzahlen stärker angestiegen. Ein Grund hierfür sind Migrationsbewegungen. Nachfolgend ein Ausschnitt der Grafik aus Kapitel 10.2 (Seite 149) der Begründung zum Flächennutzungsplan 2040. Dargelegt ist die Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30, die von der Abteilung Schule und Sport der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Jahr 2024 erstellt wurde:

Schülerzahlen Neustadt an der Weinstraße

Schule	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30
GS Diedesfeld	68	63	65	66	63	71	97	97	97	91	94	101	108	114	109	105	93	87	84	86
GS Eichendorffschule	274	281	289	272	290	265	270	274	298	315	309	307	331	367	383	406	392	386	370	363
GS Geinsheim	76	83	86	79	82	67	75	83	73	84	84	83	110	108	110	114	102	110	124	111

In den nachfolgenden Jahren wird gesamtstädtisch ein moderater Rückgang prognostiziert. Ein Defizit an Schulplätzen wurde „nur“ für den Schulbezirk der Eichendorffschule erkannt – für Geinsheim wurde kein (räumliches) Defizit festgestellt. Sollte sich wider Erwarten ein Defizit zeigen, können geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Schulentwicklungsplanung wird in Folge der Wohngebietsausweisung angepasst.

A03.17

Die Erderwärmung ist ein nicht abstreitbarer Fakt. Wir sind die Generation, die erlebt, wie die Bedrohung des Klimawandels bei uns ankommt, mit in immer kürzeren Abständen folgenden Hitzesommern, tropischen Nächten, wochenlanger Trockenheit, Waldbränden, Artensterben, uvm. Wer die Augen öffnet, die wissenschaftlichen Berichte liest und versteht, und auch unseren Kindern, Enkeln und allen die auf dieser Erde auch noch in 10, 30, 50 und 100 Jahren leben möchten eine Chance gibt, sollte an der größten Herausforderung unserer Zeit mitwirken. Wir müssen JETZT anfangen unsere Dörfer und Städte umzugestalten und NICHT

Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Der „Belang Klima / Mikroklima“ ist bereits in der Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Punkt A03.5 abgehandelt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum, um sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen Angebote zu schaffen, an denen es im Ortsbezirk Geinsheim mangelt. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird aufgrund des demografischen Wandels künftig voraussichtlich weiter steigen. Mit dem geplanten Wohnbaugebiet wird dem planerischen Leitgedanken „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen, welcher darauf abzielt, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu

<p>durch weitere Versiegelung die Überhitzung weiter befeuern. Das ist der Grund weshalb wir gegen die Bebauung der Schmittenäcker sind.</p> <p>Anstelle weiterer Bebauung sollten wir ENTsiegeln wo wir können, alle Freiflächen, gerade innerorts, mit natürlichen Klimaanlagen ausbauen. Die Experten raten zu natürlicher Beschattung mit hitzeresistenten Bäumen, tiny forests dort wo Menschen wohnen, Blüh- und Streuobstwiesen, Versickerungsflächen schaffen/bzw erhalten. Wir HABEN mit den Schmittenäckern in Geinsheim bereits ein Frischluftentstehungsgebiet, welches wir mit entsprechender Bepflanzung und Nutzung noch viel mehr aufwerten könnten!</p> <p>Alle weiteren Argumente die wir hier noch gegen die Bebauung anführen könnten, erscheinen uns nichtig im Angesicht der Tatsache, dass sich heute schon alte Menschen, Babys, Kinder, oder einfach Leute, die die Hitze nicht aushalten, in den Sommermonaten tagsüber in (mit großem energetischem Aufwand!!!) gekühlte Räume zurückziehen müssen.</p> <p>Wir wissen, dass es einem Teil unserer Neustadter Politikerinnen und Politikern ein Herzensanliegen ist, durch das geplante Neubaugebiet die Dorfentwicklung voranzutreiben und respektieren diese Position. Gleichzeitig sehen wir auch hoffnungsvolle Entwicklungen in Geinsheim: Viele junge Familien haben in den vergangenen Monaten zur nachhaltigen Dorfentwicklung aktiv beigetragen, indem sie Bestände nutzen, energetisch sanieren, ihr Haus und Hof liebens- und lebenswert herrichten und somit die vorhandenen Ressourcen im Nutzungskreislauf halten.</p> <p>Das Leid der Klimaveränderung ist immens und trifft uns alle. Lasst uns gemeinsam Verantwortung für die Zukunft übernehmen.</p>	<p>begrenzen, um damit sowohl der Nachfrage nach Wohnraum als auch dem Klima Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Entwicklung eines „tiny forests“ ist zwar vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels grundsätzlich ein guter Gedanke, steht im vorliegenden Fall jedoch dem Planungsziel entgegen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung), um die negativen Folgen der Planung für die Umwelt zu mindern.</p> <p>Wie zu Punkt A03.4 dargelegt, begrüßt es die Stadt Neustadt an der Weinstraße sehr, wenn bestehender Wohnraum erneuert oder wieder aktiviert wird – und unterstützt dies auch aktiv. Auch das cradle-to-cradle-Prinzip (Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft) steht zunehmend im Fokus der Neustadter Stadtentwicklung und wird z.B. im Zuge der anstehenden Landesgartenschau verfolgt.</p>
---	--

A04 Private/r 4		
A04	Private/r 4	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A04.1	<p><u>Erste Stellungnahme von August 2022:</u></p> <p>[...] leider befand ich mich bei Ihrer Sommertour am 11. August 2022 in Geinsheim im Urlaub und habe erst nach meiner Rückkehr von dem Termin erfahren. Deshalb wende ich mich auf diesem Weg mit meinem Anliegen an Sie.</p> <p>Es geht um die wohl geplante Bebauung der Schmittenäcker in Geinsheim. Ich verwende sehr bewusst das Wort "wohl", weil bei uns im Ortsteil bisher keinerlei Informationen zu diesem Thema zur Verfügung gestellt wurden. Es fanden lediglich Sitzungen mit den Grundstücksbesitzern des betroffenen Gebietes statt. Auch in den Medien wird nur sehr bruchstückhaft, spärlich und widersprüchlich berichtet.</p> <p>Viele Geinsheimer Bürger wissen überhaupt nicht, dass die Bebauung wohl noch/wieder Thema ist, andere machen sich darüber viele Gedanken und warten auf Informationen. Dass diese evtl. geplante Bebauung der grünen Lunge von Geinsheim nicht nur auf Zustimmung stößt, wissen Sie ja bereits von den zahlreichen Briefen, die bei Ihnen bzw. beim Bauamt eingetroffen sind.</p> <p>Deshalb habe ich die Bitte an Sie, eine Informationsveranstaltung in Geinsheim speziell zu diesem Thema für alle Geinsheimer Bürger anzubieten.</p> <p>Nachfolgend eine kleine Sammlung von Fragen, die viele Geinsheimer Bürger bewegt und deren Beantwortung auf der Agenda dieser Informationsveranstaltung stehen könnte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie ist der aktuelle Stand in den Schmittenäckern? 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung für ein Wohnbaugebiet im Bereich „Schmittenäckern“ wird grundsätzlich bereits seit mehreren Jahren / Jahrzehnten verfolgt und wurde auch des Öfteren im Ortsbeirat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p> <p>Die Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger, zur Planung Stellung nehmen, eröffnet sich (jedoch) regelmäßig erst – wie nach Baugesetzbuch vorgegeben – insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme (August 2022) war noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Dies geschah am 11.10.2022, bekannt gemacht wurde dieser Beschluss im Amtsblatt am 28.11.2022. Aufgrund unzureichender Erkenntnisse zum Plangebiet entschied die Verwaltung damals, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf durchzuführen und erst im Anschluss, nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.</p> <p>Die Bürgerinformationsveranstaltung fand im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim statt. Circa 70 Personen waren anwesend. Hierbei wurde zunächst die Planung vorgestellt und auch die wesentlichen, im Rahmen der Beteiligungsphase vorgebrachten Belange angesprochen. Im Anschluss daran wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Fragen gestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung und des ESN (zuständig für die Entwässerungskonzeption) beantworteten diese oder nahmen die vorgebrachten Belange zur weiteren Klärung mit.</p>
A04.2	<ul style="list-style-type: none"> - Was bedeutet das für die direkten Anwohner der Schmittenäcker sowie die Anwohner in den umliegenden Gebieten/ angrenzenden Straßen? 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die „Schmittenäcker“ werden nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung stehen. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt,</p>

		<p>dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A04.3	<p>- Wie sieht das Gesamtkonzept aus, wie ist die Anbindung und Verkehrsführung vorgesehen und mit welchem (höheren) Verkehrsaufkommen wird gerechnet (vor allem in der Bauphase, aber auch danach)?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt zum geplanten Wohnbaugebiet soll über eine Verkehrsstraße mit einer Zufahrt über die Duttweilerer Straße auf Höhe der heutigen Hausnummer 7 (Gebäudeabriss vorgesehen) erfolgen. In Ausnahmefällen soll zudem eine Notbefahrung des geplanten Geh- und Radweges möglich sein, der an die westlich gelegene Weihergasse, nördlich der Hausnummer 3, anschließt.</p> <p>Die temporäre Belastung durch die Baufahrzeuge (Schwerlastverkehr) soll mittels Einrichtung von zwei Baustellenzufahrten, in der Duttweilerer Straße und in der Weihergasse, verteilt werden.</p> <p>Bei einer voraussichtlichen Bewohnerschaft von etwa 130 Personen, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden <u>pro Tag</u> insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute.</p> <p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der</p>

		<p>anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht. Der durchschnittliche Tagesverkehr (oder durchschnittliche <u>tägliche</u> Verkehrsstärke) lag im Jahr 2022 in der Duttweilerer Straße „nur“ bei 719 Fahrzeugen. Es ist anzunehmen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke seither nicht wesentlich verändert hat – jedenfalls nicht so stark, als dass die Leistungsfähigkeitsgrenze angetastet würde.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p> <p>Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist das umliegende Straßennetz grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p>
A04.4	<p>- Wie ist die Erschließung auch dieser Gebiete geplant? Sind hier zusätzliche Kosten aus der Erschließung bzw. Beiträge zum Ausbau von Verkehrsanlagen (oder auch Wiederherstellung der Straßen, die durch die LKW's in Mitleidenschaft gezogen wurden) auch für die Anwohner in der Umgebung zu befürchten, ggf. auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Für die erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern der erschlossenen Grundstücke einen (<u>einmaligen</u>) <u>Erschließungsbeitrag</u> auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten erhoben.</p> <p>Im Gegensatz zu der Erhebung des Einmalbeitrages bilden bei dem <u>wiederkehrenden Beitrag</u> die Grundstücke innerhalb eines abgrenzbaren Gebietes (Abrechnungseinheit) die Solidargemeinschaft. Bei den wiederkehrenden Beiträgen werden alle jährlichen Aufwendungen für die Erneuerung, die Erweiterung, für die Verbesserung oder für den Umbau von Straßen auf alle Grundstücke in der entsprechenden Abrechnungseinheit umgelegt.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des durch das Plangebiet „Schmittenäcker“ verursachten Baustellenverkehrs die umliegenden Straßen so stark in Mitleidenschaft gezogen werden, sodass sie nach Abschluss der Erschließungsarbeiten einer Reparatur bedürften.</p>

		<p>Wie zu Punkt A04.3 bereits geschrieben, wird auch der durch das Plangebiet zusätzlich erzeugte Verkehr voraussichtlich nicht dazu führen, dass die Straße „über Maß“ beansprucht wird und sich die Instandhaltungskosten wesentlich erhöhen. Vielmehr wird es so sein, dass die neuen Wohnbaugrundstücke in die dortige Solidargemeinschaft einbezogen werde und sich die wiederkehrenden Beiträge auf mehrere Schultern verteilen als zuvor.</p>
A04.5	<p>- Was wird gemacht, um andere Optionen zur Wohnraumschaffung zu fördern (kann man bereits jetzt oder auch zukünftig leerstehende Häuser wieder dem Wohnungsmarkt zuführen bzw. wie groß ist dieser „Markt“ in Geinsheim überhaupt? Gibt es hierzu Erhebungen? Wieviel brachliegende Bauplätze gibt es in Geinsheim und wie plant man diese zukünftig einer Bebauung zuzuführen?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden <u>vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt</u>. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde.</p> <p>Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten</p>

		<p>keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
A04.6	<p>- Was wird eigentlich in Geinsheim gemacht, um im Ortsbild eine „grüne Lunge“ beizubehalten und nicht alles zuzupflastern? Woanders (auch in Neustadt bzw. Ortsteilen von Neustadt) schafft man geförderte Grünräume im Stadt-/Ortsbild, während man diese in Geinsheim überbauen will. Wie passt das zusammen? Gilt hier „Goise verblüht“ anstatt „Goise blüht auf“?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Als Grünraum innerhalb Geinsheims besteht insbesondere der Bereich entlang des Rottwiesengrabens, welcher sich circa 250 Meter südlich des Plangebietes „Schmittenäcker“ befindet. Eingebettet in diesen Grünzug, nördlich der Grundschule, besteht eine öffentliche Sport- und Spielfläche. Eine Aufwertung dieses Areals ist angedacht (Stichwort: „Bewegungspark“). Grundsätzlich ist der Siedlungskörper Geinsheims recht kompakt und die Entfernungen zur umliegenden freien Landschaft sind recht kurz, sodass diese fußläufig zu erreichen ist.</p> <p>Der Erhaltung der „Schmittenäcker“ als privater innerörtlicher Grünraum steht dem Ziel der vorliegenden Planung entgegen, das ist der Plangeberin bewusst. Der Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen (z.B. GRZ von 0,4), um eine Mindestbegrünung innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes zu gewährleisten.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A04.7	<p>- Wie würde sich die Bebauung auf das Klima im Ortskern auswirken?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

		<p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrünten Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.</p>
--	--	---

		<p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Von einer wesentlich höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere auch für ältere Menschen, ist nach Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Vielmehr sollen auch ältere Menschen vom Plangebiet profitieren, indem adäquater Wohnraum bzw. seniorengerechte Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A04.8	<p>- Sind für eine Bebauung der Schmittenäcker Ausgleichsflächen zu schaffen und wenn ja, wo plant man diese zu schaffen (in Geinsheim oder ganz woanders)?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden erfüllt, sodass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich ist. Demnach werden auch keine (landwirtschaftlichen) Flächen außerhalb des Plangebietes durch die Planung beansprucht.</p>
A04.9	<p>Dieser kleine Fragenkatalog ist sicher nicht vollständig, veranschaulicht aber, dass sehr viel Unsicherheit/Unwissenheit in Geinsheim herrscht. Deshalb die dringende Bitte an Sie, eine Informationsveranstaltung anzubieten.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Siehe Ausführungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Punkt A04.1.</p>
A04.10	<p><u>Zweite Stellungnahme vom 07.07.2024:</u> [...] gegen das vorgesehene Neubaugebiet Schmittenäcker möchten wir als direkte Anwohner und Bürger von Geinsheim Einspruch erheben und nachfolgend unsere Bedenken und Einwände vorbringen.</p>	<p>Die ablehnende Haltung der / des Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>

A04.11	<p>Als Anlass und Ziel der Planung und der Entwicklung des neuen Wohnbaugebiets Schmittenäcker wird die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Weindörfern genannt. Für Neustadt oder näher an der Stadt gelegene Dörfer mag dies vielleicht zutreffen, jedoch hat die Baubedarfsanalyse der Stadt Neustadt keinen Bedarf in Geinsheim ausgewiesen.</p> <p>Auch Rückfragen in der Ortsverwaltung bestätigten diese Bedarfsanalyse eindrucksvoll: in den letzten 2 Jahren habe es keine einzige Nachfrage nach Bauland in Geinsheim gegeben. Wieso also in Geinsheim Fläche versiegeln nachweislich ohne Bedarf, ohnehin schon hohen Leerständen und vielen bereits erschlossenen Baulücken?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix),▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor,▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment),▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen. <p>Dem Ortsbezirk Geinsheim wird in der Wohnraumbedarfsanalyse eine „sehr gute Wohnstandortqualität für Familien und Singles bzw. Paare“ bescheinigt. In Geinsheim habe sich jedoch in den vergangenen Jahren eine „eher verhaltene Nachfrage nach Wohnraum in allen großen Marktsegmenten“ gezeigt. Ein Grund hierfür könnte die Entfernung Geinsheims zur Kernstadt sein.</p> <p>Die Ortsvorsteherbefragung ergab, dass die Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) sehr groß sei. Auch werde dringend ein neues Baugebiet benötigt, auch damit junge Familien in Geinsheim bleiben könnten, was auch wichtig für den Erhalt der Grundschule und der Kita sei.</p> <p><u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim folglich verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs,▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl,▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts,▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren,▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns. <p>Wie in den Ausführungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Punkt A04.5 dargelegt, stellt die Aktivierung von brachliegenden Grundstücken und</p>
--------	--	---

		<p>Leerständen allgemein kein leichtes Unterfangen dar. In Geinsheim waren entsprechende Bemühungen in den vergangenen Jahren nicht erfolgreich.</p> <p>Die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“ wird als eine für den Ortsbezirk Geinsheim sehr wichtige städtebauliche Entwicklung angesehen, um den oben genannten Herausforderungen zu begegnen und den bestehenden und künftigen Wohnraumbedarfen Rechnung zu tragen.</p>
A04.12	<p>Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Stadt Neustadt grundsätzlich das Ziel verfolgt, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. Weiter wird ausgeführt, dass durch eine starke Innenentwicklung die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden kann. Da stellt sich die Frage: Handelt es sich bei einem noch nicht erschlossenen Neubaugebiet, bei dem nicht versiegelte Grünfläche bebaut werden soll, um eine oben gemeinte Innenentwicklung, nur weil sich die Fläche im Ortskern befindet? Wikipedia sagt hierzu: „Innenentwicklung bezeichnet in Städtebau und Stadtplanung die Strategie, den zukünftigen Bedarf an Bauflächen durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von neuen Bauflächen auf der Grünen Wiese weitgehend zu verzichten.“</p> <p>Demnach sind mit Innenentwicklung vielmehr die Nachverdichtung bestehender, versiegelter Grundstücke, An- und Umbauten, Bauen in 2. Reihe, Scheunenum- und -ausbauten oder Aufstockungen bestehender Häuser zu begreifen. Lektüre findet man hierzu viel, z.B.:</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auszuschöpfen. <u>Diesem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist die Plangeberin gefolgt, in dem hier eine unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird.</u> Es handelt sich hier um einen der Anwendungsfälle, den der Gesetzgeber befürwortet und sinnvollerweise gegenüber einer Gebietsentwicklung im Außenbereich (sog. „Grüne Wiese“) favorisiert. Außerhalb des Siedlungszusammenhangs müsste für die Schaffung von Wohnraum in ähnlicher Größenordnung aufgrund der fehlenden „äußeren Erschließung“ (z.B. Straßen, Kanäle) voraussichtlich Infrastruktur in vergleichsweise größerem Umfang geschaffen werden. Die Flächeninanspruchnahme wäre folglich im Außenbereich vergleichsweise höher, als es bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ erforderlich ist.</p> <p>Wie der/die Einwendende richtig darlegt, handelt es sich bei einer Innenentwicklungsmaßnahme <u>im Idealfall</u> um eine bereits überbaute Fläche, welche nachgenutzt oder nachverdichtet wird. Hier wäre die zusätzliche Flächenneuanspruchnahme am geringsten. Der Plangeberin ist jedoch keine solche Innenpotenzialfläche im Ortsbezirk Geinsheim bekannt, auf welcher dem (besonderen) Wohnraumbedarf in der Größenordnung Rechnung getragen werden kann, wie es im Plangebiet „Schmittenäcker“ möglich ist.</p>

	<p>Besser Bauen in der Mitte Handbuch zur Innenentwicklung</p> <p>Besser Bauen in der Mitte Ein Handbuch zur Innenentwicklung</p>  <p>© Bundesstiftung Baukultur</p> <p>In Deutschland wird häufig an den falschen Stellen gebaut. Auf der „grünen Wiese“ entstehen mit guter Absicht, doch oft ohne wirklichen Bedarf, neue Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete. Dadurch verschwindet das Leben aus den Ortskernen und Leerstand macht sich breit. Dieses Handbuch informiert Städte und Gemeinden über planerische Strategien und Instrumente, mit denen der eigene Ort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit wieder attraktiv wird. Möglichkeiten gibt es dabei viele: Durch Lückenschluss, Nachnutzung, Umbau oder interkommunale Zusammenarbeit werden Flächen geschont, wird der Bestand wiederbelebt und der Ort fit gemacht für die Zukunft! Realisierte Beispiele, angestoßen von engagierten Bauherren und entschlossenen Verwaltungen, laden zur Nachahmung ein. Die 109-seitige Publikation entstand in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU).</p> <p>Das Handbuch steht Ihnen auf dieser Seite als freier Download zur Verfügung, oder Sie können es hier kostenlos bestellen.</p> <p>Nach unserem Verständnis handelt es sich bei dem geplanten Neubaugebiet nicht um Innenentwicklung.</p>	<p>Wie bereits geschrieben, waren die Bemühungen um die Aktivierung von Leerständen und Brachflächen in Geinsheim nicht erfolgreich.</p> <p>Folglich hat sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2005 dafür entschieden, nach Abwägung unterschiedlicher Flächenoptionen, den Bereich „Schmittenäcker“ als geplante Wohnbaufläche darzustellen. Seither hat sich auch keine andere, womöglich bessere bzw. dem Idealfall entsprechende Flächenoption aufgetan, sodass die Darstellung der Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan 2040 übertragen und damit das Planungsziel bestätigt wurde.</p>
A04.13	<p>Zudem werden im veröffentlichten Dokument „Bebauungsplan Schmittenäcker“ auf Seite 33/34 die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse angeführt. Dort ist beschrieben, dass die Schmittenäcker zur Kaltluftentstehung beitragen, aber aufgrund der nahezu geschlossenen</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Zum Belang „Klima / Mikroklima“ siehe Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Punkt A04.7.</p>

Umgebungsbebauung die produzierte Kaltluft wohl „nur“ für die angrenzenden Grundstücke relevant seien. Zudem sei das Plangebiet Schmittenäcker in die stadtklimatische Handlungspriorität 4 (orange) eingestuft, was bedeute, dass Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation zu prüfen und zu bewerten seien.

Andererseits bestehe hier auch „Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen“ mit hohem stadtklimatischem Schutzbedarf. Das bedeutet: „Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes seinen jedoch voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Durch die geplante Bebauung würden sich voraussichtlich auch keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Ein Blick in die Stadtklimaanalyse vervollständigt die oben genannten Aussagen:



■ Handlungspriorität 1 0,3 % Flächenanteil	Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind notwendig und nach ihrer Wirksamkeit zu priorisieren. Im Bestand ist die Möglichkeit entsprechender Maßnahmen zu prüfen. Bei allen städtischen baulichen Vorhaben und Sanierungen für die ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird, oder eine Vorlage der Genehmigungsunterlagen erfolgt, sind Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation umzusetzen. Bei entsprechenden privaten Vorhaben sind Maßnahmen zur Verbesserung anzustreben
■ Handlungspriorität 2 0,9 % Flächenanteil	
■ Handlungspriorität 3 26,8 % Flächenanteil	Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind zu prüfen und auf ihre Wirksamkeit hin zu bewerten. Bei allen Nachverdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Sanierungen für die ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird, oder eine Vorlage der Genehmigungsunterlagen erfolgt, sollen Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation umgesetzt werden.
■ Handlungspriorität 4 29,2 % Flächenanteil	
■ Handlungspriorität 5 18,7 % Flächenanteil	
■ Handlungspriorität 6 15,3 % Flächenanteil	Die günstige bioklimatische Situation ist auch bei allen baulichen Entwicklungen möglichst zu erhalten oder zu verbessern.
■ keine vorrangige Handlungspriorität 9,8 % Flächenanteil	

In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche. Ziel des Bebauungsplans ist es auch, ein klimafreundliches Wohnbaugebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die planungsbedingten Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren (z.B. Dachbegrünung).

Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen

Stadtklimatischer Schutzbedarf

In die Bewertung fließen sowohl die nächtliche Kaltluftentstehung und Kaltluftströmung auf den Flächen als auch deren Funktion als Rückzugsorte an heißen Tagen ein.

sehr hoher Schutzbedarf 20,8% Flächenanteil
Erhalt oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion ist notwendig und prioritär. Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der jeweiligen stadtklimatischen Funktion (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung) nachzuweisen. Bauliche Entwicklungen sind klimafachlich durch Stabstelle 020 zu begleiten. Je nach Art, Lage und Größe des Vorhabens kann dies über eine fachliche Stellungnahme oder modellhafte Untersuchung erfolgen.

hoher Schutzbedarf 33,1% Flächenanteil
Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei baulichen Entwicklungen ist eine klimafachliche Einschätzung durch Stabstelle 020 vorzunehmen, bei größeren Vorhaben kann eine modellhafte Untersuchung erforderlich sein.

Im östlichen, topografisch flachen Teil des Untersuchungsgebietes, bleibt grundsätzlich die Strömungsrichtung entsprechend dem (leichten) Gefälle in Richtung Osten erhalten. Im direkten Umfeld der Siedlungsgebiete wird der Kaltluftvolumenstrom dagegen teilweise durch Differenzen in der Lufttemperatur angetrieben. Durch den städtischen Wärmeineffekt (erwärmte Luft steigt über den Siedlungskörpern auf und zieht kühle Ausgleichsströmungen aus dem Umland an, vgl. Kapitel 2.2) zeigt dort die Richtung der Ausgleichsströmung zu den erwärmten Siedlungsbereichen. Die Menge des Kaltluftstroms nimmt in Richtung Osten stark ab. Um Geinsheim herum treten die schwächsten Ausgleichsströmungen auf, mit flächendeckend weniger als $10 \text{ m}^3/\text{m/s}$. Abbildung 25 zeigt die Kaltluftvolumenstromdichte für einen Ausschnitt des Stadtgebiets.

Innenliegende Wohngebiet-Entwicklungsflächen in Geinsheim

Im Westen von Geinsheim liegen zwei Entwicklungsflächen im Innenbereich zwischen Wohnsiedlungen. Aktuell sind die Flächen als Privatgärten oder Grünflächen genutzt. Die östliche Entwicklungsfläche ist derzeit als Grünfläche mit sehr hohem Schutzbedarf eingeordnet, was an ihrer Nachbarschaft zu teilweise schon in der Ist-Situation hoch wärmebelasteten Wohnsiedlungsflächen begründet ist. Hier ist die Erhaltung der stadtklimatischen Funktion nachzuweisen. Die westliche Entwicklungsfläche ist Teil einer Wohnsiedlungsfläche mit

So wie wir die Stadtklimaanalyse verstehen, ist dem Gebiet Schmittener klimatisch ein sehr hoher Stellenwert beizumessen und es sollten eher Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der klimatischen Funktion generiert werden. Die Planung eines Neubaugebiets mit weiterer Flächenversiegelung trägt ganz sicher nicht zur Verbesserung bei – ganz im Gegenteil. Dieses Gebiet ist also für eine Bebauung ungeeignet und absolut schützenswert.

Zudem haben wir uns die Mühe gemacht, Temperaturmessungen durchzuführen. In den Gebieten rund um die Schmittener war die Temperatur in den warmen Nächten um mehrere Grad niedriger. Das entkräftet die Aussage, dass „die produzierte Kaltluft wohl „nur“ für die

	<p>angrenzenden Grundstücke relevant seien“. Es profitieren von dem Gebiet mindestens die in der Geitherstraße, der Weihergasse, der Duttweilerer Straße bis hin zur Gäustraße lebenden Menschen.</p>	
<p>A04.14</p>	<p>Neben all den oben genannten Aspekten haben wir auch große Bedenken, ein reines Wohngebiet in ein ländlich geprägtes Mischgebiet zu planen. In direkter Nachbarschaft zum geplanten Neubaugebiet werden beispielsweise Hühner/Hähne und Pferde gehalten. Konflikte durch Lärm-/Geruchbelästigung sehen wir hier schon vorprogrammiert. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein landwirtschaftlicher Betrieb. Wir geben hiermit zu Bedenken, dass bei der Planung der Emissionsschutz Landwirtschaft nicht hinreichend berücksichtigt wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine siedlungsnah private Freifläche, die derzeit überwiegend als abgezaunte Pferdeweide genutzt wird (für zumeist zwei Pferde) und damit der Bevölkerung nur eingeschränkt zur Verfügung steht. Außerdem bestehen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich die (rückwärtigen) privaten Nutz- und Hausgärten der umliegenden Bebauung. Es ist nicht bekannt, dass – außer der Pferde – derzeit innerhalb des Plangebietes oder in direkter Nachbarschaft Hühner bzw. Hähne (oder andere Nutztiere) gehalten werden. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenerwerbsstellen existieren entlang den das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, wenn überhaupt, nur noch vereinzelt.</p> <p>Zunehmend werden bestehende Scheunen zu Wohngebäuden umgebaut, gerade entlang der Geitherstraße, wodurch sich der Gebietscharakter im historischen Ortskern in den vergangenen Jahren geändert hat. Faktisch gleicht das Quartier inzwischen eher einem (allgemeinen) Wohngebiet als einem Dorfgebiet.</p> <p>Dennoch dürfen Bestandsnutzungen durch die neue, heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Von der Nachbarschaft aufgrund bestehender Betriebstätigkeit oder aufgrund üblicher Nutztierhaltung ausgehende typische Geruchs- und Lärmbelastungen sind von der Bewohnerschaft des geplanten Neubaugebietes hinzunehmen. Lärm und Gerüche sind nur dann nicht mehr zumutbar, wenn sie über das hinausgehen, was ortsüblich ist.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, entsteht keine Gemengelage. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung verträgt sich mit den umliegenden Bestandsnutzungen.</p>
<p>A04.15</p>	<p>Auf Seite 35 des veröffentlichten Bebauungsplans steht unter „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“, dass innerhalb des Geltungsbereiches</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

	<p>des Bebauungsplans keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt sind. Hier wird nicht erwähnt, dass große Teile der Schmittenäcker ein fränkisches Gräberfeld mit einer sehr hohen Funddichte darstellen. Laut Aussage der Landesdirektion Archäologie müsste dieses Gebiet vor einer Bebauung erst gründlich untersucht werden.</p> <p>Sind diese Kosten denn bei der überschlägigen Kostenschätzung berücksichtigt worden? Ebenso die geplante Trafostation?</p>	<p>Das beabsichtigte Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ wird als Vermerk in den Planteil aufgenommen.</p> <p>Auf Forderung und unter Anleitung der Landesarchäologie in Speyer wurde im März 2025 eine archäologische Vorerkundung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Wie aufgrund früherer Einzelfunde in der räumlichen Umgebung vermutet, wurde dabei ein frühmittelalterliches Gräberfeld entdeckt, das den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG erfüllt, jedoch ist explizit nicht die Gesamtfläche betroffen. Die vom Gräberfeld betroffene nördliche Hälfte des Plangebietes Schmittenäcker soll gemäß Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen werden.</p> <p>Für den Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte Baugebietsentwicklung hat dies zur Folge, dass zunächst der vom Denkmalschutz betroffene Teil des Plangebietes umfänglich zu erkunden ist und die Funde durch Fachleute ausgegraben und archiviert werden müssen, bevor die Erschließungsarbeiten stattfinden dürfen. Die Entwicklung des Baugebietes ist also an eine Bedingung geknüpft, die zwingend zu erfüllen ist.</p> <p>Aus den erforderlichen Ausgrabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Erschließungstätigkeiten um voraussichtlich etwa ein dreiviertel Jahr. Andererseits sind mit den Ausgrabungen erhebliche zusätzliche Kosten verbunden, welche zu einer deutlichen Erhöhung der geschätzten Erschließungskosten führen.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde folglich durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Wie bei jeder Gebietsentwicklung wurde die Energieversorgung auch für die vorliegende Planung mit den Stadtwerken Neustadt an der Weinstraße abgestimmt. Die Energieversorgung lässt sich bewerkstelligen, das Netz ist entsprechend zu dimensionieren. Der Bebauungsplan sieht eine Fläche für</p>
--	---	---

		die Errichtung einer Trafostation vor. Die Kosten hierfür wurden in der Erschließungskostenschätzung berücksichtigt.
A04.16	Auch halten wir die Schlussfolgerung auf Seite 27 des Bebauungsplans, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht erheblich sei und im umliegenden Straßennetz kaum wahrnehmbar sei, für nicht haltbar. Gerade die Zubringerstraße (Duttweilerer Straße) ist aktuell bereits überlastet, dies wäre dann wie der Tropfen auf den heißen Stein bzw. würde das Fass zum Überlaufen bringen – nicht nur in der Bauphase.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Zum Belang „Verkehr“ siehe die Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Punkt A04.3.
A04.17	Zum Abwasser- bzw. Oberflächenwasserkonzept haben wir folgende Bedenken vorzubringen: Um das Schmutzwasser über den bestehenden Kanal in der Duttweilerer Straße ableiten zu können, muss das Urgelände im Bereich der geplanten Stichstraße bis zu ca. 75 cm aufgefüllt werden. Im Mittel beträgt die Geländeaufschüttung ca. 40 cm. Es fällt uns schwer, uns vorzustellen, wie dann die „Ränder“ des Baugebiets konzipiert werden sollen. Wie ist es geplant, den Höhenunterschied zu den benachbarten Grundstücken zu gestalten? Muss man sich da so was wie einen Damm vorstellen? Oder ein Gefälle am Rand des Neubaugebiets zu den Grundstücken drum herum? Diese Konstellation allein sehen wir bei Starkregen/Gewittergüssen als sehr bedenklich, fließt das Wasser unserer Einschätzung nach über das Gefälle ab. Wie gedenkt man hier die bestehenden benachbarten Grundstücke vor Hochwasserschäden zu schützen? Es sind zwar Retentionsbecken für die Straße und öffentlichen Flächen vorgesehen, aber das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken muss lt. Bebauungsplan auch dort zurückgehalten, versickert bzw. verdunstet werden. Lt. Bodengutachten von 2017 ist Grundwasser bereits ab zwischen 1 – 2 m unter Geländeoberkante zu erwarten, sodass eine permanente Grundwasserhaltung bei Ausbautiefen > 2 m erforderlich ist. Lt. Planung sind auch Keller und Tiefgaragen auf dem Gebiet zugelassen. Wohin wird das Grundwasser denn dann während der Bauphase abgeleitet? Aufgrund der Insellage ist auch keine Notentlastung möglich.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. <u>Abwasser</u> Um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet (ca. 113 bis 114 m ü. NHN) in die bestehende Kanalisation in der Duttweilerer Straße ableiten zu können, ist ein gewisses Gefälle in nördliche Richtung auszubilden. Eine leichte Anhebung der Planstraße ist daher erforderlich. Der höchste Punkt der Planstraße soll nach der aktuellen Fachplanung des ESN bei 114,10 m ü. NHN liegen. Im Bereich der geplanten Stichstraße beträgt das derzeitige Geländeniveau circa 113,60 m ü. NHN, so dass hier die Aufschüttung plus/minus 50 cm beträgt. Um ebenerdig, also ohne Gefälle, auf die an die Planstraße angeschlossenen Baugrundstücke zufahren zu können, müssten diese entsprechend zur Planstraße hin angehoben werden. Es liegt jedoch in der Entscheidung der Bauverantwortlichen, das Baugrundstück zu modellieren. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Landesbauordnung zu beachten. Abgesehen davon, dass durch die leichte Anhebung der Planstraße sowie der möglicherweise daraus resultierenden Anhebung von Baugrundstücken keine erheblichen Gefälle entstehen werden, haben – wie allgemein üblich – die Bauverantwortlichen dafür Sorge zu tragen, dass das auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser auch auf diesem verwertet wird. Hochwasserschäden auf Nachbargrundstücken, die aus der vorliegenden Planung resultieren könnten, sind nicht zu erwarten und dürfen auch nicht entstehen, das heißt, das Gelände ist so zu modellieren, dass dies verhindert wird. <u>Niederschlagswasser</u>

<p>Erschwerend hinzu kommt, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens stark eingeschränkt ist. Generell ist die Bodenbeschaffenheit äußerst kritisch zu bewerten. Der vorhandene Oberboden ist gründungstechnisch ungeeignet und muss im Bereich von geplanten Bauwerken abgetragen werden. Die sandigen Schluffe sind nur für die Gründung von Bauteilen mit geringen baugrundtechnischen Anforderungen geeignet. Zudem sind sie empfindlich gegen Nässe, Frost und direkte Beanspruchungen. Bei mehrgeschossigen Häusern sind baugrundtechnische Zusatzmaßnahmen erforderlich. Es wird im Gutachten empfohlen, eine detaillierte Baugrundbewertung für jedes Bauvorhaben durchführen zu lassen, wenn alle Daten vorliegen. Sind diese Kosten auch bereits in der Erschließungskalkulation enthalten oder trägt diese jeder Grundstückserwerber selbst?</p> <p>Zudem kann es lt. Gutachten in den Arbeitsräumen zum Aufstau von Sickerwasser kommen und die Standfestigkeit der Böschungen ist ständig zu beobachten. Im Zweifelsfalle ist der Baugrundgutachter erneut rechtzeitig einzuschalten. Die Böschungen der Baugruben sollten durch Abdecken mit Baufolie gegen Niederschlag geschützt werden. Das Niederschlagswasser ist in der Baugrube kontrolliert zu sammeln und abzuführen, um ein Durchnässen der Baugrubensohle zu verhindern. An dieser Stelle nochmals die Frage: wohin ist das Wasser denn dann abzuführen? Generell kann man auf dem Gelände nur „in der weißen Wanne“ bei Kellerbau bzw. Tiefgarage bauen, was sehr kostspielig ist. Da die für eine Versickerung in Frage kommenden Bodenhorizonte einen kf-Wert deutlich außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs haben, muss zumindest in den Retentionsbecken ein Bodenaustausch bis ca. 2,4 m Tiefe vorgenommen werden.</p> <p>Wieviel LKW fahren hier raus und rein, bevor überhaupt der erste „Spatenstich“ erfolgt ist? Für unser Dafürhalten ist dies ein kostspieliges und klimaschädliches Unterfangen. Allein durch die vielen LKW-Fahrten fällt es uns schwer, hier noch von einem „klimafreundlichen Wohngebiet“ zu sprechen.</p>	<p>Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bestandsgebäude ist bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.</p> <p>Die oberen Bodenschichten (bis ca. 2 m unter GOK) bestehen aus überwiegend bindigem Material (sandiger Schluff, schluffige Feinsande) und sind aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von < 10⁻⁶ m/s für eine Versickerung ungeeignet. In der geplanten Versickerungsmulde 1, welche der Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Plangebietes vorsieht, ist daher ein Bodenaustausch erforderlich.</p> <p>Bauverantwortliche müssen auf ihren Baugrundstücken eigenständig die Regenwasserbewirtschaftung bewerkstelligen. Eine detaillierte</p>
--	--

		<p>Baugrunderkundung wird empfohlen, um die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Die Kosten hierfür haben die Bauverantwortlichen – wie üblich – jeweils individuell zu tragen. Vorgaben zur Errichtung von Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen bestehen im Bebauungsplan nicht, das heißt, das Baugebiet wäre auch ohne solche Einrichtungen problemlos möglich und der Stellplatznachweis kann oberirdisch geführt werden. Sollten (einzelne) Bauverantwortliche Keller oder Tiefgarage errichten wollen, ist dies selbstverständlich über entsprechende baugrundgutachterliche Einschätzungen zu überprüfen.</p> <p>Es empfiehlt sich zudem, bei der Baugrunderkundung – je nach Vorhaben – auch den Grundwasserstand nochmals individuell zu betrachten, um das Erfordernis für eine sogenannte „weiße Wanne“ abzuklären. Eine „weiße Wanne“ führt üblicherweise zu höheren Baukosten, welche die Bauverantwortlichen dann miteinzukalkulieren hätten, sofern ein Untergeschoss oder eine Tiefgarage gewünscht wären.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Gründächer vor, also Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die zu großen Teilen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind. Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest. Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme, um Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwerten zu können. Sie verbessert die Grundstücksentwässerung erheblich, indem sie Regenwasser speichert, den Abfluss durch Verdunstung über Pflanzen reduziert und diesen zudem verzögert (Retentionswirkung). Dadurch wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet, das Risiko von Überflutungen gesenkt und oft Abwassergebühren gespart. In der Wasserhaushaltsbilanzierung verschiebt die Dachbegrünung die Prioritäten weg vom reinen „Abtransport“ hin zu einem natürlichen Kreislauf. Das hat direkte positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p> <p>Empfohlen wird auch der Einsatz von Regenwasserzisternen. Diese dienen primär der nachhaltigen Sammlung und Speicherung von Regenwasser, um Trinkwasser zu schonen, Wasserkosten zu senken und z.B. den Garten umweltschonend zu bewässern. Sie ermöglichen etwa auch die Nutzung als</p>
--	--	---

		<p>Gießwasser, zur Toilettenspülung oder Waschmaschinennutzung und entlasten bei Starkregen die Kanalisation.</p> <p>Wie bei grundsätzlich jeder Baugebietsentwicklung, wird der Einsatz von LKW und Baustellenfahrzeugen auch bei der Erschließung des Wohnbaugebietes in den Schmittenäckern erforderlich sein. Erdmaterial, das im Bereich der geplanten Retentionsflächen entnommen wird, kann möglicherweise – im Sinne der Kreislaufwirtschaft – für die Aufschüttung im Bereich der Planstraße verwendet werden, sodass sich das Transportaufkommen gegebenenfalls minimiert.</p>
A04.18	<p>Im Übrigen stellen wir die Herbeiführung des Beschlusses generell in Frage. Häufig wurde als Begründung genannt, dass der Ortsbeirat das Neubaugebiet wolle und das sei maßgeblich für die Entscheidung im Stadtrat. Doch war der Ortsbeirat Geinsheim überhaupt beschlussfähig? Zeitweise wurden bis zu 5 Mitglieder als befangen erklärt, durften an der Abstimmung nicht teilnehmen und es wurden ihnen Verhaltensregeln, die mit der Befangenheit einhergehen, auferlegt. Hiermit beantragen wir die Prüfung der Rechtswirksamkeit sämtlicher Abstimmungen und legen vorsorglich Widerspruch ein. Zum Thema Befangenheit stellen wir zusätzlich den Antrag, das gesamte Verfahren von Anfang an dahingehend überprüfen zu lassen, ob sämtliche befangenen Personen sich an die Verhaltensregeln gehalten haben und wenn nicht, welche Auswirkungen dies auf den aktuellen Stand der Planung hat. Sollten Sie nicht der richtige Adressat für diesen Antrag sein, bitten wir Sie, diesen an die entsprechende Stelle weiterzuleiten und uns über das Ergebnis der Untersuchung zu informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das bisherige Bebauungsplanverfahren wurde auf seine Rechtmäßigkeit hin durch das zuständige Sachgebiet „Kommunalverfassung und Sitzungsmanagement“ überprüft. Nachfolgende Stellungnahme zur Einhaltung des § 22 der Gemeindeordnung wurde zu diesem Sachverhalt übermittelt:</p> <p>„[...] Die bisherigen Beschlüsse wurden in der Legislaturperiode von 2019 bis 2024 gefasst. Für alle damaligen Mitglieder des Ortsbeirats Geinsheim wurde die Befangenheit nach § 22 GemO im Jahr 2021 geprüft. Alle Personen waren entweder selbst im oder am Plangebiet belegen oder hatten Verwandte auf die dies zutraf.</p> <p>Die im Verfahren gefassten Beschlüsse wurden anhand der Sitzungsprotokolle nochmals überprüft. Dabei ist festzustellen, dass sich lediglich bei der Vorberatung der frühzeitigen Beteiligung im Protokoll des Ortsbeirates Geinsheim eine notwendige Enthaltung nicht vermerkt ist. Dies ist mittlerweile jedoch unbeachtlich, da dies nicht innerhalb der dreimonatigen Frist nach § 22 Abs. 6 GemO gerügt wurde und die Entscheidung somit als von Anfang an wirksam gilt.</p> <p>In allen übrigen Protokollen waren die Enthaltungen der Auszuschließenden explizit vermerkt, so dass hier keine Rechtsfehler erkennbar sind. Der Ortsbeirat Geinsheim war trotz des Ausschlusses von bis zu 4 Mitgliedern bei der Vorberatung der beiden Verfahrensentscheidungen jederzeit beschlussfähig.</p>

		Demnach ist festzuhalten, dass sich für das aktuelle laufende Bebauungsplanverfahren keine Rechtsfehler bezüglich der Einhaltung §§ 22 und 39 GemO ergibt.“
A04.19	Wir haben mit diesem Schreiben aufgrund der Vielzahl nicht alle für uns kritischen und bedenklichen Punkte aufgelistet. Z.B. befürchten wir, dass die bisher geschätzte Kostenkalkulation zu niedrig angesetzt ist bzw. längst nicht alle Kostenfaktoren (siehe z.B. bereits o.g. Punkte) beinhaltet oder von den Käufern zusätzlich zum Bauplatzpreis zu tragen sind. Die mehrfach angesprochene Zielgruppe „junge Familien“ sehen wir aus den o.g. Gründen (wird viel teurer als beschrieben) hier nicht angesprochen.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p>
A04.20	Das im Bebauungsplan angedachte Mehrgenerationenwohnen ließe sich wunderbar auf dem bereits erschlossenen Gelände des ehemaligen Gäuhofs umsetzen, ohne dafür weiteren Boden zu versiegeln.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem Gelände des ehemaligen Gäuhofes (Gäustraße 112 / 112A) handelt es sich um ein Privatgrundstück, auf das die Stadt Neustadt an der Weinstraße keinen Zugriff hat. Die Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Areals ist wünschenswert – die Grundstücksfläche (ca. 1.600 qm) reicht jedoch nicht aus, um dort das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung zu erreichen.</p>
A04.21	Bei unserer Internetrecherche sind wir auch auf den Hitzeaktionsplan 2024 RLP aufmerksam geworden. Nachfolgend ein Auszug hieraus ab Seite 47: Dorferneuerung: Der Schwerpunkt bei der Umsetzung des DE-Programmes liegt grundsätzlich bei der Stärkung und Verbesserung der Innenentwicklung. Damit wird im Zusammenhang mit der Wohnraumschaffung in Ortskernen ein Schwerpunkt gesetzt, der einer Neuausweisung mit Versiegelung und Flächenverbrauch für Neubaugebiete entgegengewirkt. Darüber hinaus werden bei der Umgestaltung	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Zu den Belangen „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie „Klima / Mikroklima“ siehe Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu den Punkten A04.5, A04.7 und A04.13.</p> <p>Die Fördermaßnahmen der Dorfentwicklung sind für Ortsteile der kreisfreien Städte derzeit nicht zugänglich.</p>

	<p>von Dorfplätzen diese größtenteils entsiegelt, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.</p> <p>Die Sonderinitiative „Mehr Grün im Dorf“ wird mit einem jährlichen Kontingent mit bis zu 1,5 Mio Euro aus dem Dorferneuerungsprogramm unterstützt. Die Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz verfolgt damit einen ganzheitlichen Entwicklungsanspruch, mit dem Ziel, die Lebens- und Arbeitsbedingungen in unseren Dörfern nachhaltig und zukunftsbeständig zu entwickeln.</p> <p>Von daher ist es ein besonderes Anliegen, dass gerade in Zeiten des Klimaschutzes und der Wohnumfeldverbesserung der Grün- und Freiraumplanung in unseren Dörfern ein hoher Stellenwert eingeräumt wird. Mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Kontingent können vielfältige Maßnahmen der Dorfökologie sowie der Grün- und Freiraumgestaltung realisiert werden. Mit Hilfe dieser Fördermittel ist es möglich, der Dorfökologie und dem Klimaschutz zu noch mehr Einfluss und Bedeutung zu verhelfen. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünflächen dämpfen Temperaturschwankungen und sorgen besonders an heißen Sommertagen für Kühlung. Als unversiegelte Flächen sind sie auch für den Grundwasserhaushalt wichtig und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen.</p>	
A04.22	<p>Unsere Anregung ist es, das Mehrgenerationenwohnen wie oben beschrieben in der bestehenden Baulücke „Gäuhof“ zu realisieren, die Innenentwicklung durch An- und Umbauten, Bauen in 2. Reihe, Scheunenum- und -ausbauten oder Aufstockungen bestehender Häuser zu fördern bzw. Genehmigungsverfahren dahingehend zu erleichtern und die Gewinn Schmittenäcker mit Hilfe der oben beschriebenen Förderung und/oder anderen Förderprogrammen ggf. teilweise aufzukaufen und durch gezielte Maßnahmen die klimatische Funktion dieses schützenswerten Gebiets (umgangssprachlich „die grüne Lunge von Geinsheim“ genannt) noch weiter zu verbessern. Dies wäre in unseren Augen ein Aushängeschild für Neustadt und gelebter Klimaschutz.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die seitens der Einwendenden vorgebrachten Anregungen bzw. Aktivierungsansätze sind grundsätzlich begrüßenswert. Wäre es bis dato möglich gewesen, den im Ortsbezirk Geinsheim prognostizierten Wohnraumbedarf in der erforderlichen Quantität und Qualität herzustellen bzw. zu ermöglichen – sei es mittels Bebauungsplanung oder durch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) – gäbe es kein Anlass und Planungserfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Auch ist nicht zu erwarten, dass mit Hilfe des sogenannten „Bau-Turbos“, einer neuen Sonderregelung, welche Abweichungen vom bestehenden</p>

		Bauplanungsrecht für Vorhaben zum Wohnungsbau ermöglicht, der benötigte Wohnraum im Ortsbezirk Geinsheim geschaffen werden kann.
--	--	--

A05	Private/r 5	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A05.1	<p><u>Stellungnahme vom 19.06.2024:</u></p> <p>Das Flurstück mit der Nr. 68 wird üblicherweise als Privatgarten genutzt und mit einem Schmalspurschlepper bewirtschaftet bzw. gepflegt.</p> <p>Aktuell kann die Fläche nicht gepflegt werden, da die Zufahrt über die Weihergasse nicht geduldet ist (36/3). Die Pflege des Grundstücks 68 soll künftig möglich sein und in irgendeiner Form öffentlich zugänglich mit Schmalspurschlepper.</p> <p>Die Eigentümer sind nicht bereit, das Flurstück 68 an die Stadt zu veräußern bzw. an der Baulandentwicklung mitzuwirken, auch ein Teilverkauf ist nicht gewünscht.</p> <p>Es ist nicht möglich mit dem Schmalspurschlepper aus der Scheune bzw. von Flurstück 67 nach 68 zu fahren aufgrund der Bestandsbebauung.</p> <p>Fotos werden nachgereicht.</p>	<p>Der Anregung wird (indirekt) gefolgt.</p> <p>Festsetzung eines öffentlichen Wirtschaftsweges im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Das betroffene Flurstück mit der Flurstücksnummer 68 wird aktuell als Privatgarten genutzt und ist über das direkt südlich angrenzende Flurstück mit der Flurstücksnummer 67 (selbe Eigentümerschaft), das mit Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut ist (Haus-Hof-Bebauung), zugänglich. Der Zugang zum Garten erfolgt durch die Scheune. Gemeinsam bilden die beiden Flurstücke ein Grundstück, das über die Geitherstraße erschlossen ist.</p> <p>Der nördliche Teil des rückwärtigen Gartenbereichs wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Schmittenäcker“ überplant. Der verbleibende Gartenbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs und soll als private Freifläche verbleiben. Der nach Umsetzung der Planung verbleibende Privatgarten ist (weiterhin) nicht bebaubar, da die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB nicht vorliegen. Bei dem Flurstück mit der Flurstücksnummer 68 handelt es sich somit <u>nicht</u> um Bauland und folglich auch nicht um ein Hinterliegergrundstück.</p> <p>Wie die Einwendenden mitteilen, sei die Bewirtschaftung des rückwärtigen Gartenbereichs mit Hilfe eines Schmalspurschleppers früher möglich gewesen. Seit geraumer Zeit wird die Zufahrt und auch der Zugang über andere private Flächen an der Weihergasse jedoch seitens deren Eigentümerschaft nicht mehr geduldet. Eine Erschließung in Form eines öffentlichen Weges aus nördlicher Richtung besteht nicht, sodass der Garten aktuell ausschließlich über das Flurstück mit der Flurstücksnummer 67 zugänglich ist. Da eine Zugangsmöglichkeit existiert, besteht jedoch keine Notlage. Das gesetzliche Notwegerecht greift hier also nicht.</p> <p>Der rückwärtige Garten wird seither ohne den Einsatz eines Schmalspurschleppers bewirtschaftet und gepflegt, da die baulichen Voraussetzungen für eine Zufahrt mit Schmalspurschlepper nicht vorliegen.</p>

		<p>Die Fotoaufnahmen zeigen, dass die bestehende Durchgangstür zum Gartenbereich zumindest hinsichtlich ihrer Breite nicht ausreicht, um mit einem Schmalspurschlepper durchfahren zu können. Der Durchgang ist zudem nicht barrierefrei, sondern es muss offensichtlich mindestens eine Stufe überwunden werden. Für einen Hand-Rasenmäher oder einen Motorpflug sollte die Türbreite jedoch voraussichtlich ausreichen. Der Gartenbereich macht weiterhin einen gepflegten Eindruck, demnach ist davon auszugehen, dass dessen Bewirtschaftung und Pflege auch ohne den Einsatz eines Schmalspurschleppers bewältigt werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung stellt sich einerseits die Frage, ob das nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleibende Gartengrundstück überhaupt mit dem Schmalspurschlepper bewirtschaftet werden und folglich mit einem solchen Fahrzeug erreichbar sein muss.</p> <p>Die Pflege und Bewirtschaftung eines Gartengrundstücks mit einem Schmalspurschlepper ist nicht üblich und stellt auch keine grundsätzliche Anforderung bei dessen Erschließung dar. Im vorliegenden Fall ist die Erreichbarkeit mit einem Schmalspurschlepper auch nicht zwingend erforderlich, da anderweitige Möglichkeiten bestehen, um die Gartenpflege zu bewerkstelligen. Von Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter bzw. ebenfalls von der Planung „betroffenen“ Gärten ist ein solcher Bedarf nicht bekannt. Die Gartenbewirtschaftung mittels Schmalspurschlepper ist im vorliegenden Fall kein gewichtiger Belang, der zu einer Änderung des städtebaulichen Konzeptes bzw. des Bebauungsplans führt.</p> <p>Die Zufahrtsmöglichkeit mit einem Schmalspurschlepper kann durch den vorliegenden Bebauungsplan dennoch ermöglicht werden, da entwässerungstechnische Gründe eine Trasse bzw. eine unterirdische Verbindung zwischen den beiden geplanten Retentionsbereichen erfordern, und diese am genannten Privatgarten sowie an anderen Gärten direkt vorbeiführt. Der verrohrte Verbindungskanal muss zwecks Reparatur zugänglich sein, sodass hier ein Wirtschaftsweg im Bebauungsplan festzusetzen ist, der dank entsprechender Breite von 3 Metern auch ausnahmsweise für die Befahrung</p>
--	--	--

		<p>mit einem Schmalspurschlepper geeignet ist. Die Befahrung des Wirtschaftsweges zwecks Pflege der angrenzenden Privatgärten wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die fehlende Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Plangebietes wurde angestoßen, weil sich hier die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer für eine solche ausgesprochen haben. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße strebt eine Baugebietsentwicklung in „Eigenregie“ an und beabsichtigt weiterhin, sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich anzukaufen. Sollte das nicht gelingen, ist folglich eine Umlegung nach Baugesetzbuch beabsichtigt, um die für das Baugebiet erforderliche Bodenneuordnung zu bewerkstelligen.</p>
A05.2	<p><u>Ergänzende Email vom 20.06.2024:</u> [...] Anbei übermittle ich Ihnen die Bilder der Tür, über die wir gesprochen haben. Gerne stehe ich auch für einen Vororttermin zur Verfügung, falls dies gewünscht wäre.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die drei übermittelten Fotoaufnahmen zeigen den Durchgang im rückwärtigen Gebäude (Scheune), zwischen Hof und rückwärtigem Gartenbereich. Der Durchgang ist offensichtlich nicht barrierefrei, sondern es muss mindestens eine Stufe überwunden werden. Die Tür ist zudem zu schmal, um mit einem Schmalspurschlepper durchzufahren. Kleinere Gerätschaften, wie etwa ein Rasenmäher, passen jedoch sicherlich durch. Ein zusätzliches, größeres Scheunentor ist nicht erkennbar.</p>



A06	Private/r 6	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A06.1	<p>[...] hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Bebauung der Schmittenäcker. Die Thematik beschäftigt mich sehr, und dies aus vielerlei Gründen, die ich bereits in verschiedenen Gremien schon mehrfach dargelegt habe. Jedoch wurde ich bisher immer auf die frühzeitige Beteiligung hingewiesen.</p> <p>Nun ist es ja soweit. Ich trage meine Bedenken „förmlich“ vor:</p> <p>Die Erderwärmung ist ein nicht abstreitbarer Fakt. Wir sind die Generation, die erlebt, wie die Bedrohung des Klimawandels bei uns ankommt, mit in immer kürzeren Abständen folgenden Hitzesommern mit wochenlanger Trockenheit, tropischen Nächten, Starkregenereignisse, Waldbränden, Artensterben, uvm. Wer die Augen öffnet, die wissenschaftlichen Berichte liest, und auch unseren Kindern, Enkeln und allen die auf dieser Erde auch noch in 10, 30, 50 und 100 Jahren leben möchten eine Chance gibt, sollte an der größten Herausforderung unserer Zeit mitwirken. Wir müssen JETZT anfangen unsere Dörfer und Städte umzugestalten und NICHT durch weitere Versiegelung die Überhitzung weiter befeuern. Das ist der Grund weshalb ich gegen die Bebauung der Schmittenäcker bin.</p> <p>Anstelle weiterer Bebauung sollten wir ENTsiegeln wo wir können, alle Freiflächen, gerade innerorts, mit natürlichen Klimaanlagen ausbauen. Die Experten raten zu natürlicher Beschattung mit hitzeresistenten Bäumen, tiny forests dort wo Menschen wohnen, Blüh- und Streuobstwiesen, Versickerungsflächen schaffen/bzw erhalten.</p> <p>Wir HABEN mit den Schmittenäckern in Geinsheim bereits ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches wir mit entsprechender Bepflanzung und Nutzung noch viel mehr aufwerten könnten! Gerade auch, weil auf der Gesamtkarte der Stadtklimaanalyse von Neustadt auch in Geinsheim Handlungs- und Schutzbedarf ausgewiesen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrünten Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht</p>

		<p>bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Pflanzempfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A06.2	<p>Es wurde schon über viele weitere Einwände heiß diskutiert, worauf jedoch bisher noch niemand reagierte ist der Hinweis, dass die Schmittenäcker von einem frühmittelalterlichen Gräberfeld durchzogen sind. Herr Hahn, Gebietsreferent der Direktion Landesarchäologie, hat mir in einem Telefonat am 27. Febr. 2024 erklärt, dass die Schmittenäcker eine sehr hohe Fundstellendichte aufweisen. Bevor dieses Gebiet erschlossen werden kann, MUSS die gesamte Fläche voruntersucht werden. Sobald es archäologisch relevante Funde gibt, werden um die Fundstelle 150m (!) Radien gezogen und die komplette Fläche muss befreit werden. Herr Hahn gibt zu bedenken, dass diese archäologische Besonderheit der Schmittenäcker mit großer Wahrscheinlichkeit einen großen Zeit- und Kostenfaktor darstellen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das beabsichtigte Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ wird als Vermerk in den Planteil aufgenommen.</p> <p>Auf Forderung und unter Anleitung der Landesarchäologie in Speyer wurde im März 2025 eine archäologische Vorerkundung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Wie aufgrund früherer Einzelfunde in der räumlichen Umgebung vermutet, wurde dabei ein frühmittelalterliches Gräberfeld entdeckt, das den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG erfüllt, jedoch ist explizit nicht die Gesamtfläche betroffen. Die vom Gräberfeld betroffene nördliche Hälfte des Plangebietes Schmittenäcker soll gemäß Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen werden.</p> <p>Für den Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte Baugebietsentwicklung hat dies zur Folge, dass zunächst der vom Denkmalschutz betroffene Teil des Plangebietes umfänglich zu erkunden ist und die Funde durch Fachleute ausgegraben und archiviert werden müssen, bevor die Erschließungsarbeiten stattfinden dürfen. Die Entwicklung des Baugebietes ist also an eine Bedingung geknüpft, die zwingend zu erfüllen ist.</p> <p>Aus den erforderlichen Ausgrabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Erschließungstätigkeiten um voraussichtlich etwa ein dreiviertel</p>

		<p>Jahr. Andererseits sind mit den Ausgrabungen erhebliche zusätzliche Kosten verbunden, welche zu einer deutlichen Erhöhung der geschätzten Erschließungskosten führen.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde folglich durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p>
<p>A06.3</p>	<p>Ich weiß, dass es einem Teil unserer Neustadter Politikerinnen und Politikern ein Herzensanliegen ist, durch das geplante Neubaugebiet die Dorfentwicklung voranzutreiben und respektiere diese Position, kann jedoch die dahinterstehende Argumentation nicht nachvollziehen.</p> <p>Es gibt in Punkto Wohnraumbeschaffung hoffnungsvolle Entwicklungen in Geinsheim: Viele junge Familien haben in den vergangenen Monaten zur nachhaltigen Dorfentwicklung aktiv beigetragen, indem sie Bestände nutzen, energetisch sanieren, ihr Haus und Hof liebens- und lebenswert herrichten und somit die vorhandenen Ressourcen im Nutzungskreislauf halten (was übrigens derzeit das größte Bestreben der Bundesarchitektenkammer darstellt). Ein Glanzbeispiel ist unsere Wendelinusstraße: viele junge Familien haben dort saniert und dieser Straße neues Leben eingehaucht. Die Altersstruktur wurde damit aufgebrochen und junge und alte Menschen wohnen nebeneinander und schauen nacheinander. Auch das ist Geinsheim!</p> <p>Allerdings gibt es auch ein Beispiel in nächster Nachbarschaft, wo es einer jungen Familie nicht genehmigt wird im Bestand der Eltern eine Scheune rückzubauen und mit geringerer Versiegelungsfläche darauf ein kleineres Haus zu errichten – sowas kann ich nicht verstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die seitens der Einwendenden aufgezeigten Beispiele bzw. Ansätze zur Wohnraumaktivierung sind grundsätzlich erfreulich und begrüßenswert. Wäre es bis dato möglich gewesen, den im Ortsbezirk Geinsheim prognostizierten Wohnraumbedarf in der erforderlichen Quantität und Qualität herzustellen bzw. zu ermöglichen – sei es mittels Bebauungsplanung oder durch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) – gäbe es kein Anlass und Planungserfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Auch ist nicht zu erwarten, dass mit Hilfe des sogenannten „Bau-Turbos“, einer neuen Sonderregelung, welche Abweichungen vom bestehenden Bauplanungsrecht für Vorhaben zum Wohnungsbau ermöglicht, der gemäß Wohnraumbedarfsanalyse benötigte Wohnraum im Ortsbezirk Geinsheim geschaffen werden kann.</p>
<p>A06.4</p>	<p>Es macht mich wütend, wenn ich die Zeitung aufschlage und davon lese, dass in der Stadt Grünzüge geschaffen werden (was ich grundsätzlich super finde!), aber hier in Geinsheim – „weit“ weg vom Geschehen rund</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es handelt sich um eine Wohngebietsentwicklung im Ortskern Geinsheims, die dem zentralen Grundsatz der Bauleitplanung und Nachhaltigkeit in Deutschland: „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht. Diese Maßnahme der Innenentwicklung ist aus Sicht der Stadtentwicklung erforderlich und</p>

	<p>um die Landesgartenschau – versiegelt man mit hohem Aufwand, finan- ziellem Risiko und mit so viel zerstörerischer Aktivität eine 1,5ha große Freifläche.</p> <p>Wir müssen uns die moralischen Folgen unseres Handelns klarmachen und unsere Orte so „umbauen“, dass sich darin besser leben lässt. Als Geinsheimerin schätze ich an meinem Goise das Leben in gewachsenen Strukturen, die vielen schattigen Höfe mit Räumen zu Gestaltung, das Le- ben im Grünen und Luft zum Atmen. Wir hätten mit mutigen Entscheidungen so viel Potential....</p>	<p>sinnvoll, um dem quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf im Orts- bezirk Geinsheim teilweise Rechnung zu tragen.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahlen liegen innerhalb der in der Baunut- zungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte und damit teilweise geringer als im umliegenden Be- stand. Die zur Erschließung erforderliche Planstraße ist möglichst kleinflächig geplant, um einerseits Flächenversiegelung, andererseits aber auch Kosten zu sparen.</p> <p>Die Erschließungskostenschätzung zum Bebauungsplan ergab, dass die be- absichtigte Wohngebietsentwicklung wirtschaftlich darstellbar bzw. machbar ist.</p>
--	---	--

A07 Private/r 7		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A07.1	<p>[...] gerne möchte ich zur aktuell laufenden Bürgerbeteiligung wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Der Ortskern von Geinsheim enthält eine Vielzahl leerstehender Gebäude und im gesamten Ort gibt es Flächen, die als Bauflächen vorgesehen sind, jedoch bisher nicht bebaut wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden <u>vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt.</u> Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde.</p> <p>Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet,</u> da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p>

		<p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
A07.2	<p>Die Grünfläche Schmittenäcker sollte nicht noch zusätzlich bebaut werden, da die positiven Faktoren einer Bebauung meines Erachtens nach nicht überwiegen. Gerne möchte ich die negativen Aspekte hier näher beleuchten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zusätzliche Flächen werden im Ortskern versiegelt. Durch die Ebene Lage des Ortes kann das anfallende Regenwasser bei starken Regenfällen in den Grünflächen versickern. Die Ortslage Schmittenäcker liegt hierfür günstig.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p>

A07.3	<ul style="list-style-type: none">• Eine Versiegelung der Flächen verschlechtert die natürliche "Klimatisierung" im Ort. Eine weitere Erhitzung wird eher begünstigt.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Durch die geplante Bebauung werden sich daher</p>
-------	---	---

		<p>voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A07.4	<ul style="list-style-type: none"> • Durch den hohen Grundwasserstand ist es sehr kostspielig, in den Schmittenäckern Baugruben zu schachten und Häuser mit Keller zu errichten. Die Wasserhaltungsmaßnahmen wirken sich ggf. negativ auf den Grundwasserstand aus. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bauverantwortliche müssen auf ihren Baugrundstücken eigenständig die Regenwasserbewirtschaftung bewerkstelligen. Eine detaillierte Baugrunderkundung wird empfohlen, um die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Es empfiehlt sich zudem, bei der Baugrunderkundung – je nach Vorhaben – auch den Grundwasserstand nochmals individuell zu betrachten, um das Erfordernis für eine sogenannte „weiße Wanne“ abzuklären. Eine „weiße Wanne“ führt üblicherweise zu höheren Baukosten, welche die Bauverantwortlichen dann miteinzukalkulieren hätten, sofern ein Untergeschoss oder eine Tiefgarage gewünscht wären.</p>
A07.5	<ul style="list-style-type: none"> • Es geht wertvolle Grünfläche im Ortskern verloren. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Als Grünraum innerhalb Geinsheims besteht insbesondere der Bereich entlang des Rottwiesengrabens, welcher sich circa 250 Meter südlich des Plangebietes „Schmittenäcker“ befindet. Eingebettet in diesen Grünzug, nördlich der Grundschule, besteht eine öffentliche Sport- und Spielfläche. Eine Aufwertung dieses Areals ist angedacht (Stichwort: „Bewegungspark“). Grundsätzlich ist der Siedlungskörper Geinsheims recht kompakt und die Entfernungen zur umliegenden freien Landschaft sind recht kurz, sodass diese fußläufig zu erreichen ist.</p> <p>Der Erhaltung der „Schmittenäcker“ als privater innerörtlicher Grünraum steht dem Ziel der vorliegenden Planung entgegen, das ist der Plangeberin bewusst. Der Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen (z.B. GRZ von 0,4), um eine Mindestbegrünung innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes zu gewährleisten.</p>

		<p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A07.6	<ul style="list-style-type: none"> • Störche haben sich am Rand dieses Gebietes hinter der Feuerwehr erstmals niedergelassen. (Strommast) 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Jahr 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dieses Artenschutzgutachten wurde auch während der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bestandserfassung erfolgte an sechs Tagen im Zeitraum April bis August. Den Aussagen des Fachbeitrags wird in Bezug auf Biotop- und Artenbestand eine Gültigkeit von (bis zu) fünf Jahren zugemessen, die mittlerweile deutlich überschritten sind.</p> <p>Aufgrund dessen wurde der Fachbeitrag Artenschutz speziell – <u>in Abstimmung mit bzw. nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde</u> – hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Reptilien im Juni 2024 aktualisiert. Der ausgearbeitete Bericht von März 2025 kommt hinsichtlich der Vogelarten zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Unter den Arten, die in Anhang I oder Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie besonders hervorgehoben sind, sind nur zwei Arten, der Weißstorch und der Gelbspötter, für den Planungsraum relevant.</p> <p>Der Weißstorch brütet seit einigen Jahren wieder regelmäßig auf dem „Storchenturm“ der nahegelegenen Kirche. Das Areal der Schmittenäcker kann durchaus von den Tieren besucht werden, was auch von Anwohnern bestätigt wurde. Vor allem für erste Ausflüge der Jungvögel ist die Fläche attraktiv, wofür die eigene Beobachtung spricht. Das Hauptnahrungsareal der Störche sind aber ausgedehnte Agrarflächen und Wiesen im Umland von Geinsheim. Hier konnten die Tiere bei den Anfahrten häufig gesehen und ihr Flug auch von und zum Kirchturm verfolgt werden.</p>

		<p>Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen nur wenige Maßnahmen erforderlich sind, die im Wesentlichen über Bauzeitenregelungen abgedeckt werden.</p>
<p>A07.7</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließungskosten für das Bauland sind hoch um Wasser/Elektro/Gas/Abwasser zu verlegen. Man könnte dieses Geld auch für die Modernisierung der elektrischen Dachständeranlagen im gesamten Ortskern verwenden. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p> <p>Auf die Modernisierung der elektrischen Dachständeranlagen im Ortskern hat die vorliegende Planung keinen Einfluss.</p>
<p>A07.8</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die geplante Bebauung mit größeren Reihenhauskomplexen passt im modernen Stil nicht zum jetzigen Ortsbild. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnraum in der Ortsmitte von Geinsheim, insbesondere auch für junge Familien und auch für Senioren. Um der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und -konzepten Rechnung zu tragen, wird ein Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern angestrebt.</p> <p>Bei der Planung wurde darauf geachtet, mit der Fläche sparsam umzugehen und – unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der bestehenden Nutzungen – zugleich eine gewisse Flächeneffizienz zu erzielen. Eine stärker verdichtete Bebauung, wie sie in der baulichen Umgebung zumeist in Haus-Hof-Bauweise vorzufinden ist, entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet. Die abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der maximalen Gebäudelängen, wird als zielführend erachtet.</p>

A07.9	<ul style="list-style-type: none">• Die Zu- und Anfahrtsmöglichkeiten sind durch die vorgegebene Bestandsbebauung stark beengt.• Der Verkehr wird im Bereich der Zufahrten und im Ortskern stark zunehmen.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt in das beabsichtigte Neubaugebiet „Schmittenäcker“ erfolgt im Bereich der Adresse Duttweilerer Straße 7. Dieses aktuell noch bebaute, aber brachliegende Grundstück (Gebäudeleerstand) ist ca. 11,50 m breit. Die geplante Zufahrtstraße ist 6 m breit und soll als Mischverkehrsfläche, also ein Straßenraum ohne bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg, auf dem alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, ausgestaltet werden. Die verbleibenden circa 5,5 m werden als Straßenverkehrsgrün bzw. für die Straßenentwässerung genutzt.</p> <p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist die Straßenklassifizierung grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p>Bei voraussichtlich rund 130 Bewohnerinnen und Bewohnern, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden pro Tag insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p>
A07.10	<ul style="list-style-type: none">• Es wird in stark verdichteter Bauweise gebaut, sodass möglichst viele Wohnungen auf engem Raum errichtet werden.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es handelt sich um eine Wohngebietsentwicklung im Ortskern Geinsheims, die dem zentralen Grundsatz der Bauleitplanung und Nachhaltigkeit in Deutschland: „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht. Diese Maßnahme</p>

		<p>der Innenentwicklung ist aus Sicht der Stadtentwicklung erforderlich und sinnvoll, um dem quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf im Ortsbezirk Geinsheim teilweise Rechnung zu tragen.</p> <p>Von einer stark verdichteten Bauweise kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden. Es handelt sich um eine maßvolle innerörtliche Wohngebietsentwicklung. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten vor. Es sollen damit in den Schmittenäckern bewusst auch Angebote geschaffen werden, die im Ortsbezirk Geinsheim bislang noch wenig vorhanden sind (z.B. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser / Mehrgenerationenwohnen).</p> <p>In energetischer Hinsicht sind Reihen- oder Mehrfamilienhäuser oft sinnvoller als freistehende Einfamilienhäuser, weil sie weniger Außenflächen pro Wohneinheit haben und dadurch weniger Wärme verlieren.</p> <p>Die festgesetzten Grundflächenzahlen (0,4 und 0,35) liegen innerhalb der in der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte und damit teilweise geringer als im umliegenden Bestand. Der Bebauungsplan lässt maximal zwei Vollgeschosse zu, was ebenfalls üblich ist und der baulichen Umgebung entspricht.</p>
A07.11	<ul style="list-style-type: none"> • Das Neubaugebiet trägt nicht zum Werterhalt (monetär) der Bestandsimmobilien im nahen Umfeld bei. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Neue Baugebiete lösen nicht nur Konkurrenz aus, sondern erweitern den Markt. Nicht jeder Käufer will oder kann einen Neubau kaufen, viele suchen weiter nach einer Bestandsimmobilie.</p> <p>Bestandsobjekte in gewachsenen Lagen profitieren häufig von zusätzlicher Nachfrage, besserer Infrastruktur und einer insgesamt attraktiveren Standortentwicklung. Wenn das Neubaugebiet modern geplant ist – wie vorliegend – kann es als „Aufwertungssignal“ für die die umliegende Bebauung wirken und auch die Wahrnehmung der Nachbarschaft verbessern.</p> <p>Ein Neubaugebiet wirkt demnach nicht automatisch wertmindernd auf Bestandsimmobilien im räumlichen Umfeld.</p>
A07.12	<ul style="list-style-type: none"> • Der Jahnplatz in Lachen-Speyerdorf ist nicht unbedingt eine optimale Augenweide geworden. Die geplante, enge Bebauung 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

	<p>gleich zudem dem Neubaugebiet hinter dem Edeka Markt in Neustadt. Eine solch starke Verdichtung passt nicht zum Ortskern von Geinsheim.</p>	<p>Wie unter Ziffer A7.10 bereits geschrieben, handelt es sich um eine maßvolle innerörtliche Wohngebietsentwicklung.</p> <p>Auch das angesprochene Wohnbaugebiet in Lachen-Speyerdorf ist nicht sonderlich stark verdichtet. Der dort geltende Bebauungsplan sieht neben Einfamilien- und Doppelhäusern in der westlichen Hälfte auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser in der östlichen Hälfte des Plangebietes vor und ermöglicht damit ein vielfältiges Angebot an Haus- bzw. Wohnformen.</p> <p>Das Neubaugebiet am Bahnhof Böbig (Straße „Am Speyerbach“) ist teils stärker verdichtet, auch da im städtisch geprägten räumlichen Umfeld bereits dichtere bauliche Strukturen vorhanden sind und an dem zuvor gewerblich genutzten Standort (IBAG-Gelände) eine solche Dichte – mit zu meist Reihen- und Mehrfamilienhäusern (mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss) – städtebaulich vertretbar ist.</p>
<p>A07.13</p>	<p>Ich persönlich stehe der Bebauung sehr kritisch gegenüber und bitte um Prüfung von gängigen Alternativen wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehende leere Bauplätze bebauen • Verpflichtung zur Bebauung bestehender Bauplätze • Leerstand minimieren • alte Gebäude im Ortskern restaurieren • Vermarktung bestehender Gebäude vorantreiben • leerstehende Wohnungen zu einer Vermietung verpflichten. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung. Die Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgenutzten Flächen zeigt, dass die Stadt Neustadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt. - Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes. - Baugebietsentwicklung am Bahnhof Mußbach. - Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal. <p>Fortgeführt wurde das kommunale Flächenmanagement in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug „Raum+Monitor“ als einheitliche Erhebungsplattform.</p>

		<p>Auch im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in: nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
--	--	--

A07.14	Ich würde das Anlegen eines kleinen Parks mit vielen Grünflächen im Ortskern begrüßen.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Ziel der Planung ist die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum, um sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen Angebote zu schaffen, an denen es im Ortsbezirk Geinsheim mangelt. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird aufgrund des demografischen Wandels künftig voraussichtlich weiter steigen. Mit dem geplanten Wohnbaugebiet wird dem planerischen Leitgedanken „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen, welcher darauf abzielt, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu begrenzen, um damit sowohl der Nachfrage nach Wohnraum als auch dem Klima Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung), um die negativen Folgen der Planung für die Umwelt zu mindern.</p> <p>Die Entwicklung eines „kleinen Parks“, also einer öffentlich zugänglichen, gestalteten Grünfläche, ist zwar grundsätzlich ein guter Gedanke, steht im vorliegenden Fall jedoch dem Planungsziel entgegen. In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche bzw. als die Entwicklung eines Parks. Der Flächenerwerb für einen Park in den „Schmittenäckern“ wäre zudem wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Nördlich der Geinsheimer Grundschule soll ein Bewegungspark entstehen.</p>
--------	--	---

A08	Private/r 8	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A08.1	[...] als Anwohner in der Duttweilererstraße möchten wir hiermit Einspruch gegen die geplante Bebauung der Schmittenäcker erheben.	Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.

A08.2	<p>Unsere Grundstücke grenzen direkt an das geplante Neubaugebiet, und wir haben erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Zufahrt. Die Zufahrt ist direkt an unserem Grundstück geplant und erscheint uns äußerst eng. Die Duttweilerer Straße ist bereits jetzt extrem eng und stark befahren, und es gibt kaum Parkmöglichkeiten. Unsere Kunden haben bereits erhebliche Schwierigkeiten, Parkplätze zu finden.</p> <p>Zudem stellt der hohe Verkehrsaufkommen eine Gefahr dar, insbesondere für Fahrradfahrer und Eltern mit Kindern. Die aktuelle Verkehrssituation ist bereits eine Katastrophe und wird sich durch die geplante Bebauung nur weiter verschlechtern. Wir fragen uns, warum nur eine einzige Zufahrt vorgesehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt in das Neubaugebiet „Schmittenäcker“ soll im Bereich der Adresse Duttweilerer Straße 7 erfolgen. Dieses aktuell noch bebaute, aber brachliegende Grundstück (Gebäudeleerstand) wurde vor einigen Jahren von der Stadt Neustadt an der Weinstraße angekauft. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 11,5 m, sodass dort am Fahrbahnrand in der Duttweilerer Straße bislang ein bis zwei Kraftfahrzeuge hintereinander parken konnten. Diese Parkmöglichkeit wird künftig entfallen, gegebenenfalls wird auch etwas Fläche links und rechts des Einmündungsbereichs benötigt, um die Einsehbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>In Nähe der neuen Einmündung sind innerhalb der geplanten Zufahrtstraße – eine 6 m breite Mischverkehrsfläche – seitlich Längsstellplätze beabsichtigt. Der Bebauungsplan schlägt deren Anzahl und deren Anordnung vor, legt diese aber nicht abschließend fest. Zumindest zwei Stellplätze sollen hier aber als Ersatz für entfallende Parkmöglichkeit in der Duttweilerer Straße hergestellt werden.</p> <p>Gleiches gilt für den Bereich in der Weihergasse, auch hier besteht bislang eine Parkmöglichkeit für ein bis zwei Kraftfahrzeuge, die künftig entfallen könnte. Da es sich hier aber gemäß Planung nur um einen Fuß- und Radweg handelt, der nur ausnahmsweise im Notfall mit Kraftfahrzeugen befahren werden darf, können diese beiden Parkplätze voraussichtlich bestehen bleiben.</p> <p>Die angesprochene Verkehrssituation, insbesondere in der Duttweilerer Straße, auch bedingt durch parkende Fahrzeuge und durch die Buslinien, sind ein generelles Problem und werden aber durch die vorliegende Planung nicht verschärft. Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist die Straßenklassifizierung grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p>Bei voraussichtlich rund 130 Bewohnerinnen und Bewohnern, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden pro Tag insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es</p>
-------	--	---

		<p>circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p> <p>Eine zweite (uneingeschränkte) Zufahrt in das Plangebiet wird aus städtebaulicher bzw. aus verkehrlicher Sicht als nicht erforderlich erachtet, da sich der durch das Plangebiet erzeugte Verkehr über den vorgesehenen Einmündungsbereich in der Duttweilerer Straße leistungsfähig abwickeln lässt. Die geplante Stichstraße mit Wendeanlage stellt zudem die flächen- und auch kosteneffizienteste Planungsvariante dar.</p>
A08.3	<p>Ein besonders großer Anlass zur Sorge ist die erwartete Zunahme des LKW-Verkehrs durch unsere Straße. Die Duttweilererstraße ist bereits jetzt mit dem regulären Verkehr überlastet. Eine Erhöhung des LKW-Aufkommens würde die Situation weiter verschlimmern und die Lebensqualität sowie die Sicherheit der Anwohner erheblich beeinträchtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass hier der temporär erhöhte LKW-Verkehr während des Baus der Erschließung und (anschließend) der Wohngebäude gemeint ist, da im Alltag aus einem Wohngebiet kein wesentlicher Schwerlastverkehr zu erwarten ist.</p> <p>Grundsätzlich sind übliche temporäre, also zeitlich begrenzte Bauarbeiten zu dulden. Ein Recht auf Ruhe vor Baustellenlärm gibt es nicht, da Bauarbeiten für die Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung von Gebäuden und Infrastruktur gesellschaftlich notwendig und demnach gesetzlich erlaubt sind. Dennoch sind die gesetzlich geltenden Grenzwerte und Ruhezeiten einzuhalten.</p> <p>Die Baustelleneinrichtung und der Baustellenverkehr sollen möglichst schonend für die Anwohnerschaft organisiert werden. Neben der Baustellenzufahrt über die Duttweilerer Straße soll eine zweite über die Weihergasse ermöglicht werden, um den Verkehr besser zu verteilen.</p>

<p>A08.4</p>	<p>Zudem scheint im Neubaugebiet selbst nur eine unzureichende Anzahl an Parkplätzen vorgesehen zu sein. Dies wird den Parkdruck in unserer Straße weiter erhöhen und die Parkplatzsituation, die jetzt schon kritisch ist, zusätzlich verschärfen.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Die Bedenken, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans geplante Anzahl an Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher in der heutigen Zeit nicht ausreichend sein könnte, werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar.</p> <p>Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">Anlage</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs</th> <th></th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Lfd. Nr.</th> <th style="text-align: center;">Verkehrsquelle</th> <th style="text-align: center;">Zahl der Stellplätze (Stpl.)</th> <th style="text-align: center;">hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Wohngebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.1</td> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>1–2 Stpl. je Wohnung</td> <td style="text-align: center;">–</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.2</td> <td>Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen</td> <td>1–1,5 Stpl. je Wohnung</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.3</td> <td>Gebäude mit Altenwohnungen</td> <td>0,2 Stpl. je Wohnung</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.)</p>	Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs				Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	1	Wohngebäude			1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–	1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10	1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20
Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs																										
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.																							
1	Wohngebäude																									
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–																							
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10																							
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20																							

		<p>private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus (bzw. für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihenhaus) vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum bepflanzt sind, werden im Bebauungsplan die Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite beschränkt. Für Reihenmittelhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet – insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.</p> <p>Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz wäre –</p>
--	--	--

		geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.
A08.5	<p>Darüber hinaus erheben wir Einspruch gegen die aufkommenden Anliegerkosten.</p> <p>Wir sehen das Projekt äußerst kritisch, da die dort veranschlagten Preise von der jeweiligen Zielgruppe kaum getragen werden können.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Bedenken ernst zu nehmen [...].</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es erfolgt die zeichnerische Festsetzung eines Zufahrtsbereiches zu Flurstück Nr. 28.</p> <p>Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung gab es weiteren Kontakt mit den Einwendenden. In der Email vom 12.02.2025 baten die Einwendenden darum, einen Zufahrtbereich (zweite, seitliche Zufahrt auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 28 von der Planstraße aus) in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Diesem Wunsch wird Rechnung getragen – der Bebauungsplan setzt einen entsprechenden Zufahrtsbereich (in Nähe der Einmündung Duttweilerer Straße) fest.</p> <p>Zum Thema Erschließungsbeitrag wurde die zuständige Abteilung Bauverwaltung um Stellungnahme gebeten. Nachfolgend der wesentliche Auszug:</p> <p>Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage(n) stellt vorliegend eine beitragsfähige Erschließungsmaßnahme nach den Vorgaben der §§ 127 ff. BauGB dar.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage würde neben den neu geplanten und bebaubaren Grundstücken das Grundstück mit der Lagebezeichnung „Duttweilerer Straße 5, Flurst.nr. 28/0“ vollumfänglich der Erschließungsbeitragspflicht unterliegen. Denn aufgrund der beabsichtigten Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet reicht es aus, mit kleineren Fahrzeugen an die Grundstücksgrenze heranfahren und es von dort aus betreten zu können. Dies wäre nach unserer Auffassung der Fall. <u>Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück eine Zufahrt in diesem Bereich bekommen soll oder nicht. Das Grundstück 28/0 erfährt auch keine Eckgrundstücksvergünstigung trotz der vermeintlichen Zweiterschließung.</u></p> <p>Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird mit den Einwendenden nochmals über die entstehenden Erschließungskosten gesprochen.</p>

A09 Private/r 9		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A09.1	<p>wie sie hoffentlich schon gemerkt haben sind viele Geinsheimer nicht begeistert von der geplanten Bebauung der Schmittenäcker. Es wäre eine Katastrophe so ein Kleinod zu betonieren. HÖRT AUF</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix), ▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor, ▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment), ▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen. <p>Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs, ▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl, ▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts, ▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren, ▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns. <p>Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht insbesondere auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dabei das Ziel, dem</p>

		<p>Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „<u>Innen- vor Außen-entwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeitzwecken (Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorenrechtlichen Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p>
--	--	--

		<p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
--	--	--

A10	Private/r 10	
A10.1	Inhalt der <u>ersten</u> Stellungnahme vom 05.07.2024	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A10.1.1	<p>[...] hiermit erheben wir Einspruch gegen die Bebauung der Schmittenäcker in Geinsheim.</p> <p>Wir wohnen seit fast 30 Jahren in Geinsheim, seit 20 Jahren in der Duttweilererstraße, damit sind wir mit unseren beiden Kindern, <i>[Vorname 1 und Vorname 2]</i> direkte Anwohner an das geplante Baugebiet.</p> <p>Seit ungefähr zwei Jahren beschäftigen wir uns mit der geplanten Bebauung der Schmittenäcker, ebenso lange sehen wir das ganze Projekt mit Sorge.</p> <p>Gegen die Bebauung der Schmittenäcker möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A10.1.2	<p>Sowohl während der Bauphase, als auch durch das entstehende Wohngebiet ist mit erheblichen verkehrstechnischen Belastungen für alle angrenzenden Bewohner zu rechnen.</p> <p>1. Schwerlastverkehr während der Bauphase:</p> <p>Geplant ist laut zugrundeliegendem Entwässerungskonzept eine Aufschüttung des gesamten 1,6 ha großen Geländes um 40cm im Durchschnitt. Dies ist nötig um das Abfließen des entstehenden Oberflächenwassers der öffentlichen Straßen zu gewährleisten. Die aktuelle Planung sieht zwei Retentionsbecken im Süden der Schmittenäcker vor. Auch daraus ergeben sich, für den Aushub und die Neubefüllung mit versickerungsfähigem Material, Erdarbeiten in sehr großem Umfang.</p> <p>Es ist demzufolge mit eine enorm hohe Belastung durch Schwerlastverkehr zu erwarten, insgesamt rechnen wir mit mehreren hundert LKWs.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Wie bei grundsätzlich jeder Baugebietsentwicklung, wird der Einsatz von LKW und Baustellenfahrzeugen auch bei der Erschließung des Wohnbaugebietes in den Schmittenäckern erforderlich sein. Erdmaterial, das im Bereich der geplanten Retentionsflächen entnommen wird, kann möglicherweise – im Sinne der Kreislaufwirtschaft – für die Aufschüttung im Bereich der Planstraße verwendet werden, sodass sich das Transportaufkommen gegebenenfalls minimiert.</p> <p>Grundsätzlich sind übliche temporäre, also zeitlich begrenzte, Bauarbeiten zu dulden. Ein Recht auf Ruhe vor Baustellenlärm gibt es nicht, da Bauarbeiten für die Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung von Gebäuden und Infrastruktur gesellschaftlich notwendig und demnach gesetzlich erlaubt sind. Dennoch sind die gesetzlich geltenden Grenzwerte und Ruhezeiten einzuhalten.</p> <p>Die Baustelleneinrichtungen und der Baustellenverkehr sollen möglichst schonend organisiert werden. Neben der Baustellenzufahrt über die Duttweilerer</p>

	<p>Die derzeitige Planung sieht eine Erschließung ausschließlich über die Duttweilererstraße vor. Eventuell soll während der Bebauung eine Behelfsausfahrt über die Weyhergasse entstehen, das halten wir für fraglich, aufgrund der Enge der Straße an eben dieser Stelle.</p> <p>Schon die Vorarbeiten, also die Erschließung des geplanten Baugebietes und die Schaffung einer ersten Infrastruktur mit Straßen, Kanal, Versickerungsbecken etc. und der komplette Bauverkehr muss bei einer Bebauung mitten im Ort, eben mitten durch den Ort!</p> <p>Wir befürchten ein logistisches Chaos!</p>	<p>Straße soll es darüber hinaus auch eine Baustellenzufahrt über die Weihergasse geben, um den Verkehr besser zu verteilen.</p>
<p>A10.1.3</p>	<p>Das Verkehrsaufkommen in der Duttweilererstraße ist jetzt schon hoch, die Bebauung ist eng durch eine gewachsene Siedlungsstruktur mit Haus-Hofbebauung auf beiden Seiten der Straße, ebenso verläuft hier eine Verkehrsachse in Ost- West- Richtung, die aufgrund dessen auch als Busstraße der Linie 507 genutzt wird. Erst im letzten Jahr wurde die Taktung des öffentlichen Nahverkehrs hier verdoppelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine zusätzliche Belastung wie oben beschrieben ist deshalb kaum vorstellbar - Die Einfahrten/ Ausfahrten zum geplanten Baugebiet stellen eher ein Nadelöhr dar, als eine großzügige Straßenführung. Die für die Anwohner zum Teil nicht zu umgehende Lösung, das eigene Auto seitlich der Fahrbahn zu parken, verengt die Wegführung zusätzlich. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt in das beabsichtigte Neubaugebiet „Schmittenäcker“ erfolgt im Bereich der Adresse Duttweilerer Straße 7. Dieses aktuell noch bebaute, aber brachliegende Grundstück (Gebäudeleerstand) ist ca. 11,50 m breit. Die geplante Zufahrtstraße ist 6 m breit und soll als Mischverkehrsfläche, also ein Straßenraum ohne bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg, auf dem alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, ausgestaltet werden. Die verbleibenden circa 5,5 m werden als Straßenverkehrsgrün bzw. für die Straßenentwässerung genutzt.</p> <p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist die Straßenklassifizierung grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p>Bei voraussichtlich rund 130 Bewohnerinnen und Bewohnern, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden pro Tag insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht.</p>

		<p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p>
<p>A10.1.4</p>	<p>Was passiert nach der Bauphase?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Zu- und Abfahrtswege, die allesamt für eine derartige Belastung durch Schwerlast mit Baulastern mit mehreren Tonnen Erdaushub etc. nicht konstruiert wurden, im Nachhinein sanierungsbedürftig sein werden. Ebenso eventuell die unter der Straße liegende Kanalisation. <p>Wer übernimmt diese Kosten?</p> <p>Dagegen erheben wir entschieden Einspruch, da wir als direkter Anwohner hier ausschließlich Nachteile, ja erhebliche Kosten auf uns, aber auch auf alle Anwohner der betroffenen Straßen zukommen sehen. Von einem Mehrwert für die Bewohner der umliegenden Straßen nach einer solchen Sanierung und damit die Rechtfertigung einer Bürgerbeteiligung an den anfallenden Kosten, kann nicht die Rede sein. Es entsteht kein Mehrwert.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des durch das Plangebiet „Schmittenäcker“ verursachten Baustellenverkehrs die umliegenden Straßen so stark in Mitleidenschaft gezogen werden, sodass sie nach Abschluss der Erschließungsarbeiten einer Reparatur bedürften.</p> <p>Der durch das Plangebiet zusätzlich erzeugte Verkehr wird voraussichtlich nicht dazu führen, dass die Straße „über Maß“ beansprucht wird und sich die Instandhaltungskosten wesentlich erhöhen. Vielmehr wird es so sein, dass die neuen Wohnbaugrundstücke in die dortige Solidargemeinschaft einbezogen werde und sich die wiederkehrenden Beiträge auf mehrere Schultern verteilen als zuvor.</p>
<p>A10.1.5</p>	<p>2. Zusätzlicher privater PKW- Verkehr durch das neue Wohngebiet.</p> <p>Würde die Bebauung der Schmittenäcker wie derzeit geplant durchgeführt, verdichtet man ein ohnehin schon dicht bebautes Wohngebiet zusätzlich. Es kommen ca. 50 Wohneinheiten hinzu. In der Planung sind 105 private Parkplätze und 4 Besucherparkplätze vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie oben angeführt ist die Verkehrssituation und eben auch die Bebauung in diesem Bereich Geinsheims auch ohne zusätzliches Baugebiet schon eng. 	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Die Bedenken, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans geplante Anzahl an Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher in der heutigen Zeit nicht ausreichend sein könnte, werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar.</p> <p>Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der</p>

Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs			Anlage
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20

Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.) private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus (bzw. für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihnhaus) vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum bepflanzt sind, werden im Bebauungsplan die Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite beschränkt. Für Reihemittelhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben

		<p>berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet – insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.</p> <p>Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.</p>
A10.1.6	<p>Wieso plant man gerade dort eine weitere VERDICHUNG?</p> <p>Von Allgemeinwohl kann hier nicht die Rede sein, denn was ist mit dem Wohl der Menschen, die dort jetzt schon wohnen?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewinn „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeit Zwecken (Pferdehaltung) dient</p>

		<p>und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorengerechten Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnaher private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A10.1.7	<p>Auch aus diesem Grund erheben wir Einspruch gegen diese Form der Innenverdichtung, weil wir hierin Bestrebungen sehen, die sich gegen die Interessen der betroffenen Bürger richten. Zumal eine Beteiligung, ein offener Austausch mit den Bürgern insgesamt, oder zumindest mit den direkten Anwohnern in den vergangenen Jahren nicht stattgefunden hat. Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung für ein Wohnbaugebiet im Bereich „Schmittenäckern“ wird grundsätzlich bereits seit mehreren Jahren / Jahrzehnten verfolgt und wurde auch des Öfteren im Ortsbeirat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p> <p>Die Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger, zur Planung Stellung nehmen, eröffnet sich (jedoch) regelmäßig erst – wie nach Baugesetzbuch vorgegeben –</p>

		<p>insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund unzureichender Erkenntnisse zum Plangebiet entschied die Verwaltung, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf durchzuführen und erst im Anschluss, nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.</p> <p>Die Bürgerinformationsveranstaltung fand im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim statt. Circa 70 Personen waren anwesend. Hierbei wurde zunächst die Planung vorgestellt und auch die wesentlichen, im Rahmen der Beteiligungsphase vorgebrachten Belange angesprochen. Im Anschluss daran wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Fragen gestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung und des ESN (zuständig für die Entwässerungskonzeption) beantworteten diese oder nahmen die vorgebrachten Belange zur weiteren Klärung mit.</p>
A10.2	Inhalt der <u>zweiten</u> Stellungnahme vom 05.07.2024	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A10.2.1	<p>[...] seit einiger Zeit beschäftige ich mich mit den Plänen zur Bebauung der Schmittenäcker in Geinsheim. Mehrfach habe ich über unterschiedliche Wege meine Bedenken geäußert, ebenso mehrfach wurde ich auf die im Planungsverfahren vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen. Bezugnehmend auf mein erstes Schreiben möchte ich deshalb hiermit in diesem Rahmen weitere Einwände abgeben.</p> <p>Mit diesem Schreiben möchte ich mögliche strukturelle Probleme, die sich aus der Entwicklung der Schmittenäcker zu einem weiteren Wohngebiet ergeben, aufzeigen und zwar in genereller Hinsicht aber auch speziell an diesem Ort.</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietenentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A10.2.2	<p>1. Verortung eines Neubaugebietes in den Schmittenäckern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kanalisation/ Brauchwasser 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am westlichen Wendehammer und schließt an den bestehenden</p>

	<p>Die vorhandene Kanalisation in Geinsheim ist in die Jahre gekommen. Seit 1950 hat sich die bebaute Fläche und damit die Versiegelung von Oberfläche um ein Vielfaches erweitert.</p> <p>Zunächst wurde die komplette Oberflächen- und Brauchwasserentsorgung, wie wohl in vielen Orten, über die Kanalisation abgeleitet.</p> <p>Wir selbst haben ab 2001 in der Duttweilerer- Straße im Bestand gebaut. Schon zu dieser Zeit wurde uns zur Auflage gemacht, dass sämtliches Niederschlagswasser auf der Fläche unseres Grundstückes zurückgehalten werden und zur Versickerung geführt werden muss. Das ist auch im neuen Wohngebiet so geplant.</p> <p>Was geschieht allerdings mit dem Brauchwasser/ Abwasser?</p> <p>Geplant ist eine Ableitung durch die bestehende Kanalisation. Es entsteht derzeit schon bei stärkerem Regen, auch ohne 50 weitere Haushalte, eine Überbelastung, es laufen Keller voll, die Feuerwehr kommt zum Einsatz.</p> <p>Ein problemloses Abführen eines verstärkten Aufkommens von Wasser durch die Kanalisation ist eventuell nicht gewährleistet.</p> <p>Wer übernimmt die Haftung für Schäden an Gebäuden im Bestand von Geinsheim?</p> <p>Die neue Planung sieht einen Einsatz von Pumpen vor, die dieses Wasser über Duttweiler zur Klärung nach Neustadt pumpen soll? Durch welche Leitungen soll dies geschehen?</p>	<p>Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Für den bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation. Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss wird durch das neugeschaffene Kanalvolumen (ca. 15 m³ einschließlich der ca. 5 Kontrollschächte) kompensiert.</p> <p>Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird weiter über das Regenüberlaufbecken und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt gereinigt.</p>
<p>A10.2.3</p>	<p>- Wertminderung bereits existierender Gebäude</p> <p>Der Verkehrswert einer Immobilie richtet sich nach mehreren Faktoren. Die Lage ist dabei mit an vorderster Stelle.</p> <p>Wenn nach der Bebauung der Schmittenäcker alle umliegenden Gebäude direkt an ein Wohngebiet mit „Starker Verdichtung“ angrenzen anstatt an ein Kaltluftentstehungsgebiet wie derzeit, und das im Hinblick auf zunehmend zu erwartende Hitzesommer, wenn gleichzeitig die Belastung durch die in meinem ersten Schreiben genannte Verschärfung der Verkehrssituation anzunehmen ist, zusätzlich Gebäude Folgeschäden</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Neue Baugebiete lösen nicht nur Konkurrenz aus, sondern erweitern den Markt. Nicht jeder Käufer will oder kann einen Neubau kaufen, viele suchen weiter nach einer Bestandsimmobilie.</p> <p>Bestandsobjekte in gewachsenen Lagen profitieren häufig von zusätzlicher Nachfrage, besserer Infrastruktur und einer insgesamt attraktiveren Standortentwicklung. Wenn das Neubaugebiet modern geplant ist – wie vorliegend – kann es als „Aufwertungssignal“ für die die umliegende Bebauung wirken und auch die Wahrnehmung der Nachbarschaft verbessern.</p>

	<p>erhalten könnten, aufgrund unzureichender Entwässerung (s. Bodengutachten/ Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet), dann sind Wertminderungen für bestehende Gebäude zu befürchten.</p> <p>Das ist ein Eingriff in die Altersversorgung jetziger Bewohner, die das Eigenheim als Finanzierung eben dieser vorgesehen haben, ein Eingriff in das Erbe unserer Kinder.</p> <p>Ich möchte in diesem Zusammenhang anführen. Es gibt keine Notwendigkeit für dieses Neubaugebiet. Die Wohnraumbedarfsanalyse 2021 ergibt für Geinsheim keinen Bedarf!</p>	<p>Ein Neubaugebiet wirkt demnach nicht automatisch wertmindernd auf Bestandsimmobilien im räumlichen Umfeld.</p>
<p>A10.2.4</p>	<p>- Mischgebiet vs. reines Wohngebiet</p> <p>Die Schmittenäcker umschließt an allen Rändern ein Mischgebiet mit z. T. landwirtschaftlicher Nutzung.</p> <p>Das sind über Generationen gewachsenen Strukturen. Etliche Anwohner haben in den umliegenden Flurstücken Häuser unterhalten und gepflegt, andere, wie auch wir, haben bewusst Grundstücke und Gebäude im Bestand erworben, um eine solche dörfliche Mischnutzung für sich zu gestalten.</p> <p>Gärten, Scheunen, Ackerstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Einige Familien mit angrenzenden Flurstücken betreiben im Voll- oder Nebenerwerb bis heute Landwirtschaft.</p> <p>In unserer direkten Nachbarschaft gibt es Tierhaltung mit Pferden.</p> <p>Was besagt in diesem Zusammenhang das Emissionsschutzgesetz?</p> <p>Wie wird das mit einem reinen Wohngebiet, das hier geradezu als Insel in der Mitte liegt, zu vereinbaren sein?</p> <p>Ich möchte Sie darum bitten, dazu Stellung zu nehmen, denn hier sind Interessenskonflikte zu befürchten.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine siedlungsnah private Freifläche, die derzeit überwiegend als abgezaunte Pferdeweide genutzt wird (für zumeist zwei Pferde) und damit der Bevölkerung nur eingeschränkt zur Verfügung steht. Außerdem bestehen innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich die (rückwärtigen) privaten Nutz- und Hausgärten der umliegenden Bebauung. Es ist nicht bekannt, dass – außer der Pferde – derzeit innerhalb des Plangebietes oder in direkter Nachbarschaft Hühner bzw. Hähne (oder andere Nutztiere) gehalten werden. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenerwerbsstellen existieren entlang den das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, wenn überhaupt, nur noch vereinzelt.</p> <p>Zunehmend werden bestehende Scheunen zu Wohngebäuden umgebaut, gerade entlang der Geitherstraße, wodurch sich der Gebietscharakter im historischen Ortskern in den vergangenen Jahren geändert hat. Faktisch gleicht das Quartier inzwischen eher einem (allgemeinen) Wohngebiet als einem Dorfgebiet.</p> <p>Dennoch dürfen Bestandsnutzungen durch die neue, heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Von der Nachbarschaft aufgrund bestehender Betriebstätigkeit oder aufgrund üblicher Nutztierhaltung ausgehende typische Geruchs- und Lärmbelastungen sind von der Bewohnerschaft des geplanten Neubaugebietes hinzunehmen. Lärm und Gerüche sind nur dann nicht mehr zumutbar, wenn sie über das hinausgehen, was ortsüblich ist.</p>

		<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, entsteht keine Gemengelage. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung verträgt sich mit den umliegenden Bestandsnutzungen.</p>
<p>A10.2.5</p>	<p>- Sozialverträglichkeit -> Kita / betreuende Grundschule</p> <p>Immer wieder wird im Diskurs auf Seiten der Befürworter zur Entstehung von Neubaugebieten im dörflichen Bereich die Argumentation angeführt, man wolle den ortsansässigen Kindergarten und die Schule erhalten. So auch in Geinsheim.</p> <p>Diese Begründung FÜR ein weiteres Wohngebiet geltend machen zu wollen, ist nach meinem Dafürhalten obsolet. Kein Neubaugebiet wird langfristig den Erhalt einer Kindertagesstätte oder Schule gewährleisten, es sei denn man entwickelt alle 20 Jahre ein weiteres.</p> <p>In Geinsheim ist diese Argumentation auch einfach falsch.</p> <p>Aktuelle Zahlen bestätigen dies, in Geinsheim gibt es da überhaupt keinen Grund zur Sorge. Im Gegenteil, unser Ortsteil steht hier im Vergleich zur Stadt sogar gut da, es sind in Geinsheim anteilmäßig mehr junge Familien zugezogen.</p> <p>Die Bedarfswahlen für die Kita St. Josef in Geinsheim zeigen, dass aktuell schon ohne Neubaugebiet Plätze fehlen und zwar in allen Altersgruppen.</p> <p>Die Betreuende Grundschule erfolgt im Ort derzeit ausschließlich über einen Förderkreis und ist mit 78,5% am höchsten in der Auslastung im Vergleich entsprechender Einrichtungen, der Wert liegt hier mehr als doppelt so hoch wie im Schnitt aller aufgezeigter Einrichtungen Neustadts plus Ortsteile.</p> <p>Was ist mit den Kindern, die aktuell schon in Geinsheim wohnen?</p> <p>Ist mit diesen Vergleichszahlen ein Zuzug weiterer Familien überhaupt sozial verträglich, oder was plant die Stadt Neustadt hier zur Erweiterung des Platzangebotes? Sowohl räumlich als auch personell?</p> <p>Ein Zuzug in einem Wohngebiet mit weiteren 50 Wohneinheiten, die ja laut Planung vornehmlich für junge Familien Chancen bieten soll, bedeutet in dem Zusammenhang eine Verschärfung bereits bestehender</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Mit der neu geplanten Wohnraumschaffung sollen auch junge Familien als Zielgruppe angesprochen werden. Dass damit voraussichtlich die Nachfrage nach Betreuungsangeboten in Kitas und Schulen (in Geinsheim) steigen wird, ist zu berücksichtigen. Der Anteil von Kita- und Grundschulkindern kann in Neubaugebieten erfahrungsgemäß bei 20% bis 30% liegen. Bei prognostizierten etwa 130 Bewohnerinnen und Bewohnern wären es folglich 26-39 Kinder, die sich auf Schule und Kita aufteilen.</p> <p>In der Fortschreibung des neuen Kindertagesstätten-Bedarfsplan 2025-2026 wird für die U2 Betreuung sowohl in Geinsheim als auch im gesamten Stadtgebiet und den einzelnen Ortsteilen ein Fehlbedarf in den Kindertagesstätten prognostiziert. Allerdings konnte dieser Fehlbedarf im Jahr 2025 durch die Kindertagespflege vollständig abgedeckt werden. Für die Betreuung der Kinder zwischen 2 Jahren und Schuleintritt wird für das gesamte Stadtgebiet und größtenteils in allen Ortsteilen ein Überhang von 230 Plätzen für das Jahr 2026 prognostiziert, auch wenn der Ortsteil Geinsheim mit 11 fehlenden Plätzen im negativen Bereich liegt. Zwar sind die Kommunen angehalten, ein möglichst wohnortnahes Angebot zu schaffen, allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf einen Platz in einer bestimmten „Wunsch-Kita“ oder bei einer bestimmten Tagespflegereinrichtung. Die zuständige Kommune muss lediglich einen dem Bedarf entsprechenden Platz zur Verfügung stellen. Dieser Platz kann je nach verfügbaren Kapazitäten auch in einer zumutbaren Entfernung liegen. Nach den aktuellen Rechtsprechungen kann dies eine Entfernung von bis zu 5 Kilometer oder Fahrzeiten von bis zu 30 Minuten beinhalten.</p> <p>In der Geinsheimer Grundschule am Storchennest werden im aktuellen Schuljahr (2025/2026) 121 Schülerinnen und Schüler unterrichtet, wobei diese Anzahl voraussichtlich ein vorläufiges Maximum darstellt. Erst seit dem Schuljahr 2022/2023 sind die Schülerzahlen stärker angestiegen. Ein Grund hierfür</p>

	<p>Engpässe, und zwar in größerem Umfang in einem begrenzten Zeitfenster von ca. 10-15 Jahren.</p> <p>Entweder ist hier das Entstehen sozialer Ungerechtigkeiten zu befürchten oder es muss in diesem Bereich neue Infrastruktur geschaffen werden.</p> <p>Was passiert dann aber genau damit, wenn diese Kinder den Einrichtungen des Dorfes sozusagen entwachsen sind. Das ist nicht ökonomisch!</p> <p>Ich stehe in keiner Weise dem Zuzug junger Familien in Geinsheim im Wege, ich selbst habe hier ja vor Jahren mit meiner Familie meinen Platz gefunden.</p> <p>Ein verträglicher Zuzug, dem demografischen Wandel folgend, mit einer Verteilung im ganzen Ort, das sollte unsere oberste Zielsetzung und Grundlage jeder Planung von Entwicklung sein. UND es gibt durchaus gelungene Beispiele genau dafür hier in Geinsheim!</p> <p>Staatliche Stellen rechnen vor, dass spätestens 2050 mit Neubaugebieten bundesweit endgültig Schluss sein muss. Ein Gebot der Vernunft, so heißt es!</p> <p>Wieso plant man dann hier weiterhin entgegen der Vernunft?</p>	<p>sind Migrationsbewegungen. Nachfolgend ein Ausschnitt der Grafik aus Kapitel 10.2 (Seite 149) der Begründung zum Flächennutzungsplan 2040. Dargelegt ist die Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30, die von der Abteilung Schule und Sport der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Jahr 2024 erstellt wurde:</p> <p>Schülerzahlen Neustadt an der Weinstraße</p> <table border="1" data-bbox="1218 470 2130 563"> <thead> <tr> <th>Schule</th> <th>10-11</th> <th>11-12</th> <th>12-13</th> <th>13-14</th> <th>14-15</th> <th>15-16</th> <th>16-17</th> <th>17-18</th> <th>18-19</th> <th>19-20</th> <th>20-21</th> <th>21-22</th> <th>22-23</th> <th>23-24</th> <th>24-25</th> <th>25-26</th> <th>26-27</th> <th>27-28</th> <th>28-29</th> <th>29-30</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GS Diedesfeld</td> <td>68</td> <td>63</td> <td>65</td> <td>66</td> <td>63</td> <td>71</td> <td>97</td> <td>97</td> <td>97</td> <td>91</td> <td>94</td> <td>101</td> <td>108</td> <td>114</td> <td>109</td> <td>105</td> <td>93</td> <td>87</td> <td>84</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>GS Eichendorffschule</td> <td>274</td> <td>281</td> <td>289</td> <td>272</td> <td>290</td> <td>265</td> <td>270</td> <td>274</td> <td>298</td> <td>315</td> <td>309</td> <td>307</td> <td>331</td> <td>367</td> <td>383</td> <td>406</td> <td>392</td> <td>386</td> <td>370</td> <td>363</td> </tr> <tr> <td>GS Geinsheim</td> <td>76</td> <td>83</td> <td>86</td> <td>79</td> <td>82</td> <td>67</td> <td>75</td> <td>83</td> <td>73</td> <td>84</td> <td>84</td> <td>83</td> <td>110</td> <td>108</td> <td>110</td> <td>114</td> <td>102</td> <td>110</td> <td>124</td> <td>111</td> </tr> </tbody> </table> <p>In den nachfolgenden Jahren wird gesamtstädtisch ein moderater Rückgang prognostiziert. Ein Defizit an Schulplätzen wurde „nur“ für den Schulbezirk der Eichendorffschule erkannt – für Geinsheim wurde kein (räumliches) Defizit festgestellt. Sollte sich wider Erwarten ein Defizit zeigen, können geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Schulentwicklungsplanung wird in Folge der Wohngebietsausweisung angepasst.</p>	Schule	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30	GS Diedesfeld	68	63	65	66	63	71	97	97	97	91	94	101	108	114	109	105	93	87	84	86	GS Eichendorffschule	274	281	289	272	290	265	270	274	298	315	309	307	331	367	383	406	392	386	370	363	GS Geinsheim	76	83	86	79	82	67	75	83	73	84	84	83	110	108	110	114	102	110	124	111
Schule	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30																																																																		
GS Diedesfeld	68	63	65	66	63	71	97	97	97	91	94	101	108	114	109	105	93	87	84	86																																																																		
GS Eichendorffschule	274	281	289	272	290	265	270	274	298	315	309	307	331	367	383	406	392	386	370	363																																																																		
GS Geinsheim	76	83	86	79	82	67	75	83	73	84	84	83	110	108	110	114	102	110	124	111																																																																		
A10.2.6	<p>Ich möchte Sie darum bitten, meine oben aufgeführten Bedenken zu beachten und entsprechend zu gestellten Fragen Stellung zu nehmen.</p> <p>Außerdem behalte ich mir weiterhin vor weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Sämtliche Stellungnahmen der Einwendenden wurden in die Abwägung eingestellt.</p>																																																																																				
A10.3	Inhalt der <u>dritten</u> Stellungnahme vom 14.07.2024	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße																																																																																				
A10.3.1	<p><u>[...] „Muss Innovation und Entwicklung immer zerstören?“</u></p> <p>Das ist die entscheidende Frage, die sich mir im gesamten Zusammenhang der Dorfentwicklung in Geinsheim, aber auch andernorts stellt.</p> <p>SEIT mehr als zwei Jahren beschäftige ich mich mit der geplanten Bebauung der Schmittenäcker.</p> <p>Ich bin mit meiner Familie direkter Anwohner, unser Garten grenzt an das geplante Neubaugebiet.</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p>																																																																																				

<p>Unsere Kinder, <i>[Vorname, Alter und Vorname, Alter]</i>, sind hier aufgewachsen. Damit wären diese beiden jungen Menschen genau die Zielgruppe, für die eine solche Planung eines Neubaugebietes interessant werden könnte. Dennoch sprechen sich beide jungen Erwachsenen entschieden gegen derartige Planvorhaben aus und zwar aus klimatischen Gründen und ich kann mich ihren Bedenken nur anschließen.</p> <p>Sehr wohl wissen wir von der Dringlichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. <i>[Vorname, Qualifizierung, Wohnort und Vorname, Qualifizierung, Wohnort]</i>! Eine Suche nach bezahlbarem Wohnraum ist in beiden Städten mehr als schwierig. Und doch sind ihre Aussagen und ihr Denken eindeutig:</p> <p>Keine weitere Versiegelung, wenn nicht unbedingt und dringend nötig.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix),▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor,▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment),▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen. <p>Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs,▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl,▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts,▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren,▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns. <p>Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht insbesondere auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dabei das Ziel, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „<u>Innen- vor Außenentwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der</p>
---	---

		<p>Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeit Zwecken (Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorengerechten Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodenanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A10.3.2	Hierzu einige Faktoren:	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

<ul style="list-style-type: none">- <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse 2021 ergibt für Geinsheim keinen Bedarf.</u> <p>Man argumentiert an entsprechender Stelle, z.B. auch in einem Antwortschreiben von Herrn Buchmann vom 28.2.24 an mich, mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Geinsheim.</p> <p>Nach Wohnraum vielleicht, nach Bauland---Nein!</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Laut Aussage der Ortsverwaltung Geinsheim im März 24 gab es seit ca. 4 Jahren keine Nachfrage nach einem Bauplatz!</u>- Selbst junge Familien die langwierig nach Wohnmöglichkeiten in Geinsheim suchen, auch nach Bauplätzen, (derzeit wohl nur noch eine Familie) würden nicht in den Schmittenäckern bauen, nicht nach den bekannten Konditionen. <p>Das liegt mit Sicherheit daran, dass Bauen generell für die meisten jungen Familien ein derartiges ökonomisches Risiko birgt, dass das kaum noch zu wagen ist.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Schmittenäcker sind teil des Flächennutzungsplanes 2005. Das ist 20 Jahre her. Die Bedingungen in der Baubranche, vor allem die finanziellen, haben sich aber in diesen vergangenen 20 Jahren eklatant verändert.- UND gerade in den Schmittenäckern ist eine hohe finanzielle Belastung auf Seiten der Bauherren zu erwarten:<ul style="list-style-type: none">° Die Bodenbeschaffenheit zwingt förmlich zum Bauen in der sogenannten weißen Wanne° Jeder Bauherr muss das archäologische Amt hinzuziehen° Beides wird mit Sicherheit auch schon die Kosten für die Erschließung in die Höhe treiben° Quadratmeterpreise für Bauland liegen in den vergleichbaren Nachbargemeinden zwischen 600 und 1000 Euro° Fachkräftemangel bzw. Kosten im Handwerk° gestiegene Material- und Energiekosten	<p>Zur Wohnraumbedarfsanalyse siehe die Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Ziffer A10.3.1.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p>
---	---

	<p>° Auflagen und Empfehlungen durch den B- Plan mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versickerung auf eigenem Grundstück - evtl. zusätzlicher Baugutachter aufgrund der Standfestigkeit entstehender Böschungen und Baugruben - Abdichten der Baugrube/Böschungen vor Niederschlagswasser durch Folien - Niederschlagswasser ist in der Baugrube zu sammeln und abzuführen, um ein Durchnässen der Baugrubensohle zu verhindern 	
<p>A10.3.3</p>	<p>Da soll auf 168qm, damit ein Baugrundstück überhaupt noch erschwinglich ist, ein Haus entstehen für eine Familie, zwei Stellplätze für PKWs, wahrscheinlich eine Terrasse, eine Stelle zur Versickerung des Oberflächenwassers oder eine Zisterne, ach ja und ein Baum. Und das in einem ohnehin schon dicht bebauten Gebiet. Ich denke nicht, dass sich junge Familien das Wohnen auf dem Dorf so vorstellen!</p> <p>Das soll die Möglichkeit zur Entwicklung sein, die wir uns für die nächste Generation wünschen?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Reihenmittelhäuser haben oft eine Grundstücksfläche von 150 bis 200 qm. Die Hausbreite beträgt hier meist 5-6 Meter.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung angepasst. Das kleinste Grundstück (Reihenmittelhaus) hat nun eine Größe von 196 qm und eine Breite von 7 Metern – wobei der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festlegt, sondern nur einen Vorschlag unterbreitet, wie die Baugrundstücke später aufgeteilt werden könnten. Das städtebauliche Konzept sieht Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (z.B. Mehrgenerationenwohnen) vor, bietet also ein breites Spektrum an Haustypen und Wohnformen.</p> <p>Größere Grundstücke und Bestandsimmobilien auf dem Dorf wirken auf den ersten Blick attraktiv (viel Platz, oft günstiger als Stadt) – aber für Käufer gibt es auch einige Nachteile. Oft müssen Altbauten umfassend (energetisch) saniert oder zumindest modernisiert werden, was Zeit- und Kostenaufwand mit sich bringt.</p>
<p>A10.3.4</p>	<p>Muss Innovation und Entwicklung immer zerstören?</p> <p>SEIT</p> <p>25 Jahren unterrichte ich junge Menschen, ich bin tätig im Lehramt für Gymnasien in BaWü mit den Fächern Deutsch und Bildende Kunst.</p> <p>SEIT</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auszuschöpfen. <u>Diesem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist die Plangeberin gefolgt, in dem hier eine</u></p>

<p>vielen Jahren leite ich Leistungskurse in der Bild. Kunst, immer mit Unterrichtsinhalten in der Architektur, die verbindlich für die Abiturprüfungen sind.</p> <p>SEIT</p> <p>2021 lautet das Schwerpunktthema in diesem Bereich: „Wohnkonzepte und Gebäudestrukturen“; Le Corbusier und Bjarke Ingels/ BIG Themen und Vertreter, die Ihnen vom Planungsbüro sehr wohl bekannt sein dürften. Spätestens mit BIG ist das Thema Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Bauen in unseren Bildungsplänen angekommen. Das sieht in weiteren Unterrichtsfächern ähnlich aus.</p> <p>WIESO handeln wir so vollkommen anders, als wir es in der Ausbildung unserer Jugend postulieren?</p> <p>WIESO handeln wir wider besseres Wissen?</p> <p>Die Statistiken sind sich einig:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1/10 der weltweiten CO2- Emissionen fällt bei der Produktion von Beton an.- Der Rat für Nachhaltige Entwicklung RNE stellt fest: Die Baubranche ist der größte Umweltverschmutzer der Welt, verantwortlich für 40% des globalen CO2- Ausstoßes und für 60% des globalen Mülls. Gleichzeitig wird nur 1% der verbauten Materialien wiederverwendet.- liest man diese Statistiken erscheint immer Elektrizität- und Wärmeproduktion an erster Stelle beim Verursachen von CO2- Emissionen. Aber man ist sich in der Bewertung im Bereich der Baubranche im Klaren: 50% der Emission entsteht im Bau, nicht im Betrieb der Gebäude. <p>Ich persönlich befinde mich hier in einer absoluten Konfliktsituation. Ich bin verpflichtet Themen zu unterrichten wie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umnutzung- Optimierung- Verdichtung...	<p><u>unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird.</u> Es handelt sich hier um einen der Anwendungsfälle, den der Gesetzgeber befürwortet und sinnvollerweise gegenüber einer Gebietsentwicklung im Außenbereich (sog. „Grüne Wiese“) favorisiert. Außerhalb des Siedlungszusammenhangs müsste für die Schaffung von Wohnraum in ähnlicher Größenordnung aufgrund der fehlenden „äußeren Erschließung“ (z.B. Straßen, Kanäle) voraussichtlich Infrastruktur in vergleichsweise größerem Umfang geschaffen werden. Die Flächeninanspruchnahme wäre folglich im Außenbereich vergleichsweise höher, als es bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ erforderlich ist.</p> <p>Wie die Einwendenden richtig darlegen, handelt es sich bei einer Innenentwicklungsmaßnahme <u>im Idealfall</u> um eine bereits überbaute Fläche, welche nachgenutzt oder nachverdichtet wird. Hier wäre die zusätzliche Flächenneuinanspruchnahme am geringsten. Der Plangeberin ist jedoch keine solche Innenpotenzialfläche im Ortsbezirk Geinsheim bekannt, auf welcher dem (besonderen) Wohnraumbedarf in der Größenordnung Rechnung getragen werden kann, wie es im Plangebiet „Schmittenäcker“ möglich ist. Wie bereits geschrieben, waren die Bemühungen um die Aktivierung von Leerständen und Brachflächen in Geinsheim nicht erfolgreich.</p> <p>Folglich hat sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2005 dafür entschieden, nach Abwägung unterschiedlicher Flächenoptionen, den Bereich „Schmittenäcker“ als geplante Wohnbaufläche darzustellen. Seither hat sich auch keine andere, womöglich bessere bzw. dem Idealfall entsprechende Flächenoption aufgetan, sodass die Darstellung der Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan 2040 übertragen und damit das Planungsziel bestätigt wurde.</p>
--	--

	<p>blicke aber während meiner Unterrichtsvorbereitung vom Schreibtisch aus auf die Schmittenäcker.</p> <p>Meine Schüler und Schülerinnen soll ich sozusagen sensibilisieren für die oben genannte Problematik, sie sollen sich sowohl theoretisch als auch fachpraktisch auseinandersetzen mit Wohnkonzepten, die Nachhaltigkeit und Wohnen/ Bauen verknüpfen. Die nächste Generation soll in dem Zusammenhang lernen, die notwendigen Gelegenheiten zu nutzen, neue Formen von Wohnen, Arbeiten und Mobilität zu erproben, neue Raumformen erfinden, die weniger verschwenderisch sind.</p> <p>Laufen die gleichen jungen Menschen aber sehenden Auges durch ihre Städte und Dörfer, beobachten sie, wie wir weiterhin und immerfort die alten Fehler wiederholen und im wahrsten Sinne des Wortes festzementieren.</p>	
<p>A10.3.5</p>	<p>Mehrfach wird im Zusammenhang der Schmittenäcker das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angeführt.</p> <p>So viel steht fest; das Bauen auf der grünen Wiese im Innenbereich ist damit politisch nicht gemeint, denn:</p> <p>Innenbebauungen sind umstritten, da sie Naturflächen zerstören und die Wohnqualität der Umgebung mindern.</p> <p>Genau das aber, würde bei der Bebauung der Schmittenäcker passieren. Einem Gebiet, dass in Ihrer Umweltanalyse als Kaltluftentstehungsgebiet als absolut schützenswert hervorgehoben wird. Wie passt denn das mit Ihrer Planung zusammen?</p> <p>Zurück zum oben angeführten Gedanken, keine weitere Versiegelung, wenn nicht unbedingt und dringend notwendig.</p> <p>Was Versiegelung anrichtet, dazu möchte und muss ich hier nicht Stellung beziehen, ist dies doch mehr als bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die „Schmittenäcker“ werden nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung stehen. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen und klimatischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
<p>A10.3.6</p>	<p>Und- Notwendig?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

<p>Geinsheim hat seit 1950 seine bebaute Fläche verdreifacht, die Einwohnerzahl blieb im selben Zeitraum aber nahezu konstant. Man müsste doch meinen der verbaute Platz sollte reichen. Auch in NW- insgesamt hat sich die Einwohnerzahl kaum merklich verändert (1996= 53.810/ 2022= 53.981)</p> <p>Fakt ist, dass immer mehr Platz pro Kopf beansprucht wird, diese Tendenz aber nicht so weitergehen kann und darf.</p> <p>Innenentwicklung! Dem stimme ich vollkommen zu!</p> <p>Es ist in den letzten Jahren, gerade durch den Engpass an bezahlbarem Bauland, eine positive Entwicklung zu beobachten.</p> <p>Junge Leute denken und planen in der Innenentwicklung, durch Umnutzung oder besser noch, durch Weiternutzung! Sie gehen in den Bestand. Das muss unser oberstes Ziel sein.</p> <p>Und nur damit beantwortet sich für mich die oben gestellte Frage in die richtige Richtung.</p> <p>Muss Innovation und Entwicklung immer zerstören?</p> <p>Man nimmt Geinsheim NICHT die Möglichkeit zur Entwicklung, wenn man kein weiteres Baugebiet bewilligt.</p> <p>Zahlreiche, wirklich gelungene Beispiele zeigen, dass es absolut auch ohne Neubaugebiet ginge.</p> <p>Im Gegenteil, ein neues Baugebiet würde diesen, zu befürwortenden Tendenzen absolut entgegenwirken.</p> <p>Man beruft sich immer wieder darauf, dass Geinsheim schon seit 20 Jahren kein neues Baugebiet mehr hatte! Dem setze ich entgegen: Dann kann wohl „Ein Neubaugebiet“ nicht die Lösung sein, sonst bräuchte man ja nicht alle 20 Jahre ein neues!</p> <p>Und da sehe ich SIE in der Planung zur Raum- und Stadtentwicklung in der Verantwortung.</p> <p>Ich bin davon überzeugt, hätte man ebenso viel Anstrengung, Engagement, Planung, Überzeugungswillen, Voruntersuchungen, Kreativität etc.</p>	<p>In Deutschland liegt die Wohnfläche pro Kopf bei circa 49,2 qm (2024). Dieser Wert ist in den letzten Jahrzehnten tendenziell gestiegen, wobei ältere Menschen (65+) oft deutlich mehr Wohnraum pro Person nutzen als jüngere. Die Gründe für die steigende Wohnfläche pro Kopf sind vielfältig, sei es die Zunahme an Einpersonenhaushalten, der Remanenzeffekt bei Senioren, Wohlstandgewinne und Ansprüche, eine geringe Umzugsmobilität oder die Bautätigkeit.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße begrüßt es sehr, wenn bestehender Wohnraum erneuert oder wieder aktiviert wird – und unterstützt dies auch aktiv.</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung. Die Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgenutzten Flächen zeigt, dass die Stadt Neustadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt.- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes.- Baugebietsentwicklung am Bahnhof Mußbach.- Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal. <p>Fortgeführt wurde das kommunale Flächenmanagement in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug „Raum+ Monitor“ als einheitliche Erhebungsplattform.</p> <p>Auch im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der</p>
--	---

	<p>in innovative Wohnkonzepte investiert, hätte man z.B. Konzepte im Bereich des modularen Bauens entwickelt und vorangetrieben, ein Konzept z.B. zur Optimierung von Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren, würde man endlich dazu übergehen solche Bauvorhaben zu fördern, dann hätte man Lösungsansätze an vielen Orten, in und um Neustadt, nicht nur in Geinsheim.</p> <p>Es ist nicht nur hier in den nächsten Jahren durch den demografischen Wandel der Leerstand vieler Immobilien zu erwarten. Ich sehe da die Entscheidungsträger in den Gremien in der Pflicht!</p> <p>Heute noch handelt die Wirtschaft gegen Klimaziele, solange die Zahlen stimmen wird investiert!</p> <p>Leider werden dabei die externalisierten Kosten völlig außer Acht gelassen. Das Klimarisiko ist auch ein Finanzrisiko.</p> <p>Innovation und Entwicklung muss nicht immer weiterhin zerstören!</p> <p>Die Zeiten, in denen zwischen Aufbau und Abriss nur wenige Jahrzehnte liegen, sollten vorbei sein. <u>Ein neues Baugebiet? DAS IST KEINE innovative Lösung, keine gute Richtung für Entwicklung! Nicht dringend nötig, nicht klimaverträglich....</u></p> <p>Wie schön wäre das, wenn Neustadt da eine Art Vordenker, ein Avantgardist, ein Kreativer, ein Innovator sein könnte. Ein vorangehendes Beispiel! Wie schön wäre das?</p>	<p>Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
<p>A10.4</p>	<p>Inhalt der <u>vierten</u> Stellungnahme vom 16.07.2024</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße</p>
<p>A10.4.1</p>	<p>Was geschieht in einem Dorf wie Geinsheim, wenn über ein neues Baugebiet entschieden wird?</p> <p>Zunächst möchte ich eingangs erläutern, es war mir von Anfang an ein Anliegen mich mit beiden Sichtweisen, mit dem Für und Wider zu diesem Projekt möglichst differenziert auseinanderzusetzen.</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>

<p>Ich habe zusammen mit Mitstreitern gelesen, gesprochen, gesucht, gefragt, mich ausgetauscht, nach Infos gefragt und unterschiedliche Gremien besucht. Seit 2 Jahren beschäftigt uns dieses Thema. Aber zunächst möchte ich weiter zurückblicken.</p> <p>Viele Jahre sind die Schmittenäcker in Geinsheim als mögliches Baugebiet mal mehr, mal weniger im Gespräch gewesen. So auch schon vor 20 Jahren, als wir ein Grundstück in der Duttweilererstr. erwarben, wo wir auch heute wohnen.</p> <p>Zu dieser Zeit wäre ich überhaupt nicht gegen eine Bebauung gewesen, dachte ich doch, es böte eine Möglichkeit für junge Familien zum Wohnen, ein Platz um ein Leben zu leben, im Dorf.</p> <p>Wir selbst haben ja diese Entscheidung ganz bewusst getroffen und waren froh, einen Platz gefunden zu haben.</p> <p>Heute sieht das entschieden anders aus!</p> <p>In schon drei vorangegangenen Schreiben habe ich deshalb meine Einwände vorgebracht, thematisch getrennt, weil die gesamte Thematik für mich mittlerweile eine ganze Anzahl von Einwänden umfasst.</p> <p>Bereits im März 22 erhielten Sie ein Schreiben, in dem ich zusammen mit weiteren Interessensvertretern mehrere Bedenken äußerte, die meinen Einspruch gegen das geplante Neubaugebiet stützten.</p> <p>Ich war zugegen im September 22, bei der Sitzung des Ortsbeirates Geinsheim. Ich habe mit zwei weiteren Bürgerinnen im Umweltausschuss Bedenken vortragen dürfen. Ich habe damit in den letzten zwei Jahren viel Zeit und Energie investiert, um meine Argumentation gegen die Bebauung kund zu tun.</p> <p>Ich und wir, sind in der gesamten Zeit immer sachlich und konstruktiv ins Gespräch gegangen, waren und sind wir uns doch sehr bewusst, dass wir mit unserer Position überzeugen wollen, dass wir möglichst eine vernünftige Lösung erzielen wollen und vor allem, dass wir keinesfalls innerhalb einer Dorfgemeinschaft in irgendeine Form von Konfrontation gehen wollen. Es geht um die bestmögliche Lösung, nicht um Streit.</p>	
--	--

A10.4.2	<p>Trotzdem, oder gerade deshalb möchte ich Sie hiermit darum bitten, das gesamte Verfahren zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bezugnehmend auf ein Schreiben von Herrn Buchmann, vom 28.2.24, strebt der Ortsbeirat Geinsheim seit 2016 nach dem geplanten Baugebiet. Ähnlich lautet ein Antwortschreiben vom 14.9.22, dass schon unter Ortsvorsteher Hr. Nebel eine Herbeiführung erster Planungsschritte angestrebt wurde. Wir waren und sind Herrn Nebel und seiner Familie durchaus freundschaftlich verbunden. ABER Er war direkter Anwohner und damit befangen!- Immer wieder kommen uns Gerüchte zu Ohren, in puncto Befangene gäbe es da einige Ungereimtheiten. Gerüchte wohl gemerkt, dennoch unerfreulich.- Es wurden kürzlich aktive, befangene Ortsbeiratsmitglieder gesehen im Gespräch mit Eigentümern und zwar direkt vor Ort, also auf den Schmittenäckern.- Mir selbst schilderte eine Eigentümerin, die letzten 6 Jahre seien Psychoterror gewesen, man wolle sie mit allen Mitteln zum Verkauf überreden.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das bisherige Verfahren wurde auf seine Rechtmäßigkeit durch das Sachgebiet „Kommunalverfassung und Sitzungsmanagement“ überprüft. Die nachfolgende Stellungnahme zur Einhaltung des § 22 der Gemeindeordnung wurde zu diesem Sachverhalt übermittelt:</p> <p>[...] Die bisherigen Beschlüsse wurden in der Legislaturperiode von 2019 bis 2024 gefasst. Für alle damaligen Mitglieder des Ortsbeirats Geinsheim wurde die Befangene nach § 22 GemO im Jahr 2021 geprüft. Alle Personen waren entweder selbst im oder am Plangebiet belegen oder hatten Verwandte auf die dies zutraf. Die im Verfahren gefassten Beschlüsse wurden anhand der Sitzungsprotokolle nochmals überprüft. Dabei ist festzustellen, dass sich lediglich bei der Vorberatung der frühzeitigen Beteiligung im Protokoll des Ortsbeirates Geinsheim eine notwendige Enthaltung nicht vermerkt ist. Dies ist mittlerweile jedoch unbeachtlich, da dies nicht innerhalb der dreimonatigen Frist nach § 22 Abs. 6 GemO gerügt wurde und die Entscheidung somit als von Anfang an wirksam gilt. In allen übrigen Protokollen waren die Enthaltungen der Auszuschließenden explizit vermerkt, so dass hier keine Rechtsfehler erkennbar sind. Der Ortsbeirat Geinsheim war trotz des Ausschlusses von bis zu 4 Mitgliedern bei der Vorberatung der beiden Verfahrensentscheidungen jederzeit beschlussfähig.</p> <p>Auch das Treffen von befangenen Ortsbeiratsmitgliedern mit Anwohnern außerhalb des Rahmens einer Ortsbeiratssitzung ist rechtlich irrelevant, da § 22 GemO nur die Mitwirkung von befangenen Personen in der Sitzung unterbinden möchte. Auch befangenen Gremienmitgliedern ist es erlaubt, sich eine Meinung zum Beratungsgegenstand zu bilden.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass sich für das aktuelle laufende Bebauungsverfahren keine Rechtsfehler bezüglich der Einhaltung §§ 22 und 39 GemO ergibt.</p>
A10.4.3	<p>Ich möchte Sie deshalb darum bitten, das Planverfahren in Gänze daraufhin zu prüfen und so die Rechtswirksamkeit sämtlicher Abstimmungen und Beschlüsse zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung für ein Wohnbaugebiet im Bereich „Schmittenäckern“ wird grundsätzlich bereits seit mehreren Jahren / Jahrzehnten verfolgt und wurde auch des Öfteren im Ortsbeirat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p>

	<p>- In zwei von Ihren schriftlichen Antworten an mich ist immer wieder die Rede von einer allgemeinen Bürgerinfo. Herr Buchmann schreibt sogar: „... in mehreren Versammlungen wurden Eigentümer und Anlieger über die beabsichtigte Nachverdichtung informiert.“</p> <p>Eine allgemeine Bürgerinfo, diesen Wunsch haben wir mehrfach ab März 22 gegenüber der Ortsverwaltung geäußert; sie fand nie statt!</p> <p>Die Aussage von Herrn Buchmann ist schlichtweg falsch!</p> <p>Wir wohnen seit 20 Jahren hier, eine Versammlung wie oben geschildert, in der Anlieger informiert wurden, gab es nicht.</p> <p>Nicht nur die Anwohner und Anlieger, alle interessierten BürgerInnen waren im kompletten Prozess außen vor. Und obwohl wir uns stets um Informationen bemüht hatten, um Unterlagen, Einsicht in Gutachten, Statistiken, um allerlei Bewertungsgrundlagen, es war durchweg schwierig an Informationen zu gelangen.</p>	<p>Die Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger, zur Planung Stellung nehmen, eröffnet sich (jedoch) regelmäßig erst – wie nach Baugesetzbuch vorgegeben – insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund unzureichender Erkenntnisse zum Plangebiet entschied die Verwaltung, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf durchzuführen und erst im Anschluss, nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.</p> <p>Die Bürgerinformationsveranstaltung fand im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim statt. Circa 70 Personen waren anwesend. Hierbei wurde zunächst die Planung vorgestellt und auch die wesentlichen, im Rahmen der Beteiligungsphase vorgebrachten Belange angesprochen. Im Anschluss daran wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Fragen gestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung und des ESN (zuständig für die Entwässerungskonzeption) beantworteten diese oder nahmen die vorgebrachten Belange zur weiteren Klärung mit.</p>
<p>A10.4.4</p>	<p>Leider ist so auch nie ein Meinungsbild entstanden, mit dem man glaubhaft argumentieren könnte, <u>die Geinsheimer</u> wünschen dieses Baugebiet.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass Unterschriftenlisten vorliegen mit ungefähr 100 Unterschriften, die sich gegen die geplante Bebauung aussprechen.</p> <p>- Der Passus, der Ortsbeirat hält mehrheitlich an der Wohnbauentwicklung fest...auch das sehe ich problematisch, das Abstimmungsergebnis im September 2022 war wie folgt</p> <p>5x ja 1x Enthaltung 1x nein</p> <p>Die 5 Ja- Stimmen erfolgten hierbei fraktionstreu, der Rest des Ortsbeirates war befangen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Unterschriftenliste, unterzeichnet von 96 Personen, davon 82 mit einer Anschrift im Ortsbezirk Geinsheim, wurde im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 30.01.2024 von Frau Ortsvorsteherin Kaufmann überreicht. Die Unterschriftenliste wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Der Ortsbeirat Geinsheim befürwortet schon einige Jahre, formell seit der Gremienrunde zum Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 11.10.2022 mehrheitlich die wohnbauliche Entwicklung im Gewinn „Schmittenäcker“. Der Ortsbeirat Geinsheim wurde durch Geinsheimer Bürgerinnen und Bürger gewählt und repräsentiert somit den politischen Willen des Ortsbezirkes Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verkennt nicht, dass es zahlreiche kritische Stimmen zum geplanten Wohnbaugebiet seitens der Bürgerinnen und</p>

	<p>Das ist mehrheitlich ja, aber ist das ein abbildendes Ergebnis für ein solches Projekt mitten in unserem Dorf?</p>	<p>Bürger Geinsheims gibt. Nicht zu verkennen sind aber auch zahlreiche Befürworterinnen und Befürworter, wie auch bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 28. November 2024 deutlich wurde.</p>
<p>A10.4.5</p>	<p>Es bleiben zudem weitere Fragen offen, um deren Beantwortung ich bitten möchte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was geschieht mit erschlossenen Bauflächen, für die sich kein Käufer findet? Die Stadt Neustadt ist dann deren Eigentümer. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt, die privaten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches anzukaufen, um die Vergabe bzw. Vermarktung der Baugrundstücke später selbst in der Hand zu haben. Einige der bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer haben bereits Interesse an einem Bauplatz artikuliert. Die restlichen Baugrundstücke werden vermarktet, das Mehrgenerationenwohnen wird möglicherweise über eine Konzeptvergabe in die Wege geleitet.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße geht derzeit davon aus, dass innerhalb von fünf Jahren nach Baureife sämtliche Grundstücke vergeben bzw. verkauft und bebaut sind. Die Kaufverträge werden eine entsprechende Klausel enthalten (Baugebot). Baugrundstücke werden so lange aktiv vermarktet, bis sie Abnehmer finden.</p> <p>Aktuell kann die Stadt leider keinen einzigen Bauplatz in ganz Neustadt anbieten, da sämtliche erschlossene, aber unbebaute Wohnbaugrundstücke in privater Hand sind. Regelmäßig eingehende Anfragen von Bauinteressierten bzw. Grundstückssuchenden können daher seit geraumer Zeit leider nicht bedient werden.</p>
<p>A10.4.6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inwieweit kann der neu konstituierte Ortsbeirat die weitere Planung beeinflussen oder sogar kippen? 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Gemäß Gemeindeordnung entscheidet der Stadtrat über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Sämtliche nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte werden durchlaufen – der Stadtrat hat also mehrmals die Möglichkeit, sich mit der Planung zu befassen und über die Entwicklung zu entscheiden. Der Ortsbeirat ist gemäß Gemeindeordnung eines von mehreren vorbereitenden Gremien, dessen Abstimmungsergebnis dem Stadtrat bei jeder Beschlussfassung vorliegt. Die Entscheidung des Stadtrates ist nicht an die Ergebnisse der Vorberatungen gebunden.</p>

A10.4.7	<ul style="list-style-type: none"> - Wann und wo wird eine wirklich alle Belange berücksichtigende Auseinandersetzung mit der Thematik stattfinden, bislang wurden ja vornehmlich die angeblichen Vorteile einer Bebauung erörtert? 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abwägen. Dieser Abwägungsgrundsatz ist eines der zentralen Gebote der Bauleitplanung.</p> <p>Sprich, sämtliche ermittelte und (mündlich oder schriftlich) vorgetragene Belange – egal ob es sich um positive oder negative Aspekte handelt – werden in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind sämtliche Konflikte bekannt, sei es die schwierige Entwässerung des Baugebietes oder der Fund des frühmittelalterlichen Gräberfeldes – es besteht jedoch kein unüberwindbares Hindernis, das die zwingende Aufgabe der Planung nach sich zöge.</p> <p>Wie auch bei der Bürgerinformationsveranstaltung deutlich kommuniziert, ist es im Endeffekt eine Abwägungsentscheidung des Stadtrates für oder gegen das Neubaugebiet. Die vielfältigen Vor- und Nachteile der Planung sind der Stadt Neustadt an der Weinstraße bekannt – und wurden den vorberatenden und entscheidenden politischen Gremien vorgestellt.</p>
A10.4.8	<ul style="list-style-type: none"> - Wann werden Bürger in die Entscheidungsfindung involviert? Und damit meine ich nicht diese doch sehr förmliche Möglichkeit solcher Einspruch Schreiben. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Belange Ziffer A10.4.4. Eine Bürgerinformationsveranstaltung fand im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim statt.</p>
A10.4.9	<ul style="list-style-type: none"> - Wieso wird weiterhin am Voranschreiten des B- Planes festgehalten, auch wenn viele Faktoren dagegensprechen? 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Baugebietsentwicklung in den „Schmittenäckern“ ist trotz diverser schwieriger Gegebenheiten machbar, sowohl bautechnisch als auch in finanzieller Hinsicht.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Wie definiert ihre Planungsabteilung „Mehrgenerationenwohnen“? Das klingt zunächst schön, ihr jetziges Plankonzept ist dahingehend aber unzureichend. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Mehrgenerationenwohnen bezeichnet ein gemeinschaftliches Wohnmodell, bei dem verschiedene Generationen – ob verwandt oder nicht – bewusst unter</p>

	<p>- Wer baut diese Wohnblocks mit Wohnungen in niedrigeren Preissegment? Gibt es Investoren?</p>	<p>einem Dach oder in direkter Nachbarschaft zusammenleben. Es fördert gegenseitige Hilfe im Alltag, soziale Integration, den Austausch zwischen Jung und Alt sowie Kosteneffizienz. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ sieht zunächst eine große Baugrundstücksfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes vor und ermöglicht dort, innerhalb eines großen Baufensters, den Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Idee ist, dort ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu initiieren. Sollte dies in absehbarer Zeit nicht gelingen, könnte auch ein Bauträger/Investor dazu beitragen, in den Schmittenäckern ein (preiswertes), insbesondere seniorengerechtes Wohnangebot bereitzustellen.</p>
A10.4.10	<p>- Unter <i>meinestadt.de</i> fand ich 83 Ergebnisse für freie, bereits erschlossene Bauplätze für Neustadt und Umgebung. In Frankeneck liegt ein Entwicklungsgrundstück von 4727 qm für den Mehrgeschossbau, die <i>immo Suchmaschine</i> ergab am 16.6.2024, 20 freie günstige Mietwohnungen in Neustadt an der Weinstraße, der <i>immo scout 24</i> hielt 1.071 Grundstücke zum Kauf in RLP fest.</p> <p>In Geinsheim liegt ein komplett erschlossenes Baugelände (ehemaliger Gäuhof) brach. Dort könnte morgen ein Projekt im sozialen Wohnungsbau von Seiten der Stadt angegangen werden. Macht da das weitere Erschließen wirtschaftlich Sinn, wenn ja, wie und für wen?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Bei dem Gelände des ehemaligen Gäuhofes (Gäustraße 112 / 112A) handelt es sich um ein Privatgrundstück, auf das die Stadt Neustadt an der Weinstraße keinen Zugriff hat. Die Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Areals ist wünschenswert – die Grundstücksfläche (ca. 1.600 qm) reicht jedoch nicht aus, um dort das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung zu erreichen.</p> <p>Wie bereits dargelegt, ist es der Stadt Neustadt an der Weinstraße trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
A10.4.11	<p>- Wer hat ein solches Interesse an der Bebauung der Schmittenäcker, der Ort Geinsheim oder die Stadt Neustadt?</p> <p>Die Schmittenäcker stellen keine Chance für junge Familien dar, auch nicht für eine positive Entwicklung für Geinsheim. Das Gegenteil ist wohl eher der Fall. Davon bin ich heute mehr als überzeugt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Initiative für eine wohnbauliche Entwicklung der „Schmittenäcker“ ging vom Ortsbezirk Geinsheim aus. Es bedurfte – und bedarf auch weiterhin – dem politischen Willen des Stadtrates, diese Wohngebietsentwicklung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.</p>
A10.4.12	<p>Zum Abschluss meiner Stellungnahmen und vielen und langen Erläuterungen möchte ich mich noch zu einer Situation äußern.</p> <p>Ich war, wie oben bereits erwähnt, am 20.09.2022 in der Sitzung des Ortsbeirates; zusammen mit ca. 100 weiteren Bürgern und Bürgerinnen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die in der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 20.09.2022, für welche aufgrund des angenommenen, großen Interesse seitens der Bürgerinnen und Bürger Geinsheims extra die Festhalle als Sitzungsort gewählt wurde, zu Beginn der</p>

	<p>Auch von dieser Sitzung hatten wir zunächst nur über das Amtsblatt erfahren, obwohl bekannt war, dass unsrerseits Interesse an Information besteht.</p> <p>An dieser Stelle möchte ich mich ganz entschieden und ganz persönlich darüber beschweren, wie man bei dieser Sitzung vorgegangen ist. So sehr ich mich davon distanzieren, dass es Personen gibt, die mit Drohbriefen versuchen ihre Interessen durchzusetzen (wie wohl im laufenden Verfahren geschehen) so sehr empfand ich das geradezu verwerflich, schon zu Beginn dieser Veranstaltung mit solchen Machenschaften quasi gleichgestellt zu werden. Das war mit Sicherheit so nicht beabsichtigt und so nicht gewollt, aber genau so kam das im Plenum an.</p> <p>Im nächsten Atemzug wurde erklärt, dass es sich bei dieser Veranstaltung um den öffentlichen Teil der Sitzung des Ortsbeirates handele, die Zuhörerschaft somit kein Rederecht habe.</p> <p>Das sind die Regularien, die ich auch so absolut akzeptieren kann.</p> <p>Nicht akzeptieren kann ich, dass ich mich einem solchen Vorwurf gegenübergestellt sah, um dann nicht einmal die Möglichkeit zu erhalten, mich dazu zu äußern. Dort saßen viele Bürger Geinsheims, auch nach der Sitzung bestand nicht tatsächlich ein Rahmen für ein Gespräch.</p> <p>Das ist erstens keine Beteiligung der Interessensgemeinschaften, zweitens keine kontroverse Auseinandersetzung mit der Thematik und drittens absolut</p> <p>KEIN MITEINANDER!</p>	<p>Sitzung durch Herrn Beigeordneter Adams vorgetragene Information, dass ein Drohschreiben gegen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung gerichtet wurde, diene einzig dazu, die Bürgerinnen und Bürger über den nicht zu akzeptierenden Umgang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu sensibilisieren.</p> <p>Wie richtig dargelegt, ist das Rederecht bei Ortsbeiratssitzungen den Ortsbeirätinnen und Ortsbeiräten vorbehalten. Der Wunsch nach einer Informationsveranstaltung mit der Möglichkeit, Fragen an die Stadtverwaltung zu stellen, wurde damals vernommen. Folglich fand am 28. November 2024 eine solche Veranstaltung in der Geinsheimer Festhalle statt.</p>
A10.4.13	<p>Wir waren immer offen im Gespräch, als Personen greifbar für das oder die Gegenüber. Warum auch nicht. Wir sind anderer Meinung, das aus gutem Grund. Wir wollen durch unsere Argumentation überzeugen und nicht durch unnötige und wenig gewinnbringende Konfrontation.</p> <p>Wir hoffen auf gute und vernünftige und sehr gut abgewogene Entscheidungen für oder gegen die Schmittenäcker! Und wir sehen da die Stadt</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Sämtliche Stellungnahmen der Einwendenden wurden in die Abwägung eingestellt.</p>

	Neustadt und unseren Ortsbeirat in der Verantwortung, sich gewissenhaft auseinanderzusetzen. Ich denke das ist unser gutes Recht, denn wir leben hier.	
--	--	--

A11 Private/r 11		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A11.1	<p>[...] wie viele junge Familien sind auch wir dringend auf der Suche nach einem bezahlbaren Eigenheim im Raum Neustadt, was sich in der aktuellen Zeit allerdings als sehr schwierig erweist. Daher bin ich dankbar, dass die Stadt Neustadt Überlegungen anstellt, wie man in Zukunft Angebote für diese Familien schaffen kann.</p> <p>Dennoch habe ich mich nun etwas umfassender mit der geplanten Bebauung der Schmittenäcker beschäftigt und habe hierzu folgende Bedenken:</p>	<p>Die Bedenken der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ werden zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A11.2	<ul style="list-style-type: none"> - Preis: Ein Grundstückspreis von 295 € pro QM erachte ich als absolut unrealistisch. Schaut man bspw. auf das Neubaugebiet in Lachen-Speyerdorf liegen wir hier bei rund 600 € je QM (ohne dass ein komplettes Gebiet aufwendig aufgeschüttet werden musste). Ich befürchte, dass dies auch der Preis sein wird, der für ein Grundstück auf den Schmittenäckern anfallen wird. <p>Wenn dann noch zusätzlich mit höheren Baukosten zu rechnen ist, da die Häuser in weiße Wannen gebaut werden müssen, wäre es für uns kaum zu realisieren, dort ein Haus zu bauen bzw. es stellt sich mir auch die Frage, wer bereit ist für ein kleines Reihenhaus in einem Dorf einen derart hohen Preis zu zahlen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p>
A11.3	<ul style="list-style-type: none"> - Hitze: aktuell wohnen wir in Mannheim und hier kämpft man ständig gegen die Hitze an. Bspw. wurde mit der Bundesgartenschau ein komplettes Gebiet entsiegelt, um eine Kaltluftschneise in die Stadt zu schaffen. Auch hat Mannheim mit Rhein und Neckar bereits 2 natürliche Kaltluftschneisen. Nichtsdestotrotz kühlt die Stadt auch in den Nächten kaum ab. <p>Ein Grund, aus der Stadt wieder in ein Dorf zu ziehen, wäre für uns auch, dass man so zumindest ein wenig vor der Hitze fliehen kann. In Geinsheim kann man von Glück sprechen, dass es dort inmitten des Dorfes noch die Schmittenäcker gibt, die spürbar zur Abkühlung des</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der</p>

	<p>Ortes beitragen. Dass man nun plant, diese Fläche zu versiegeln, ist für mich nicht nachvollziehbar. Natürlich stellt sich die Frage, wie man überhaupt noch klimagerecht bauen kann.</p>	<p>Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereich, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A11.4	<p>Ich würde es bspw. sehr begrüßen, wenn Neustadt junge Familien dabei unterstützen würde bestehende Gebäude zu sanieren, bzw. auf bereits versiegelten Flächen neu zu bauen. Ein schöner Nebeneffekt dabei wäre, dass in bestehende Ortsteile wieder mehr Leben einkehren würde.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

		<p>Im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden <u>vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt</u>. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
A11.5	<p>Des weiteren habe ich noch eine Frage bzgl. des geplanten Mehrgenerationenwohnens: Wie soll konkret gefördert werden, dass in den Bereich der Mehrfamilienhäuser Personen aller Generationen einziehen?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Mehrgenerationenwohnen bezeichnet ein gemeinschaftliches Wohnmodell, bei dem verschiedene Generationen – ob verwandt oder nicht – bewusst unter einem Dach oder in direkter Nachbarschaft zusammenleben. Es fördert gegenseitige Hilfe im Alltag, soziale Integration, den Austausch zwischen Jung und Alt sowie Kosteneffizienz.</p> <p>Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ sieht zunächst eine große Baugrundstücksfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes vor und ermöglicht dort, innerhalb eines großen Baufensters, den Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Idee ist, dort ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu initiieren. Sollte dies in absehbarer Zeit nicht gelingen, könnte auch ein Bauträger/Investor dazu</p>

		beitragen, in den Schmittenäckern ein (preiswertes), insbesondere senioren- gerechtes Wohnangebot bereitzustellen.
--	--	---

A12 Private/r 12		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A12.1	<p>[...] Gerne möchten wir als direkte Anwohner der Schmittenäcker unsere Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorbringen:</p> <p>1. Persönlicher und finanzieller Aspekt</p> <p><i>[familiäre Umstände].</i> Wir bitten Sie, bei der evtl. anstehenden Planung des Baugebiets dafür Sorge zu tragen, dass uns keine zusätzlichen finanziellen Belastungen (wie etwa durch Ausbau- oder Erschließungsbeiträge) entstehen. Diese könnten wir zusätzlich zu der genannten persönlichen und finanziellen Situation nicht stemmen. Dies wurde uns auch bereits durch den ehemaligen Ortsvorsteher Reinhard Nebel und Clemens Stahler zugesichert. Diese Zusicherung wurde bei einer der ersten Eigentümer-Versammlungen vor allen wiederholt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage würde das Grundstück der Einwendenden <u>nicht</u> der Erschließungsbeitragspflicht unterliegen. Der im Bebauungsplan festgesetzte (notbefahrbare) Fuß- und Radweg, der (mittelbar) nördlich des Grundstücks der Einwendenden verlaufen soll, hat keine Erschließungsfunktion. Auch an der östlichen Grundstücksgrenze setzt der Bebauungsplan keine Flächen fest, die eine Erschließungsbeitragspflicht auslösen würden.</p>
A12.2	<p>2. Notwendigkeit</p> <p>Des Weiteren stimmt uns natürlich ganz grundsätzlich die geplante Erschließung der Schmittenäcker nachdenklich: überall in Deutschland gibt es derzeit Bemühungen, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels verdichtete Flächen aufzulockern (BauGB), daher sollte der Umgang mit Starkregen (Anpassung der Kanalisation, deutliche Zunahme dieser Ereignisse in den vergangenen Jahren) oder Hitze in unserer Region sollte abgewogen werden. Dass der Oberrheingraben samt Umland aufgrund seiner geographischen Gegebenheiten besondere klimatische Anpassungsmaßnahmen in der näheren Zukunft erfordern wird, ist unter Experten unumstritten (siehe Veröffentlichungen des Kompetenzzentrums für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz oder auch zu diesem Thema bekannten Positionspapieren des Deutschen Städtetages).</p> <p>Die Stadt Neustadt selbst weist die Schmittenäcker als einen für das städtische Klima besonders relevanten Bereich aus. Dies macht angesichts des Klimawandels auch Sinn. Der gerade ganz aktuell aufgelegte Hitzeschutzplan des Landes RLP spricht auch eindringlich die Empfehlung aus, im Zuge der</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p>

	<p>mittel- und langfristigen Bauleitplanung zu entsiegeln und Frischluftschneisen zu planen. Innenraumentwicklung wird hier auch gänzlich anders als von der Stadt Neustadt verstanden: Es geht nicht mehr darum, den vorhandenen Platz mit viel Wohnraum zu füllen, sondern diesen grün und Hitzeschutzkonform zu entwickeln und zu beplanen.</p>	<p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A12.3	<p>Seitens der Stadt wird kommuniziert, dass die Schmittenäcker dringend für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gebraucht würden. Nach uns vorliegenden Informationen ist die Nachfrage nach Wohnraum hier in Geinsheim die letzten Jahre stark gesunken.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix),▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor,▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment),▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen.

		<p>Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs,▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl,▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts,▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren,▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns. <p>Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht insbesondere auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dabei das Ziel, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „<u>Innen- vor Außenentwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan 2005</u> der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewinn „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeitzwecken (Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche</p>
--	--	---

		<p>Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorengerechten Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A12.4	<p>Auch bleibt die Frage ungeklärt, ob der dabei zu schaffende Wohnraum auch am Ende „bezahlbar“ bleibt. Denn wie es scheint, ist ja seitens der Stadt im Rahmen der Erschließung des Baugebiets einiges an Vorarbeiten zu leisten (Stichworte Grundwasserspiegel, Entwässerung...).</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach</p>

		<p>nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p>
<p>A12.5</p>	<p>In Geinsheim gibt es ca. 60 bereits erschlossene Baugrundstücke. Leider liegen diese brach, die Eigentümer verfolgen derzeit keinerlei Bau- bzw. Verkaufsabsichten. Wäre es nicht ein vorrangiges Ziel, diese Flächen zu bebauen, anstatt eine neue Infrastruktur zu schaffen, die auch hohe wirtschaftliche Ressourcen von Ihnen als Stadt fordert? Ist es nicht für eine Stadt, die sich am kommunalen Entschuldungsfonds beteiligt, überlegenswert und sinnvoll, dies zu ändern, anstatt neue laufende Kosten zu produzieren? Ein sensibler Umgang mit allen Ressourcen ist aus unserer Sicht gefordert. Die Erschließung von Neubaugebieten ist in der Stadtentwicklung eine Methode, die in modernen Konzepten durchaus hinterfragt wird. Macht es nicht Sinn, zunächst ein Leerstandskonzept zu entwickeln, bevor man neue Flächen erschließt? Viele Häuser im Ort stehen leer.</p> <p>Der Heimatverein hat beim Dorfjubiläum in einer Ausstellung Schaubilder präsentiert, die die Fläche des Dorfes in Relationen zur Bevölkerung darstellt. Nimmt man diese historische Entwicklungen, muss man sich doch fragen, ob bei stagnierenden Bevölkerungszahlen ein Bedarf zur Flächenerweiterung gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch <u>Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</u> auszuschöpfen. Diesem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist die Plangeberin gefolgt, in dem hier eine unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird. Im Außenbereich müsste Infrastruktur in vergleichsweise größerem Umfang geschaffen und damit auch weitaus mehr Fläche in Anspruch genommen werden, als es bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ vorgesehen ist.</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung. Die Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgennutzten Flächen zeigt, dass die Stadt Neustadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt. - Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes. - Baugebietsentwicklung am Bahnhof Mußbach. - Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal. <p>Fortgeführt wurde das kommunale Flächenmanagement in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug „Raum+ Monitor“ als einheitliche Erhebungsplattform.</p>

		<p>Auch im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
--	--	---

A12.6	<p>Wir haben erfahren, dass auch archäologische Untersuchungen erforderlich sind, weil ein keltisches Gräberfeld im Bereich der Schmittenäcker liegt. dies ist doch auch eine wichtige Information für potentielle Käufer, warum wird dies nicht kommuniziert?</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das beabsichtigte Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ wird als Vermerk in den Planteil aufgenommen.</p> <p>Auf Forderung und unter Anleitung der Landesarchäologie in Speyer wurde im März 2025 eine archäologische Vorerkundung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Wie aufgrund früherer Einzelfunde in der räumlichen Umgebung vermutet, wurde dabei ein frühmittelalterliches Gräberfeld entdeckt, das den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG erfüllt, jedoch ist explizit nicht die Gesamtfläche betroffen. Die vom Gräberfeld betroffene nördliche Hälfte des Plangebietes Schmittenäcker soll gemäß Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen werden.</p> <p>Für den Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte Baugebietsentwicklung hat dies zur Folge, dass zunächst der vom Denkmalschutz betroffene Teil des Plangebietes umfänglich zu erkunden ist und die Funde durch Fachleute ausgegraben und archiviert werden müssen, bevor die Erschließungsarbeiten stattfinden dürfen. Die Entwicklung des Baugebietes ist also an eine Bedingung geknüpft, die zwingend zu erfüllen ist.</p> <p>Aus den erforderlichen Ausgrabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Erschließungstätigkeiten um voraussichtlich etwa ein dreiviertel Jahr. Andererseits sind mit den Ausgrabungen erhebliche zusätzliche Kosten verbunden, welche zu einer deutlichen Erhöhung der geschätzten Erschließungskosten führen.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde folglich durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p>
A12.7	<p>Was uns zudem ganz grundsätzlich bewegt, ist die Frage der Informationspolitik und der Transparenz. Vielen ist das aktuelle Vorhaben der Umplanung und Bebauung der Schmittenäcker nicht bekannt, auch der Aufruf an die</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

	<p>Bürger, Bedenken zu formulieren, wurde lediglich in der Rheinpfalz formuliert. Die Beschleunigung des Verfahrens, der rasche Beschluss, kurz vor den Kommunalwahlen erstaunt. Das Dorf hat derzeit durch Jubiläumsvorbereitungen und -feierlichkeiten, gar keine Zeit, sich mit diesem Thema zu beschäftigen, man kann durchaus auf den Eindruck kommen, dass hier schnell etwas durchgewunken werden soll. Es gab keine Handzettel, keine Informationsveranstaltung, wie sollen denn die Geinsheimer Bürger von dieser Sache angemessen Wind bekommen. Die Informationen, die an die betroffenen Anwohner gingen, sind eher zufällig kommuniziert worden.</p>	<p>Die Planung für ein Wohnbaugebiet im Bereich „Schmittenäckern“ wird grundsätzlich bereits seit mehreren Jahren / Jahrzehnten verfolgt und wurde auch des Öfteren im Ortsbeirat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.</p> <p>Die Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger, zur Planung Stellung nehmen, eröffnet sich (jedoch) regelmäßig erst – wie nach Baugesetzbuch vorgegeben – insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund unzureichender Erkenntnisse zum Plangebiet entschied die Verwaltung damals, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf durchzuführen und erst im Anschluss, nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.</p> <p>Die Bürgerinformationsveranstaltung fand im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim statt. Circa 70 Personen waren anwesend. Hierbei wurde zunächst die Planung vorgestellt und auch die wesentlichen, im Rahmen der Beteiligungsphase vorgebrachten Belange angesprochen. Im Anschluss daran wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Fragen gestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung und des ESN (zuständig für die Entwässerungskonzeption) beantworteten diese oder nahmen die vorgebrachten Belange zur weiteren Klärung mit.</p>
A12.8	<p>Wichtig in allen politischen Prozessen ist eine angemessene Beteiligung der Bürger, dies ist in den Großstädten um uns herum gängige Praxis, hier im Ort erleben wir das nicht. In der Stadt Heidelberg wird beispielsweise kein Beschluss durch den Gemeinderat gefällt, wenn er nicht vorher durch ein Partizipationverfahren begleitet wurde. Wir erleben es derzeit eher so, dass die Bürger durch den sehr langwierigen, nicht transparenten Prozess mürbe sind, man weiß überhaupt nicht mehr, was der aktuelle Stand ist und wem man glauben darf. In der Vergangenheit wurden Bürger auch angesprochen und auf Kurs gebracht, wenn sie gegen das Vorhaben waren.</p> <p>Vieles im Prozess lässt einfach Verwunderung zu, so auch die Tatsache, dass vier Personen im Gemeinderat befangen waren, von einer einstimmigen Entscheidung kann hier also keine Rede sein.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das bisherige Verfahren wurde auf seine Rechtmäßigkeit durch das Sachgebiet „Kommunalverfassung und Sitzungsmanagement“ überprüft. Die nachfolgende Stellungnahme zur Einhaltung des § 22 der Gemeindeordnung wurde zu diesem Sachverhalt übermittelt:</p> <p>Die bisherigen Beschlüsse wurden in der Legislaturperiode von 2019 bis 2024 gefasst. Für alle damaligen Mitglieder des Ortsbeirats Geinsheim wurde die Befangenheit nach § 22 GemO im Jahr 2021 geprüft. Alle Personen waren entweder selbst im oder am Plangebiet belegen oder hatten Verwandte auf die dies zutraf. Die im Verfahren gefassten Beschlüsse wurden anhand der Sitzungsprotokolle nochmals überprüft. Dabei ist festzustellen, dass sich lediglich bei</p>

		<p>der Vorberaterung der frühzeitigen Beteiligung im Protokoll des Ortsbeirates Geinsheim eine notwendige Enthaltung nicht vermerkt ist. Dies ist mittlerweile jedoch unbeachtlich, da dies nicht innerhalb der dreimonatigen Frist nach § 22 Abs. 6 GemO gerügt wurde und die Entscheidung somit als von Anfang an wirksam gilt. In allen übrigen Protokollen waren die Enthaltungen der Auszuschließenden explizit vermerkt, so dass hier keine Rechtsfehler erkennbar sind. Der Ortsbeirat Geinsheim war trotz des Ausschlusses von bis zu 4 Mitgliedern bei der Vorberaterung der beiden Verfahrensentscheidungen jederzeit beschlussfähig.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass sich für das aktuelle laufende Bebauungsplanverfahren keine Rechtsfehler bezüglich der Einhaltung §§ 22 und 39 GemO ergibt.</p>
A12.9	Weiterhin gibt es eine Unterschriftensammlung, auf der circa 120 Personen (Familien) gegen die beabsichtigte Umplanung der Schmittenäcker votiert haben. Inwieweit werden diese Unterschriften berücksichtigt?	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Unterschriftenliste, unterzeichnet von 96 Personen, davon 82 mit einer Anschrift im Ortsbezirk Geinsheim, wurde im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 30.01.2024 von Frau Ortsvorsteherin Kaufmann überreicht. Die Unterschriftenliste wurde in die Abwägung eingestellt.</p>

A13 Private/r 13		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A13.1	<p>[...] mir will nicht einleuchten, warum man mitten im Ort mit aller Gewalt ein Neubaugebiet erschließen möchte.</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix), ▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor, ▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment), ▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen. <p>Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs, ▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl, ▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts, ▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren, ▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns. <p>Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht insbesondere auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dabei das Ziel, dem</p>

		<p>Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „<u>Innen- vor Außen-entwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeitzwecken (Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorenrechtlichen Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p>
--	--	--

		<p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A13.2	Die Schmittenäcker sind doch von der Stadt Neustadt als Klimaschutzgebiet ausgewiesen.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der</p>

		<p>offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sicher- gestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrünten Retentionsbereichen, öffentli- chen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Pflanzemp- fehlungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erhebli- chen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmit- tenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altenge- rechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A13.3	<p>Soweit mit bekannt, gibt es aktuell auch keine Nachfrage nach Bauplätzen, da diese viel zu teuer und auch die Baumaterialien nicht mehr bezahlbar sind.</p> <p>Was bringt es, ein Baugebiet zu erschließen, wenn es dann brach liegt (s. La- chen-Speyerdorf und Hassloch)?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungs- maßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmitten- äcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Pla- nungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p>
A13.4	<p>Im Ort gibt es so viele Leerstände. Kann man nicht auf die Eigentümer zuge- hen und nachfragen, ob sie bereit sind ihre Häuser zu vermieten bzw. zu verkaufen?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von in- nerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und</p>

		<p>Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden <u>vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt</u>. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde.</p> <p>Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
A13.5	Und es soll, lt. Stadt Neustadt, auf Neuversiegelungen verzichtet werden.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

	<p>Es gibt doch Anfragen bereits versiegelte Flächen neu zu bebauen. Was in manchen Fällen, warum auch immer, erst mal abgelehnt wurde (aus Gründen, die wirklich nicht nachvollziehbar sind).</p> <p>Es wäre schön, wenn die Verwaltung etwas flexibler wäre und von Fall zu Fall entscheiden würde. Man muss endlich umdenken!</p>	<p>Wäre es bis dato möglich gewesen, den im Ortsbezirk Geinsheim prognostizierten Wohnraumbedarf in der erforderlichen Quantität und Qualität herzustellen bzw. zu ermöglichen – sei es mittels Bebauungsplanung oder durch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) – gäbe es kein Anlass und Planungserfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Auch ist nicht zu erwarten, dass mit Hilfe des sogenannten „Bau-Turbos“, einer neuen Sonderregelung, welche Abweichungen vom bestehenden Bauplanungsrecht für Vorhaben zum Wohnungsbau ermöglicht, der benötigte Wohnraum im Ortsbezirk Geinsheim geschaffen werden kann.</p>
A13.6	<p>Die Schmittenäcker liegen zum Teil auf einem Gräberfeld. Was passiert, wenn beim Ausbaggern etwas von archäologischer Bedeutung gefunden wird? Es kommt zu Zeitverzögerungen und Mehrkosten, die die Stadt dann ja an die Eigentümer weitergibt.</p> <p>Heisst, das ganze verteuert sich noch mehr.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das beabsichtigte Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ wird als Vermerk in den Planteil aufgenommen.</p> <p>Auf Forderung und unter Anleitung der Landesarchäologie in Speyer wurde im März 2025 eine archäologische Vorerkundung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Wie aufgrund früherer Einzelfunde in der räumlichen Umgebung vermutet, wurde dabei ein frühmittelalterliches Gräberfeld entdeckt, das den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG erfüllt, jedoch ist explizit nicht die Gesamtfläche betroffen. Die vom Gräberfeld betroffene nördliche Hälfte des Plangebietes Schmittenäcker soll gemäß Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen werden.</p> <p>Für den Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte Baugebietsentwicklung hat dies zur Folge, dass zunächst der vom Denkmalschutz betroffene Teil des Plangebietes umfänglich zu erkunden ist und die Funde durch Fachleute ausgegraben und archiviert werden müssen, bevor die Erschließungsarbeiten stattfinden dürfen. Die Entwicklung des Baugebietes ist also an eine Bedingung geknüpft, die zwingend zu erfüllen ist.</p> <p>Aus den erforderlichen Ausgrabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Erschließungstätigkeiten um voraussichtlich etwa ein dreiviertel Jahr. Andererseits sind mit den Ausgrabungen erhebliche zusätzliche Kosten</p>

		<p>verbunden, welche zu einer deutlichen Erhöhung der geschätzten Erschließungskosten führen.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde folglich durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p>
A13.7	<p>Noch dazu soll das Baugebiet über eine Straße bedient werden. Was das für die unmittelbaren Anwohner bedeutet, können Sie sich hoffentlich vorstellen. Lärm, Dreck, ständig ist die Duttweilererstr. blockiert. Wie soll man da dann noch durchkommen, wenn auch die Anwohner ihre Autos auf der Straße parken.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt zum geplanten Wohnbaugebiet soll über eine Verkehrsstraße mit einer Zufahrt über die Duttweilerer Straße auf Höhe der heutigen Hausnummer 7 (Gebäudeabriss vorgesehen) erfolgen. In Ausnahmefällen soll zudem eine Notbefahrung des geplanten Geh- und Radweges möglich sein, der an die westlich gelegene Weihergasse, nördlich der Hausnummer 3, anschließt.</p> <p>Bei einer voraussichtlichen Bewohnerschaft von etwa 130 Personen, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden <u>pro Tag</u> insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute.</p> <p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht. Der durchschnittliche Tagesverkehr (oder durchschnittliche <u>tägliche</u> Verkehrsstärke) lag im Jahr 2022 in der Duttweilerer Straße „nur“ bei 719 Fahrzeugen. Es ist anzunehmen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke seither nicht wesentlich verändert hat – jedenfalls nicht so stark, als dass die Leistungsfähigkeitsgrenze angetastet würde.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p>

		<p>Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist das umliegende Straßennetz grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene „Parktourismus“ in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen.</p>
A13.8	<p>Bei den Klimaveränderungen wäre es katastrophal so viel Gelände zu versiegeln und so die Frischluftzufuhr auszubremsen.</p> <p>Bei der wenigen Grünfläche, die es dann noch geben soll, entsteht eine Sauna mitten im Ort.</p> <p>Ich möchte Sie herzlich bitten, die Sachlage noch einmal zu überdenken und zu überprüfen ob es wirklich nötig ist, so eine tolle "grüne Lunge" kaputt zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Zum Thema „Mikroklima“ siehe Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zum Belang Ziffer A13.2.</p> <p>Als Grünraum innerhalb Geinsheims besteht insbesondere der Bereich entlang des Rottwiesengrabens, welcher sich circa 250 Meter südlich des Plangebietes „Schmittenäcker“ befindet. Eingebettet in diesen Grünzug, nördlich der Grundschule, besteht eine öffentliche Sport- und Spielfläche. Eine Aufwertung dieses Areals ist angedacht (Stichwort: „Bewegungspark“). Grundsätzlich ist der Siedlungskörper Geinsheims recht kompakt und die Entfernungen zur umliegenden freien Landschaft sind recht kurz, sodass diese fußläufig zu erreichen ist.</p> <p>Der Erhaltung der „Schmittenäcker“ als privater innerörtlicher Grünraum steht dem Ziel der vorliegenden Planung entgegen, das ist der Plangeberin bewusst. Der Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen (z.B. GRZ von 0,4), um eine Mindestbegrünung innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes zu gewährleisten.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in</p>

		<p>der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
--	--	---

A14 Private/r 14		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A14.1	<p>Ihrer Aufforderung, Ihnen eine Stellungnahme zur Bebauung der als "Schmittenäcker" eingetragenen Grundstücke zuzuschicken, möchte ich hiermit nachkommen.</p> <p>Diese möchte ich kurzhalten. Auf "grüne Lunge" etc möchte ich nicht eingehen, weil diese Themen offensichtlich für Sie redundant sind. Deshalb geht es jetzt nur ums Geld.</p> <p>Nachdem sich lang und breit über etwaige Bedenken und Vorteile der Bebauung der Schmittenäcker unterhalten wurde, möchte ich mich auf einige wenige Punkte beziehen.</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A14.2	<p>- Innenbebauung vor Außenbebauung: Nachvollziehbar, doch durch die mögliche Bebauung der Schmittenäcker falsch umgesetzt, wie Sie folgend sehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A14.3	<p>- Flächennutzung: In Geinsheim gibt es viele Leerstände und Freiflächen. Das Argument, dass diese in Privatbesitz sind, zieht bei mir nicht. Eine ganz klare Kommunikation mit den Besitzerinnen und Besitzern der Grundstücke, wie sie wohl auch bei den Schmittenäckern vorliegt, ist offensichtlich nicht umgesetzt worden. Wenn Anreize geschaffen worden wären, hätten wir in Jahren erst eine sinnvolle Debatte um die Bebauung der Schmittenäcker, weil zuvor die ungenutzten Grundstücke bebaut werden würden. Hier sehe ich dringenden Nachholbedarf.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es handelt sich um eine Wohngebietsentwicklung im Ortskern Geinsheims, die dem zentralen Grundsatz der Bauleitplanung und Nachhaltigkeit in Deutschland: „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht. Diese Maßnahme der Innenentwicklung ist aus Sicht der Stadtentwicklung erforderlich und sinnvoll, um dem quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf im Ortsbezirk Geinsheim teilweise Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden <u>vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt</u>. Angefangen von einem</p>

		<p>Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde.</p> <p>Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
A14.4	- Finanzierung: Gelder, die für die Bebauung der Schmittenäcker zur Verfügung gestellt werden, sollten zuerst in das Aufkaufen der Flächen fließen, die in Geinsheim ungenutzt sind.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Wie in der Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Belang Ziffer A14.3 geschrieben, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ein grundlegendes Problem.</p> <p>Bei den „Schmittenäckern“ zeigt sich hingegen eine mehrheitlich positive Einstellung seitens der Eigentümerschaft gegenüber einer wohnbaulichen Entwicklung. Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den</p>

		<p>vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewinn „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p>
A14.5	<p>- Bebauung: Sollten die Schmittenäcker bebaut werden, werden Unternehmen gesucht, die dies übernehmen. Sind Sie sicher, Unternehmen für alle Projekte wie zum Beispiel das Mehrgenerationenhaus zu finden? Besteht daran überhaupt seitens der potenziell bauenden Firmen Interesse?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße strebt eine Baugebietsentwicklung in „Eigenregie“ an und beabsichtigt folglich, sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich anzukaufen.</p> <p>Mehrgenerationenwohnen bezeichnet ein gemeinschaftliches Wohnmodell, bei dem verschiedene Generationen – ob verwandt oder nicht – bewusst unter einem Dach oder in direkter Nachbarschaft zusammenleben. Es fördert gegenseitige Hilfe im Alltag, soziale Integration, den Austausch zwischen Jung und Alt sowie Kosteneffizienz. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ sieht hierfür zunächst eine große Baugrundstücksfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes vor und ermöglicht dort, innerhalb eines großen Baufensters, den Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Idee ist, dort ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu initiieren. Sollte dies in absehbarer Zeit nicht gelingen, könnte auch ein Bauträger/Investor dazu beitragen, in den Schmittenäckern ein (preiswertes), insbesondere seniorengerechtes Wohnangebot bereitzustellen.</p>
A14.6	<p>- Vetterwirtschaft: Laut meinen Infos liegt ein Vorkaufsrecht für diejenigen vor, die aktuell ein Grundstück besitzen. Einige Besitzerinnen und Besitzer der Grundstücke warten nur auf die Bebauung. Sie haben Angehörige im ehemaligen Ortsbeirat Geinsheim und verdienen sich bei Umsetzung des Projekts eine goldene Nase. Demnach ist die ganze Situation nur über finanziellen Eigennutzen entschieden worden. Zu sagen, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des ehemaligen Ortsbeirats, die betroffen seien, hätten nicht mitstimmen dürfen, ist hinfällig. Zu spät wurde überprüft, wer ein finanzielles Eigeninteresse haben könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das bisherige Bebauungsplanverfahren wurde auf seine Rechtmäßigkeit hin durch das zuständige Sachgebiet „Kommunalverfassung und Sitzungsmanagement“ überprüft. Nachfolgende Stellungnahme zur Einhaltung des § 22 der Gemeindeordnung wurde zu diesem Sachverhalt übermittelt:</p> <p>Die bisherigen Beschlüsse wurden in der Legislaturperiode von 2019 bis 2024 gefasst. Für alle damaligen Mitglieder des Ortsbeirats Geinsheim wurde die Befangenheit nach § 22 GemO im Jahr 2021 geprüft. Alle Personen waren entweder selbst im oder am Plangebiet belegen oder hatten Verwandte auf die dies zutraf.</p> <p>Die im Verfahren gefassten Beschlüsse wurden anhand der Sitzungsprotokolle nochmals überprüft. Dabei ist festzustellen, dass sich lediglich bei der Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung im Protokoll des Ortsbeirates Geinsheim eine</p>

		<p>notwendige Enthaltung nicht vermerkt ist. Dies ist mittlerweile jedoch unbeachtlich, da dies nicht innerhalb der dreimonatigen Frist nach § 22 Abs. 6 GemO gerügt wurde und die Entscheidung somit als von Anfang an wirksam gilt.</p> <p>In allen übrigen Protokollen waren die Enthaltungen der Auszuschließenden explizit vermerkt, so dass hier keine Rechtsfehler erkennbar sind. Der Ortsbeirat Geinsheim war trotz des Ausschlusses von bis zu 4 Mitgliedern bei der Vorberatung der beiden Verfahrensentscheidungen jederzeit beschlussfähig. Demnach ist festzuhalten, dass sich für das aktuelle laufende Bebauungsplanverfahren keine Rechtsfehler bezüglich der Einhaltung §§ 22 und 39 GemO ergibt.</p>
A14.7	<p>Fazit in Form einer Frage: Wenn Sie ehrlich zu sich sind, haben Sie alles versucht, um bebaubare Flächen abseits der Schmittenäcker zu erwerben?</p> <p>Sollten Sie diese Frage aufrichtig beantworten und dabei "nein" sagen, wissen Sie, was zu tun ist.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Wie in der Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Belang Ziffer A14.3 geschrieben, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ein grundlegendes Problem, auch im Ortsbezirk Geinsheim.</p>

A15 Private/r 15		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A15.1	<p>[...] mit großem Bedauern habe ich von den Plänen erfahren, ein Bauprojekt in der grünen Lunge unseres Dorfes Geinsheim zu realisieren. Hiermit möchte ich formell Einspruch gegen dieses Vorhaben einlegen und einzelne Bedenken darlegen.</p> <p>1. Umwelt- Naturschutz und Klimaauswirkungen: Grünflächen tragen erheblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Luftqualität verbessern, CO2 binden und Hitzewellen abmildern. Die Versiegelung dieser Fläche würde negative Folgen für das lokale Klima haben und das Wohlbefinden der Dorfbewohner beeinträchtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrünten Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche</p>

		<p>zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Von einer wesentlich höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere auch für ältere Menschen, ist nach Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Vielmehr sollen auch ältere Menschen vom Plangebiet profitieren, indem adäquater Wohnraum bzw. seniorengerechte Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A15.2	<p>2. Wasserhaushalt:</p> <p>Die Versiegelung der Fläche hätte negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Regenwasser kann nicht mehr versickern, was das Risiko von Überschwemmungen erhöht und den Grundwasserspiegel beeinflusst. Dies könnte langfristige Schäden an der Infrastruktur und der Landwirtschaft verursachen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und <u>Versickerungsmulden</u> zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und</p>

		<p>ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Gründächer vor, also Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die zu großen Teilen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind. Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest. Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme, um Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwerten zu können. Sie verbessert die Grundstücksentwässerung erheblich, indem sie Regenwasser speichert, den Abfluss durch Verdunstung über Pflanzen reduziert und diesen zudem verzögert (Retentionswirkung). Dadurch wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet, das Risiko von Überflutungen gesenkt und oft Abwassergebühren gespart.</p> <p>In der <u>Wasserhaushaltsbilanzierung</u> verschiebt die Dachbegrünung die Prioritäten weg vom reinen „Abtransport“ hin zu einem natürlichen Kreislauf. Das hat direkte positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p> <p>Empfohlen wird auch der Einsatz von Regenwasserzisternen. Diese dienen primär der nachhaltigen Sammlung und Speicherung von Regenwasser, um Trinkwasser zu schonen, Wasserkosten zu senken und z.B. den Garten umweltschonend zu bewässern. Sie ermöglichen etwa auch die Nutzung als Gießwasser, zur Toilettenspülung oder Waschmaschinennutzung und entlasten bei Starkregen die Kanalisation.</p>
A15.3	<p>3. Verkehr und Infrastruktur:</p> <p>Eine zusätzliche Bebauung würde zwangsläufig zu einer höheren Verkehrsbelastung führen. Die vorhandene Infrastruktur ist möglicherweise nicht auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelegt, was zu Verkehrsproblemen und einer zusätzlichen Umweltbelastung führen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt zum geplanten Wohnbaugebiet soll über eine Verkehrsstraße mit einer Zufahrt über die Duttweilerer Straße auf Höhe der heutigen Hausnummer 7 (Gebäudeabriss vorgesehen) erfolgen. In Ausnahmefällen soll zudem eine Notbefahrung des geplanten Geh- und Radweges möglich sein, der an die westlich gelegene Weihergasse, nördlich der Hausnummer 3, anschließt.</p> <p>Bei einer voraussichtlichen Bewohnerschaft von etwa 130 Personen, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden <u>pro Tag</u> insgesamt</p>

		<p>etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute.</p> <p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht. Der durchschnittliche Tagesverkehr (oder durchschnittliche <u>tägliche</u> Verkehrsstärke) lag im Jahr 2022 in der Duttweilerer Straße „nur“ bei 719 Fahrzeugen. Es ist anzunehmen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke seither nicht wesentlich verändert hat – jedenfalls nicht so stark, als dass die Leistungsfähigkeitsgrenze angetastet würde.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p> <p>Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist das umliegende Straßennetz grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p>
A15.4	<p>4. Alternativen prüfen:</p> <p>Ich appelliere daran, alternative Standorte für das Bauvorhaben in Betracht zu ziehen, die weniger ökologisch wertvoll sind und die genannten negativen Auswirkungen vermeiden würden. Es gibt sicherlich Möglichkeiten, notwendige Bauprojekte umzusetzen, ohne dabei wertvolle Naturflächen zu opfern.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Alternativenprüfung erfolgte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewinn „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeit Zwecken (Pferdehaltung) dient</p>

		<p>und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorenrechtlichen Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> verkennt die Plangeberin nicht, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnah private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodenanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A15.5	Zusammenfassend möchte ich dringend darum bitten, von den geplanten Baumaßnahmen in der grünen Lunge unseres Dorfes abzusehen. Der Erhalt dieser Fläche ist von unschätzbarem Wert für die Umwelt und die Lebensqualität aller Dorfbewohner.	Die ablehnende Haltung der / des Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.

A16	Private/r 16	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A16.1	<p>[...] als direkter Anwohner des von der Stadt Neustadt geplanten Neubaugebietes in den Schmittenäcker möchte ich hiermit meine Bedenklichkeit zum Ausdruck bringen.</p> <p>Ich habe das alte Fachwerkhaus [Adresse] Baujahr 1780 vor 25 Jahren erworben und von Kern auf saniert.</p> <p>Alle Baumaterialien wurden nach Möglichkeit auf Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit verbaut. Bauwürdige Anbauten wurden abgerissen um Platz für Gartenlandschaft, Naturteich und mehrere Bäume (Apfel, Mandel, Kirsche und 2 Pinienbäume) zu pflanzen. Beerensträucher, Obst und Gemüse werden in aller Selbstverständlichkeit für den Eigenbedarf angebaut. Als Vater einer Tochter sah ich mich damals wie heute in der Pflicht meinen Beitrag für Umwelt und Natur zu leisten und tu dies auch gerne.</p> <p>Im Jahr 2023 habe ich versucht auf „eigene Kosten“ einen Baum vor meinem Haus im Gehweg zu pflanzen was nicht genehmigt werden konnte (K 6)</p> <p>Wenn ich als einfacher Bürger nun doch seit Jahren versuche meinen Beitrag für Ökologie zu leisten , die ganze Welt vom Klimawandel redet und versucht Flächen zu entsiegeln , sogenannte grüne Lungen in der Innenstadt angelegt werden für die Landesgartenschau , zubetonierte Wasserläufe wie der Speyerbach wieder freigelegt werden für „Wasser in die Stadt“ man auf Gehwegen allerorts nicht mehr sicher laufen kann weil Wurzelwerk von Bäumen die Gehwegplatten anhebt (welche nicht entfernt werden dürfen oder können) man keinen Ast abschneiden darf ohne das Grünflächenamt zu informieren , alles aus Umweltbiologischer Sicht auch nachvollziehbar, versucht man dort wo eine grüne Lunge schon vorhanden ist , wo Pferde grasen und sich der Storch sein Essen sucht mit aller Gewalt ein Neubaugebiet mit 50 (FÜNFZIG) Wohneinheiten zu implantieren.</p> <p>Würde die Stadt Neustadt ein solches Vorhaben zum Beispiel in der Wallgasse umsetzen wollen??</p>	<p>Die ablehnende Haltung der Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p> <p>Die <u>Wohnraumbedarfsanalyse</u> für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 ermittelte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035, davon 631 Wohneinheiten auf neuen Flächen. Als wichtige Ziele für den Wohnungsmarkt wurden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines breiten Angebots (Branchenmix), ▪ Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor, ▪ Bau von barrierefreien Wohnungen (hauptsächlich im unteren Preissegment), ▪ Bau von preisgebundenen Wohnungen. <p>Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. <u>Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Abbau des Modernisierungsbedarfs, ▪ Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl, ▪ ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts, ▪ die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren, ▪ ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns. <p>Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht insbesondere auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dabei das Ziel, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „Innen- vor</p>

<p>Es tut mir leid, aber eine solche Politik ist für mich nicht verständlich und in Zukunft auch nicht mehr wählbar.</p> <p>Wie kann man in der heutigen Zeit ein solches Kleinod zerstören und mitten im Dorf so ein Vorhaben umsetzen, wo uns doch der abgerissene Gäuhof (und seitdem ein toller Anblick) , Baulücken in älteren Baugebiete und andere Leerstände von vorhandenen Häusern Grund zum Nachdenken geben sollte .</p>	<p><u>Außenentwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der <u>Flächennutzungsplan</u> 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>Für die rund 15.300 m² große innerörtliche, von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeit Zwecken (Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll daher unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. <u>Ziel des Bebauungsplans</u> ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, aber auch nach seniorengerechten Wohnangeboten im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.</p> <p><u>Gleichwohl</u> <u>verkennt die Plangeberin nicht</u>, dass die „Schmittenäcker“ nach Umsetzung der Planung nicht mehr als siedlungsnaher private Freifläche zur Verfügung steht. Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Ebenfalls wird nicht verkannt, dass mit der Umsetzung der Planung teils wesentliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wie etwa die Bodeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, einhergehen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, durch welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. durch Dachbegrünung) und das Ortsbild (z.B. durch GRZ und Bauweise) gemindert werden.</p>
--	---

		<p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
A16.2	<p>Wenn man schon Geld aufbringen kann um alle Grundstücke die sich in Privatbesitz befinden zu erwerben, sollte man das Kapital besser dazu verwenden um den Dorfplatz zu sanieren der seit über 60 Jahren das gleiche grausame, triste Aussehen hat, oder eine neue Mehrzweckhalle bauen die besser zum Wohlbefinden der Bürger beiträgt als eine Verdichtung der Wiesen innerorts.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die von den Einwendenden beschriebenen Maßnahmen tragen nicht dazu bei, das Ziel der Planung zu erreichen.</p>
A16.3	<p>Bedenken möchte ich auch dazu äußern was die angebliche Entwässerung anbelangt. Mein Grundstück <i>[Adresse]</i> grenzt an die sogenannte Retentionsfläche für die Rückhaltung von Regenwasser. Nun, da mein Grundstück wesentlich tiefer liegt, stellt sich mir die Frage was bei Starkregen passiert und die Rückhaltung voll ist, beziehungsweise überläuft? Jeder Anlieger des Wiesengeländes weiß wie lange hier bei Regen das Wasser stehen bleibt bis es versickert ist. Muss ich mein Eigentum nachversichern, oder wird im Schadensfall irgendjemand dafür belangt werden können?</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich. Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-</p>

		<p>jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bestandsgebäude ist bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.</p>
A16.4	<p>Sollte es trotz aller Bedenken und Erläuterung meinerseits zur Bebauung der Wiesen kommen werde ich die hier gestellte fragen rechtlich prüfen lassen. Ich wünsche ihnen eine intakte Umwelt, eine lebenswerte Stadt [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Absicht, den Bebauungsplan rechtlich überprüfen zu lassen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

A17 Private/r 17		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A17.1	<p>[...] Die Gründe, die gegen die Bebauung der Schmittenäcker in Geinsheim sprechen, übertreffen in weitem den Nutzen, das wird vermutlich bekannt sein und muss ich hier nicht noch einmal erwähnen.</p> <p>Ich persönlich wohne nicht direkt angrenzend und trotzdem möchte ich unbedingt und in aller Dringlichkeit mein Veto gegen das geplante Bauvorhaben einlegen!</p>	<p>Die ablehnende Haltung der / des Einwendenden gegenüber der beabsichtigten wohnbaulichen Nachverdichtung im Gewann „Schmittenäcker“ wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Baugebietsentwicklung weiterhin festgehalten.</p>
A17.2	<p>Es kann nicht sein, dass im Dorfkern alte Häuser verfallen, weil der Denkmalschutz das Sanieren für junge Familien unmöglich macht, aufgrund von veralteten Gesetzen und überteuerten Maßnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der hier genannte Belang ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
A17.3	<p>Im Gegenzug aber wertvolle Grünfläche, Flora und Fauna zerstört wird und das in Zeiten des Klimawandels. Mir fehlen buchstäblich die Worte.</p> <p>Ich verweise hiermit auf die Nachricht einer Bürgerin, welche die nachhaltige Dorfentwicklung erwähnt. Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, alte Ressourcen zu nutzen, ist in meinen Augen der einzig richtige Weg für familienfreundlichen Klimaschutz.</p> <p>Zudem sind doch die Schmittenäcker in der Stadtklimaanalyse als unbedingt schützenswert ausgewiesen!</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen,</p>

		<p>reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereich, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Pflanzempfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A17.4	Wir als Gemeinde sind verpflichtet, als gutes Beispiel im Kleinen voranzugehen! Und für die Zukunft der nächsten Generationen Sorge zu tragen! Um Wohnraum zu schaffen, gäbe es andere Möglichkeiten, wie deutschlandweit in vielen Projekten gezeigt wird.[...]	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Ortsbezirk Geinsheim wurden im Rahmen der Innenentwicklungskonzeption „Neustadt an der Weinstraße“ von 2008 eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden <u>vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt</u>. Angefangen von einem</p>

		<p>Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in dem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde.</p> <p>Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. <u>Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet</u>, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).</p> <p>Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.</p>
--	--	--

A18	Private/r 18	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A18.1	<p>[...] zum Bebauungsplan "Schmittenäcker" möchte ich mich als Einwohner Geinsheims wie folgt äußern:</p> <p>Geinsheim ist mit zwei "grünen Inseln" meiner Meinung nach gut auf die klimatischen Herausforderungen der Zukunft aufgestellt (Schmittenäcker, Grundstück Schulsportplatz bis Sackgasse Storchengasse). Natürlich gibt es hier auch Nachholbedarf, aber meiner Meinung nach sollte es erst einmal nicht schlechter werden. Da es nachweislich sowohl mehr und stärkere Hitzeperioden als auch mehr und stärkere Starkregenereignisse geben wird, tragen diese beiden Inseln maßgeblich zum einen zur Kühlung der darum liegenden Wohngebiete, als auch zum Auffangen von Wasser bei.</p> <p>Durch die Bebauung der Schmittenäcker fällt eines dieser Gebiete fast komplett weg. Natürlich steht im Bebauungsplan, dass ein Teil der Grundstücke grün sein sollte, was vermutlich mehrheitlich Rasenfläche bedeutet. Trotzdem wird ein Großteil des Gesamtgebietes bebaut und verdichtet sein (Straßen, Häuser, Einfahrten, etc.), was den vorherigen kühlenden Effekt in einen wärmespeichernden Effekt umwandeln würde. Außerdem fällt trotz Ausgleichsmaßnahmen auch ein Teil der Kapazitäten zum Auffangen von Starkregenereignissen weg, durch die Bebauung und Versiegelung verstärkt sich sogar der Bedarf.</p> <p>Daher möchte ich, wie so viele andere Geinsheimer auch, an Sie appellieren, die Schmittenäcker nicht zu bebauen und (falls das in Ihrem Zuständigkeitsbereich liegt) ein Begrünungskonzept für diesen Bereich zu unterstützen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p><u>Klima / Mikroklima</u></p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereich, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche</p>

		<p>zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Pflanzempfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Bedarfs nach besonderen, altengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p> <p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und <u>Versickerungsmulden</u> zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen</p>
--	--	---

		<p>der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Gründächer vor, also Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die zu großen Teilen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind. Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest. Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme, um Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwerten zu können. Sie verbessert die Grundstücksentwässerung erheblich, indem sie Regenwasser speichert, den Abfluss durch Verdunstung über Pflanzen reduziert und diesen zudem verzögert (Retentionswirkung). Dadurch wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet, das Risiko von Überflutungen gesenkt und oft Abwassergebühren gespart.</p> <p>In der <u>Wasserhaushaltsbilanzierung</u> verschiebt die Dachbegrünung die Prioritäten weg vom reinen „Abtransport“ hin zu einem natürlichen Kreislauf. Das hat direkte positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p> <p>Empfohlen wird auch der Einsatz von Regenwasserzisternen. Diese dienen primär der nachhaltigen Sammlung und Speicherung von Regenwasser, um Trinkwasser zu schonen, Wasserkosten zu senken und z.B. den Garten umweltschonend zu bewässern. Sie ermöglichen etwa auch die Nutzung als Gießwasser, zur Toilettenspülung oder Waschmaschinennutzung und entlasten bei Starkregen die Kanalisation.</p>
A18.2	<p>Vielleicht sind Ihnen Alternativen zu diesem Bereich bekannt, auf denen ein Neubaugebiet ebenfalls realisierbar wäre (Zum Beispiel am Ortsrand).</p> <p>Ich hoffe ich konnte Ihnen meine Bedenken näher bringen und würde mich freuen wenn diese berücksichtigt werden.[...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch <u>Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</u> auszuschöpfen. Diesem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ist die Plangeberin gefolgt, in dem hier eine unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird. Im Außenbereich müsste Infrastruktur in vergleichsweise</p>

		<p>größerem Umfang geschaffen und damit auch weitaus mehr Fläche in Anspruch genommen werden, als es bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ vorgesehen ist. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfolgt bei Bauleitplanungen grundsätzlich, so auch im vorliegenden Fall, das Ziel, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „<u>Innen- vor Außenentwicklung</u>“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.</p> <p>Bereits der <u>Flächennutzungsplan</u> 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweitung des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zur Ausweitung des Wohnraumangebotes im Ortsbezirk Geinsheim, insbesondere auch für ältere Menschen, sowie zugleich zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Flächen als innerörtlicher privater Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen. Die Priorität liegt auf der Innenentwicklung und damit auf der Schonung von Flächen im Außenbereich.</p>
--	--	--

A19 Private/r 19		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A19.1	<p>[...] ich nehme Bezug auf Ihre geplante Bebauung der Schmittenäcker in 67435 Geinsheim. Wir sind Anwohner an das geplante Baugebiet und haben wie viele der Anwohner auch massive Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung.</p> <p>Hierzu zählen für mich die nachfolgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als erstes wird ja immer davon gesprochen, dass das Gebiet eine grüne Lunge darstellt. Ich denke, dass man erst die bestehenden Gebäude nutzen und diese vorhandene Ressourcen energetisch sanieren sollte, bevor man ein so sinnvolles Areal wie die Schmittenäcker (dass massiv zur Klimaverbesserung beiträgt) zubetoniert. Überall wird davor geredet, dass man Grünflächen erhalten sollte und hier soll diese Idylle vernichtet werden. Es wird immer hervorgehoben, dass solche innerörtlichen Kaltluftschneisen besonders wertvoll und schützenswert sind (es wurde auch in der Klimanalyse von Neustadt als besonders schützenswert ausgewiesen!!!) Ein nicht abstreitbarer Faktor ist, dass wir in einer Zeit des Klimawandels sind. Wir sollten so ein klimafreundliches Gebiet schützen und für die nächste Generationen ein wenig klimafreundlicher handeln. Durch die Versiegelung dieses Gebietes wird nur noch mehr zu einer Klimaerwärmung beigetragen. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrünten Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche</p>

		<p>zusammensetzt. Dächer sind zu begrünen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Von einer wesentlich höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere auch für ältere Menschen, ist nach Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Vielmehr sollen auch ältere Menschen vom Plangebiet profitieren, indem adäquater Wohnraum bzw. seniorengerechte Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden.</p> <p>In der Abwägung aller Belange wird das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“, und damit der teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, höher gewichtet als der Erhalt der betroffenen Fläche als unbebaute innerörtliche Freifläche.</p>
A19.2	<p>- das Bauen ist derzeit so teuer, dass sich nur eine kleine Gruppe der Menschen es sich leisten könnte, dort zu bauen. Alleine die notwendige „weiße Wanne“ ist sehr kostenintensiv und verteuert die ganze Baumaßnahme nochmals enorm. Gem. den mir vorliegenden Plänen ist die Möglichkeit zum Bau einer Tiefgarage gegeben.</p> <p>Das Projekt Gäuhof ist daran gescheitert, da der Grundwasserspiegel in der Gemeinde sehr hoch ist. Da soll ein Projekt auf Biegen und Brechen angefangen werden um dann wahrscheinlich (genau wie der Gäuhof) eine jahrelange Baustelle zu bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Problematik des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet und in dessen Umgebung ist bekannt. Im Plangebiet wurde zur Kontrolle eine temporäre Grundwassermessstelle eingerichtet.</p> <p>Bauverantwortliche müssen auf ihren Baugrundstücken eigenständig die Regenwasserbewirtschaftung bewerkstelligen. Eine detaillierte Baugrunderkundung wird empfohlen, um die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Vorgaben zur Errichtung von Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen bestehen im Bebauungsplan nicht, das heißt, das Baugebiet wäre auch ohne solche Einrichtungen problemlos möglich und der Stellplatznachweis kann oberirdisch geführt werden. Sollten (einzelne) Bauverantwortliche Keller oder Tiefgarage errichten wollen, ist dies selbstverständlich über entsprechende baugrundgutachterliche Einschätzungen zu überprüfen.</p> <p>Es empfiehlt sich zudem, bei der Baugrunderkundung – je nach Vorhaben – auch den Grundwasserstand nochmals individuell zu betrachten, um das Erfordernis für eine sogenannte „weiße Wanne“ abzuklären. Eine „weiße Wanne“ führt üblicherweise zu höheren Baukosten, welche die Bauverantwortlichen</p>

		dann miteinzukalkulieren hätten, sofern ein Untergeschoss oder eine Tiefgarage gewünscht wären.
A19.3	Das Wasser in die umliegende Kanalisation zu pumpen kann die bestehende Kanalisation wahrscheinlich gar nicht auffangen, so dass hier mit Überschwemmungen zu rechnen ist oder die bestehende Kanalisation erst teuer saniert werden müsste (für diese Zahlung der dann notwendigen Anliegerkosten habe ich ehrlicherweise kein Geld übrig).	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt:</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am westlichen Wendehammer und schließt an den bestehenden</p>

		<p>Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Für den bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation. Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss wird durch das neugeschaffene Kanalvolumen (ca. 15 m³ einschließlich der ca. 5 Kontrollschächte) kompensiert.</p> <p>Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird weiter über das Regenüberlaufbecken und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt gereinigt.</p>
A19.4	<p>- Weiter habe ich Bedenken, dass die Duttweilerer Straße nach den Baumaßnahmen der Schmittenäcker saniert werden muss. Es wird eine enorme Belastung für die umliegenden Straßen darstellen, was diese schädigen wird (für dann notwendigen Anliegerkosten fehlt mir auch das Geld).</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des durch das Plangebiet „Schmittenäcker“ verursachten Baustellenverkehrs die umliegenden Straßen so stark in Mitleidenschaft gezogen werden, sodass sie nach Abschluss der Erschließungsarbeiten einer Reparatur bedürften.</p> <p>Der durch das Plangebiet zusätzlich erzeugte Verkehr wird voraussichtlich nicht dazu führen, dass die Straße „über Maß“ beansprucht wird und sich die Instandhaltungskosten wesentlich erhöhen. Vielmehr wird es so sein, dass die neuen Wohnbaugrundstücke in die dortige Solidargemeinschaft einbezogen werde und sich die wiederkehrenden Beiträge auf mehrere Schultern verteilen als zuvor.</p>
A19.5	<p>Ganz zu schweigen von der enormen Verkehrsbelastung die vor-, während- und nach der Bebauung herrschen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt zum geplanten Wohnbaugebiet soll über eine Verkehrsstraße mit einer Zufahrt über die Duttweilerer Straße auf Höhe der heutigen Hausnummer 7 (Gebäudeabriss vorgesehen) erfolgen. In Ausnahmefällen soll zudem eine Notbefahrung des geplanten Geh- und Radweges möglich sein, der an die westlich gelegene Weihergasse, nördlich der Hausnummer 3, anschließt.</p> <p>Die temporäre Belastung durch die Baufahrzeuge (Schwerlastverkehr) soll mittels Einrichtung von zwei Baustellenzufahrten, in der Duttweilerer Straße und in der Weihergasse, verteilt werden.</p> <p>Bei einer voraussichtlichen Bewohnerschaft von etwa 130 Personen, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden <u>pro Tag</u> insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute.</p>

		<p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht. Der durchschnittliche Tagesverkehr (oder durchschnittliche <u>tägliche</u> Verkehrsstärke) lag im Jahr 2022 in der Duttweilerer Straße „nur“ bei 719 Fahrzeugen. Es ist anzunehmen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke seither nicht wesentlich verändert hat – jedenfalls nicht so stark, als dass die Leistungsfähigkeitsgrenze angetastet würde.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p> <p>Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist das umliegende Straßennetz grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p> <p><u>Baustellenverkehr</u></p> <p>Die Baustelleneinrichtungen und der Baustellenverkehr sollen möglichst schonend organisiert werden. Neben der Baustellenzufahrt über die Duttweilerer Straße soll es darüber hinaus auch eine Baustellenzufahrt über die Weihergasse geben, um den Verkehr besser zu verteilen.</p> <p>Grundsätzlich sind übliche temporäre, also zeitlich begrenzte, Bauarbeiten zu dulden. Ein Recht auf Ruhe vor Baustellenlärm gibt es nicht, da Bauarbeiten für die Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung von Gebäuden und Infrastruktur gesellschaftlich notwendig und demnach gesetzlich erlaubt sind. Dennoch sind die gesetzlich geltenden Grenzwerte und Ruhezeiten einzuhalten.</p>
--	--	--

<p>A19.6</p>	<p>Hier melde ich ebenfalls Bedenken an, dass die Bebauung die Parksituation der Duttweilerer Straße noch verschlimmern wird.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Die Bedenken, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans geplante Anzahl an Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher in der heutigen Zeit nicht ausreichend sein könnte, werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar.</p> <p>Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">Anlage</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs</th> <th></th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Lfd. Nr.</th> <th style="text-align: center;">Verkehrsquelle</th> <th style="text-align: center;">Zahl der Stellplätze (Stpl.)</th> <th style="text-align: center;">hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Wohngebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.1</td> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>1–2 Stpl. je Wohnung</td> <td style="text-align: center;">–</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.2</td> <td>Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen</td> <td>1–1,5 Stpl. je Wohnung</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.3</td> <td>Gebäude mit Altenwohnungen</td> <td>0,2 Stpl. je Wohnung</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.)</p>	Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs				Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	1	Wohngebäude			1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–	1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10	1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20
Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs																										
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.																							
1	Wohngebäude																									
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–																							
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10																							
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20																							

		<p>private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus (bzw. für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihenhaus) vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum bepflanzt sind, werden im Bebauungsplan die Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite beschränkt. Für Reihenmittelhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet – insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.</p> <p>Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz</p>
--	--	---

		wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.
A19.7	- Jeder Neubau soll meines Wissens mit einer Wärmepumpe ausgestattet werden. Ich vermute, dass man beim Betrieb der Wärmepumpen immer ein leises Summen hören wird. Das stelle ich mir ebenfalls störend vor.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen Versorgung des Plangebietes wurden die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße um fachliche Stellungnahme gebeten: Für dörflich geprägte Neubaugebiete sehen es die Stadtwerke aktuell als die sinnvollste Lösung an, auf <u>Photovoltaik und dezentrale Wärmepumpen</u> zu setzen. Es handelt sich dabei um eine Empfehlung. Die Nutzung von Gas ist seitens der Stadtwerke inzwischen bei keinem Neubaugebiet mehr vorgesehen, beispielsweise auch nicht in einem Gewerbegebiet.</p> <p>Aus energietechnischer Sicht ist deshalb nur eine verhältnismäßig kleine Fläche für eine große Trafostation vorzusehen und das Stromnetz entsprechend groß zu dimensionieren. Der Bebauungsplan setzt folglich eine entsprechend dimensionierte Fläche für Versorgungsanlagen fest.</p> <p>Wärmepumpen erzeugen durch Kompressoren und Ventilatoren ein typisches, gleichmäßiges Brummen oder Summen, das meist zwischen 40 und 60 dB(A) liegt, ähnlich einem Kühlschrank. Moderne Geräte sind leiser, besonders im Nachtmodus. Ein schalltechnisches Problem für das Plangebiet oder die Nachbarschaft durch den empfohlenen Einsatz von Wärmepumpen ist nicht zu erwarten.</p>
A19.8	- Vom Naturschutzbeauftragten wurden ja ebenfalls schützenswerte Pflanzen auf dem Gebiet der Schmittenäcker gefunden. Es kann ja auch nicht ausgeschlossen werden, dass auch schützenswerte Tiere auf dem Gebiet leben (nur weil evtl. diese nicht gesichtet wurden, heißt es ja nicht, dass dort keine schützenswerten Tierarten leben). Auch landen dort regelmäßig Störche, was nicht nur schön anzusehen ist, sondern für mich auch besonders schützenswert ist [...].	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Jahr 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dieses Artenschutzgutachten wurde auch während der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bestandserfassung erfolgte an sechs Tagen im Zeitraum April bis August. Den Aussagen des Fachbeitrags wird in Bezug auf Biotop- und Artenbestand eine Gültigkeit von (bis zu) fünf Jahren zugemessen, die mittlerweile deutlich überschritten sind.</p> <p>Aufgrund dessen wurde der Fachbeitrag Artenschutz speziell – <u>in Abstimmung mit bzw. nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde</u> – hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Reptilien im Juni 2024 aktualisiert. Der ausgearbeitete</p>

		<p>Bericht von März 2025 kommt hinsichtlich der <u>Vogelarten</u> zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Unter den Arten, die in Anhang I oder Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie besonders hervorgehoben sind, sind nur zwei Arten, der Weißstorch und der Gelbspötter, für den Planungsraum relevant.</p> <p>Der Weißstorch brütet seit einigen Jahren wieder regelmäßig auf dem „Storchenturm“ der nahegelegenen Kirche. Das Areal der Schmittenäcker kann durchaus von den Tieren besucht werden, was auch von Anwohnern bestätigt wurde. Vor allem für erste Ausflüge der Jungvögel ist die Fläche attraktiv, wofür die eigene Beobachtung spricht. Das Hauptnahrungsareal der Störche sind aber ausgedehnte Agrarflächen und Wiesen im Umland von Geinsheim. Hier konnten die Tiere bei den Anfahrten häufig gesehen und ihr Flug auch von und zum Kirchturm verfolgt werden.</p> <p><u>Flora</u></p> <p>Innerhalb des Plangebietes wurden zudem mehrere Individuen der „Bienen-Ragwurz“, eine geschützte Orchideen-Art, vorgefunden. Deren Umpflanzung ist erforderlich und möglich. Die Untere Naturschutzbehörde hat darüber Kenntnis und wird die Aus- und Wiedereinpflanzung, gegebenenfalls auch innerhalb des Plangebietes, jedenfalls aber auch innerhalb der Gemarkung Geinsheims, rechtzeitig veranlassen bzw. begleiten, sodass keine Verbotstatbestände entstehen. Neben der bereits im Bebauungsplan festgesetzten Bauzeitenregelung werden, resultierend aus der Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung, folglich zwei weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Orchideen-Umsiedlung und Reptilien-Vergrämung).</p>
--	--	---

A20	Private/r 20	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
A20.1	<p>[...] Als Bürger des Ortsteil Geinsheim freut es mich die Planung zur Entwicklung des Bereichs der Schmittenäcker in Geinsheim.</p> <p>Leider vermisse ich bei der vorliegenden Beschreibung zur Erschließung bzw. Entwicklung dieses Gebiets folgende Aspekte,</p> <p>A) PKW Zu- / Abfahrt zu diesen Wohngebiet</p> <p>Es ist sehr kurzsichtig die Zu- & Abfahrt zu diesem Wohngebiet mit mehr als 50 Wohneinheiten nur über eine Stichstrasse zur Dutweilerstrasse zu realisieren. Hier vermisse ich die Erfahrung der Stadt NW, das ab so einer Größe eines Wohngebiets ein Konzept mit einer zusätzlichen Ausfahrt aus dem Wohngebiet berücksichtigt ist.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Zufahrt zum geplanten Wohnbaugebiet soll über eine Verkehrsstraße mit einer Zufahrt über die Duttweilerer Straße auf Höhe der heutigen Hausnummer 7 (Gebäudeabriss vorgesehen) erfolgen. In Ausnahmefällen soll zudem eine Notbefahrung des geplanten Geh- und Radweges möglich sein, der an die westlich gelegene Weihergasse, nördlich der Hausnummer 3, anschließt.</p> <p>Die temporäre Belastung durch die Baufahrzeuge (Schwerlastverkehr) soll mittels Einrichtung von zwei Baustellenzufahrten, in der Duttweilerer Straße und in der Weihergasse, verteilt werden.</p> <p>Bei einer voraussichtlichen Bewohnerschaft von etwa 130 Personen, die für das Plangebiet „Schmittenäcker“ prognostiziert sind, werden <u>pro Tag</u> insgesamt etwa 400 Fahrten kalkuliert. In der Spitzenstunde morgens von 7 bis 8 Uhr sind es circa 60 Fahrten, also etwa eine Fahrt pro Minute.</p> <p>Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht. Der durchschnittliche Tagesverkehr (oder durchschnittliche <u>tägliche</u> Verkehrsstärke) lag im Jahr 2022 in der Duttweilerer Straße „nur“ bei 719 Fahrzeugen. Es ist anzunehmen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke seither nicht wesentlich verändert hat – jedenfalls nicht so stark, als dass die Leistungsfähigkeitsgrenze angetastet würde.</p> <p>Auch die Weihergasse weist eine Fahrbahnbreite von circa 6 Metern auf und ist damit leistungsfähig genug, um im Ausnahmefall – bei Notbefahrung des geplanten Fuß- und Radweges – den Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und (insbesondere) in die nur etwa 35 Meter nördlich anschließende Duttweilerer Straße zu führen.</p>

		<p>Nach Prüfung durch die zuständige Abteilung Verkehrsplanung ist das umliegende Straßennetz grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.</p>																								
<p>20.2</p>	<p>B) Parkplätze in diesem Wohngebiet</p> <p>Das jetzige Konzept an zulässige Parkplätze berücksichtigt nur die Mindestzahl der gemäß Richtlinie notwendige Anzahl an PKW Stellplätze !!</p> <p>Wo sollen die Besucher der im Mehrgenerationen Haus lebende Senioren Parken? Dieses sehe ich sehr kurzfristig, dass die Besucher im Umkreis bzw. in den angrenzenden Strassenzüge parken sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept und folglich auch der Bebauungsplan werden geändert mit dem Ziel, mehr Parkmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Die Bedenken, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans geplante Anzahl an Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher in der heutigen Zeit nicht ausreichend sein könnte, werden zur Kenntnis genommen. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar.</p> <p>Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.</p> <table border="1" data-bbox="1220 1125 2139 1348"> <thead> <tr> <th colspan="3">Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs</th> <th>Anlage</th> </tr> <tr> <th>Lfd. Nr.</th> <th>Verkehrsquelle</th> <th>Zahl der Stellplätze (Stpl.)</th> <th>hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Wohngebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>1–2 Stpl. je Wohnung</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen</td> <td>1–1,5 Stpl. je Wohnung</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td>Gebäude mit Altenwohnungen</td> <td>0,2 Stpl. je Wohnung</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs			Anlage	Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.	1	Wohngebäude			1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–	1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10	1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20
Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs			Anlage																							
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.																							
1	Wohngebäude																									
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–																							
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10																							
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20																							

		<p>Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.) private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus (bzw. für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihenhäuser) vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum bepflanzt sind, werden im Bebauungsplan die Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite beschränkt. Für Reihemittelhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet – insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.</p> <p>Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.</p> <p>Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht</p>
--	--	---

		<p>in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt.</p> <p>Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo häufig Platz wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden.</p>
A20.3	<p>C) Zentrale Energieversorgung des Wohngebiets</p> <p>Hier vermisste ich die Weitsicht der Experten, bei dem Versorgungskonzept der in dem Wohngebiet befindlichen Einheiten, ein zentrales Energieversorgungskonzept zu berücksichtigen. Dieses wäre die Möglichkeit, über ein zentrales Konzept, sowohl die Wohneinheiten in dem Neubaugebiet Schmittenäcker mit Energie (z.B. Wärme) als auch die angrenzende Bereiche der Ortsmitte mit diesem Konzept der Erneuerbare Energie zu versorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen Versorgung des Plangebietes wurden die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße um fachliche Stellungnahme gebeten: Für dörflich geprägte Neubaugebiete sehen es die Stadtwerke aktuell als die sinnvollste Lösung an, auf <u>Photovoltaik und dezentrale Wärmepumpen</u> zu setzen.</p> <p>Es handelt sich dabei um eine Empfehlung. Die Nutzung von Gas ist seitens der Stadtwerke inzwischen bei keinem Neubaugebiet mehr vorgesehen, auch nicht etwa in einem Gewerbegebiet.</p> <p>Aus energietechnischer Sicht ist deshalb nur eine verhältnismäßig kleine Fläche für eine große Trafostation vorzusehen und das Stromnetz entsprechend groß zu dimensionieren. Der Bebauungsplan setzt folglich eine entsprechend dimensionierte Fläche für Versorgungsanlagen fest.</p>
A20.4	<p>D) Allgemeine Ansicht</p> <p>So wie ich die vorliegende Unterlagen interpretiere, sehe ich insbesondere bei dem Thema Oberflächlichen Wasser Versickerung noch ein paar offene Fragen, welche in der Beschreibung auch als Rot Markierung hervorgehoben wurden. Dieses sehe ich als ein wichtiger Aspekt, welche final geklärt werden muss, bevor so einem Bauvorhaben in diesem Ausmaß seitens der Stadt NW zugestimmt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr</p>

		<p>an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde.</p>
A20.5	<p>Ich würde mich freuen, wenn die Stadt NW final so einem Projekt zustimmt, wenn die genannten Aspekte zum Wohle der Geinsheimer Bürger geklärt sind. Ich sehe hier die Gefahr, dass durch ein kurzfristiges Handeln der Stadt, über den Interessen der Geinsheimer Bürger ein Unmut entsteht, welcher zu einem negativen Blick gegenüber dieses Projekt und auch den verantwortlichen Organe der Stadt entsteht [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die grundsätzlich positive Meinung der Einwendenden zum beabsichtigten Wohnbaugebiet in den „Schmittenäckern“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans lagen noch nicht alle erforderlichen Gutachten und Konzepte vor. Mittlerweile sind, auch dank der Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung, alle wichtigen Aspekte grundlegend geklärt. Während der nachfolgenden förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans sind alle relevanten Untersuchungsergebnisse und Konzepte öffentlich einsehbar.</p>

B | BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B01 Amprion GmbH, Dortmund		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B01.1	[...] im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.
B01.2	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Möglicherweise betroffene Träger leitungsgebundener Infrastruktur wurden standardmäßig beteiligt.
B02 Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B02.1	Belange der Schulaufsicht sind vom BP nicht berührt. Aus Sicht der Schulbehörde bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.
B03 Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung Suedwest)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B03.1	[...] zu o.g. Bebauungsplanverfahren meldet die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südwest keine Betroffenheit. Das Plangebiet liegt über 6 km von der nächsten Autobahn A65 entfernt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B04 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B04.1	<p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>ZB grün, keine Beteiligung notwendig [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Einwände.</p>

B06 Creos Deutschland GmbH		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B06.1	<p>[...] die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Für folgende Leitungen bzw. Leitungsabschnitte inklusive der zugehörigen Anlagen wurde die Creos Deutschland GmbH mit der Betreuung beauftragt:</p> <p>Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH • Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH • Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH • Gasleitungen der Villeroy & Boch AG in Mettlach • Gasleitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH • Gasleitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH • Gasleitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Einwände.</p>

	Für diese Leitungen bzw. Leitungsabschnitte und Anlagen erfolgt die Plan-auskunft durch die Creos Deutschland GmbH [...]	
B06.2	Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine An-lagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B07 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B07.1	<p>DB Immobilien ist das von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/DB Sta-tion & Service AG) bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Schmittenäcker“ (Vorentwurf) im Ortsbezirk Geinsheim bestehen aus Sicht der DB InfraGO AG keine Einwendungen.</p> <p>Aufgrund eines Abstandes von ca. 7,4 km zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke Nr. 3433 (Neustadt - Kapsweyer (DB-Gr.)) halten wir eine Betei-ligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B08 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B08.1	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Ge-setz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukt-uren (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.</p> <p>Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße begrüßt es, dass die Deutsche Tele-kom die Voraussetzungen zur Errichtung von Telekommunikationslinien im beabsichtigten Wohnbaugebiet prüft. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße wird im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Kontakt treten.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Erschließung eines Neubaugebietes mit Net-zinfrastrukturen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um allgemeingültige Anforderungen,</p>

<p>kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.	<p>die nicht speziell für die vorliegende Planung zu berücksichtigen sind. Um den Textteil des Bebauungsplans nicht zu überfrachten und dessen Übersichtlichkeit zu wahren („schlanker Bebauungsplan“), werden die allgemeinen Hinweise der Deutschen Telekom nicht in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Anlagen für die Telekommunikation (und damit auch oberirdische Schaltgehäuse) sind in den meisten Baugebieten als Nebenanlagen allgemein zulässig (gemäß §14 Abs. 2 BauNVO), auch wenn sie im Bebauungsplan nicht explizit erwähnt werden – so auch im vorliegenden festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) „Schmittenäcker“.</p>
--	---

	<p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.</p>	
--	--	--

B11 Ericsson Services GmbH		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B11.1	<p>[...] Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.</p>

B12 Deutscher Wetterdienst, Offenbach		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B12.1	<p>[...] der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.</p>

B13 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B13.1	[...] Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt, daher bestehen von unserer Seite keine Bedenken [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.
B14 Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B14.1	[...] Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.
B22 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte, Koblenz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B22.1	wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände. Die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und die Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz wurden standardmäßig beteiligt.

B24 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B24.1	<p><u>Erste Stellungnahme vom 11.07.2024:</u></p> <p>[...] in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um mittelalterliche/ neuzeitliche Siedlungsgruben sowie einen hallstattzeitlichen Einzelfund (Fundstelle Geinsheim 5), frühmittelalterliche Körpergräber (Fundstelle Geinsheim 8a, Geinsheim 8b, Geinsheim 20) sowie neuzeitliche Siedlungsfunde und eine Mauer gleicher Zeitstellung (Fundstelle Geinsheim 26). Die Verteilung der Körpergräber deutet auf ein größeres frühmittelalterliches Reihengräberfeld hin, wobei über Vergleiche aus der Pfalz bis zu mehrere hundert Körperbestattungen angenommen werden können (Bockenheim: 581 Gräber; Edesheim: 317 Gräber; Frankenthal-Eppstein: 447 Gräber).</p> <p>Aus diesem Grunde müssen wir das o.g. Vorhaben zur Zeit ablehnen. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere Vorgehensweise besprechen zu können.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).</p>	<p>Die fachlichen Bedenken werden beachtet. Es erfolgte eine Abstimmung zwischen GDKE und der Stadt Neustadt an der Weinstraße bezüglich des weiteren Vorgehens.</p> <p>Der gewünschte gemeinsame Gesprächstermin mit der GDKE fand am 22.07.2024 statt. Die GDKE forderte die Durchführung einer archäologischen Vorerkundung mit mehreren über das Plangebiet verteilten „Schnitten“ (rechteckige Grabungsbereiche). Diese Vorerkundung wurde im März 2025, angeleitet und begleitet von Fachpersonal der GDKE, durchgeführt.</p>
B24.2	<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und die Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz wurden standardmäßig beteiligt.</p>

<p>B24.3</p>		<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Zu sehen ist ein Lageplan, in dem die beschriebenen Fundstellenbereiche dargestellt sind.</p>
<p>B24.4</p>	<p><u>Zweite Stellungnahme vom 23.07.2024:</u> [...] die o.g. Planung betrifft mehrere archäologische Fundstellen. Es handelt sich dabei um mittelalterliche/ neuzeitliche Siedlungsgruben sowie einen hallstattzeitlichen Einzelfund (Fundstelle Geinsheim 5), frühmittelalterliche Körpergräber (Fundstelle Geinsheim 8a, Geinsheim 8b, Geinsheim 20) sowie neuzeitliche Siedlungsfunde und eine Mauer gleicher Zeitstellung (Fundstelle Geinsheim 26). Die Verteilung der Körpergräber deutet auf ein größeres frühmittelalterliches Reihengräberfeld hin, wobei über Vergleiche aus der Pfalz bis zu mehrere hundert Körperbestattungen angenommen werden können (Bockenheim: 581 Gräber; Edesheim: 317 Gräber; Frankenthal-Eppstein: 447 Gräber). Gegen o.g. Planung wurde mit Stellungnahme vom 11.07.2024 (AZ E2024/0444 hm) Einspruch eingelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es handelt sich um die (zunächst) aktualisierte Stellungnahme der GDKE im Nachgang des gemeinsamen Abstimmungstermins am 22.07.2024.</p>

B24.5	<p>Aus diesem Grunde hat am 22.07.2024 ein Erörterungstermin zwischen Vertreter:innen der Stadtverwaltung und der Direktion Landesarchäologie stattgefunden. Dabei wurde vereinbart, im Geltungsbereich der o.g. Planung (im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme) einen durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachten Oberbodenabtrag im voraussichtlichen Zeitfenster März 2025 durchzuführen. Für die Sondage ist seitens des Bauherrn ein Bagger mit schwenkbarem Grabenräumlöffel / Böschungslöffel und Maschinenführer sowie ein Vermessungsbüro zu beauftragen und der Zugang zu einer Toilette zu gewährleisten.</p> <p>Die Ergebnisse des Oberbodenabtrags dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann, oder zur Feststellung der Erhaltungswürdigkeit gem. §§ 5, 8 und 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die geforderten Untersuchungsarbeiten wurden entsprechend ausgeschrieben, sodass im März 2025 die Arbeiten durchgeführt werden könnten.</p>
B24.6	<p>Um den Befund einzugrenzen, kann vor der Baggerschürfe eine geomagnetische Untersuchung auf archäologisch relevante Anomalien im Rahmen einer geomagnetischen Kampfmittelsondierung durchgeführt werden, die durch die/den Bauherr:in in Auftrag gegeben wird. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer inkl. eines vollständigen Abschlussberichts mit Interpretation der Anomalien zu übermitteln. Wir weisen darauf hin, dass für die Durchführung der geomagnetischen Untersuchung eine Genehmigung nach § 21 Abs. 1 DSchG RLP bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung Neustadt eingeholt werden muss, da es sich hierbei um eine Nachforschung handelt, Kulturdenkmäler zu entdecken. Die geomagnetische Untersuchung ersetzt dabei nicht die Notwendigkeit der Baggerschürfe.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Kampfmittelsondage fand vorab bzw. untersuchungsbegleitend zwar statt, jedoch nicht, um archäologische relevante Anomalien festzustellen, sondern um die Kampfmittelfreiheit insbesondere innerhalb der Grabungsbereiche sicherzustellen.</p>
B24.7	<p>Unseren mit Stellungnahme vom 11.07.2024 (AZ E2024/04444 hm) formulierten Einspruch ziehen wir hiermit zurück. Wir weisen darauf hin, dass unsere Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Grabungsmaßnahme je nach Befundlage)</p>	<p>Die Rücknahme des Einspruchs mit der damit verknüpften Bedingung (Durchführung einer archäologischen Vorerkundung) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die archäologische Vorerkundung fand im März 2025 statt.</p>

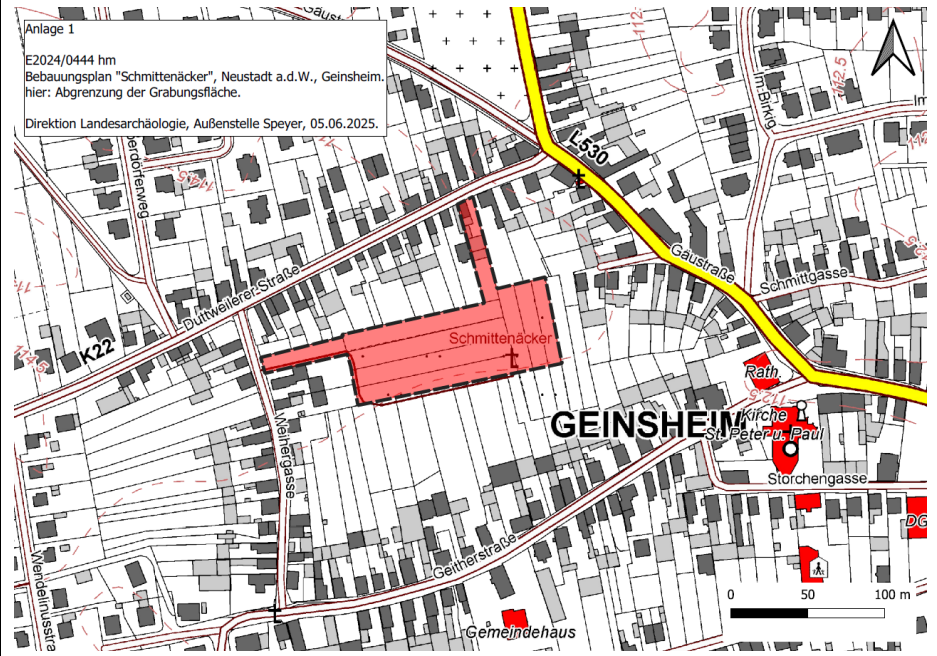
	erfolgt.	
B24.8	<p>Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer ist an die Übernahme der folgenden Bedingungen und Auflagen gebunden:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Speyer erfolgt unter dem bedingenden Vorbehalt der Durchführung einer durch das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie betreuten Sondage (Baggerschürfe). Die Ergebnisse der archäologischen Sondage dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche, oder zur Feststellung der Erhaltungswürdigkeit gem. §§ 5, 8 und 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz führen kann.</p> <p>1.2. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie Speyer wird die Bauarbeiten überwachen.</p> <p>2. Auflagen</p> <p>2.1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die archäologische Vorerkundung im März 2025 wurde in Abstimmung mit der GDKE entsprechend vorbereitet und deren Anforderungen erfüllt.</p> <p>Die GDKE wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

	<p>2.2. Punkte 1.2 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	
B24.9	<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und die Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz wurden standardmäßig beteiligt.</p>
B24.10	<p><u>Dritte Stellungnahme vom 23.07.2024:</u> [...] die o.g. Planung betrifft mehrere archäologische Fundstellen. Es handelt sich dabei um mittelalterliche/ neuzeitliche Siedlungsgruben sowie einen hallstattzeitlichen Einzelfund (Fundstelle Geinsheim 5), frühmittelalterliche Körpergräber (Fundstelle Geinsheim 8a, Geinsheim 8b, Geinsheim 20) sowie</p>	<p>Das beabsichtigte, noch nicht rechtsverbindliche Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ wird in den Planteil und in den Textteil des Bebauungsplans (zunächst) als Vermerk aufgenommen. Die vom Gräberfeld betroffene nördliche Hälfte des Plangebietes Schmittenäcker soll gemäß Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der</p>

	<p>neuzeitliche Siedlungsfunde und eine Mauer gleicher Zeitstellung (Fundstelle Geinsheim 26).</p> <p>Die Verteilung der Körpergräber deutet auf ein größeres frühmittelalterliches Reihengräberfeld hin, wobei über Vergleiche aus der Pfalz bis zu mehrere hundert Körperbestattungen angenommen werden können (Bockenheim: 581 Gräber; Edesheim: 317 Gräber; Frankenthal-Eppstein: 447 Gräber). Gegen o.g. Planung wurde mit Stellungnahme vom 11.07.2024 (AZ E2024/0444 hm) Einspruch eingelegt.</p> <p>Der Einspruch wurde unter dem bedingenden Vorbehalt der Durchführung einer archäologischen Sondage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Schreiben vom 23.07.2024 (AZ E2024/0444 hm) zurückgezogen.</p> <p>Die Sondage wurde im Zeitraum vom 10.03.2025 bis 19.03.2025 durchgeführt. Dabei wurden in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs archäologisch relevante Befunde zutage geführt. Es handelt sich dabei um weitere Bestattungen des o.g. frühmittelalterlichen Reihengräberfeldes. Darüber hinaus wurden Siedlungsgruben der mittleren Bronzezeit festgestellt. Die Sondageschnitte im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind weitgehend Befundleer ausgefallen.</p> <p>Die archäologischen Befunde im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans müssen im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme durch eine archäologische Ausgrabung gesichert und ausgegraben werden (Anlage 1). Wir verweisen dafür auf die Regelungen der §§ 19 und 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz.</p>	<p>GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen werden.</p> <p>Die beabsichtigte Baugebietsentwicklung kann dennoch stattfinden, sofern die archäologischen Befunde im nördlichen Teil des Geltungsbereichs im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme durch eine archäologische Ausgrabung ausgegraben und gesichert werden. Die Entwicklung des Baugebietes ist also an eine Bedingung geknüpft, die zwingend zu erfüllen ist. Es handelt sich nicht um ein unüberwindbares Hindernis für die Wohnbaugebietsentwicklung in den „Schmittenäckern“.</p> <p>Aus den erforderlichen Ausgrabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Erschließungstätigkeiten um voraussichtlich etwa zehn Monate. Andererseits sind mit den Ausgrabungen erhebliche zusätzliche Kosten verbunden (mindestens 382.000,- Euro gemäß Kostenschätzung GDKE, zzgl. weiterer Kosten wie z.B. für die Baustelleneinrichtung), welche zu einer deutlichen Erhöhung der geschätzten Erschließungskosten führen.</p> <p>Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde folglich durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem <u>Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist</u>. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird.</p>
B24.11	<p>Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer ist an die Übernahme der folgenden Bedingungen und Auflagen gebunden:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1. Die archäologischen Befunde im nördlichen Teil des Geltungsbereichs müssen im Vorgriff jeglicher Erschließungs- oder Baumaßnahme durch eine archäologische Ausgrabung gesichert und ausgegraben werden (Anlage 1).</p>	<p>Die Bedingungen und Auflagen werden in den Textteil in den Vermerk über das Grabungsschutzgebiet aufgenommen.</p>

<p>Wir verweisen dafür auf die Regelungen der §§ 19 und 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz.</p> <p>1.2. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie Speyer wird die Bauarbeiten überwachen.</p> <p>2. Auflagen</p> <p>2.1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2.2. Punkte 1.2 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p>	
--	--

	<p>2.4. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	
B24.12	<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und die Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz wurden standardmäßig beteiligt.</p>

B24.20	<p>Anlage 1 E2024/0444 hm Bebauungsplan "Schmittenäcker", Neustadt a.d.W., Geinsheim. hier: Abgrenzung der Grabungsfläche. Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, 05.06.2025.</p> 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Lageplan zeigt die Abgrenzung der Grabungsfläche, also den Teilbereich des Plangebietes, über das sich das beabsichtigte Grabungsschutzgebiet erstrecken soll.</p>
--------	--	--

B25	Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B25.1	[...] Aus Sicht des Gewässerzweckverbandes Rehbach- Speyerbach ergeben sich keine Anmerkungen. Im Einzugsgebiet sind keine vom GZV zu unterhaltende Gewässer betroffen [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B27 Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung und Landesplanung, Ludwigshafen		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B27.1	<p>[...] wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung der IHK Pfalz am Bebauungsplan "Schmittenäcker" im Ortsbezirk Geinsheim sowie für die gewährte Fristverlängerung.</p> <p>Wir begrüßen das Schaffen von neuem Wohnraum und sehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Konflikte mit den Belangen der Wirtschaft. Daher haben wir keine Einwände vorzubringen [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Einwände.</p>

B28 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B28.1	<p>[...] Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Einwände.</p>

B31 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B31.1	<p>[...] nach Einsichtnahme in die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, bestehen unsererseits gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Einwände.</p>

B32 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B32.1	<p>[...] aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die bestehenden Aufsucherlaubnisse werden zur Kenntnis genommen, haben für die Planung bzw. das Plangebiet jedoch keine Relevanz, da die</p>

	<p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Schmittenäcker" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Grumbeere" (Erdwärme) und "Rheinland-Pfalz Süd" (Lithium).</p> <p>Inhaberin der Berechtigung "Grumbeere" ist die Firma Eavor GmbH, Peter-Müller-Straße 14 in 40468 Düsseldorf. Inhaberin der Berechtigung "Rheinland-Pfalz Süd" sind die Stadtwerke Schifferstadt, Mühlstraße 18 in 67105 Schifferstadt.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Inhaberinnen der Berechtigungen nicht zugleich Eigentümerinnen der Flurstücke im Geltungsbereich sind und es sich zudem bei den „Schmittenäckern“ um eine innerörtliche Fläche handelt, auf welcher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit kein Aufsuchen erfolgen wird, da dieser Standort für solche Bohrungen ungeeignet ist.</p> <p>Die Inhaberinnen der Aufsucherlaubnisse werden in die förmliche Beteiligung miteinbezogen.</p>
B32.2	<p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p>Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei den einschlägigen Regelwerken handelt es sich um allgemeingültige Anforderungen bei Eingriffen in den Baugrund, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Um den Textteil des Bebauungsplans nicht zu überfrachten und dessen Übersichtlichkeit zu wahren („schlanker Bebauungsplan“), werden die beispielhaft benannten DIN-Vorschriften nicht in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
B32.3	<p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Einwände.</p>
B32.4	<p>Geologiedatengesetz (GeoldG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis auf das Geologiedatengesetz wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p>beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.</p> <p>Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	<p>Das für die Baugrunderkundung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zuständige Ingenieurbüro wurde ebenfalls entsprechend informiert.</p>
--	---	--

B34 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B34.1	<p>[...] das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Geinsheim. Vorgesehen ist ein Wohngebiet mit insgesamt maximal ca. 66 Wohneinheiten.</p> <p>Erschlossen werden soll das Gebiet von der K 22, einer Stadtkreisstraße in der Zuständigkeit der Stadt Neustadt bzw. in Notsituationen über die Weihergasse.</p> <p>Die K 22 schließt an die L 530 an, die in einer Entfernung von ca. 60 m zum Baugebiet verläuft.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B34.2	<p>Aufgrund der Nähe zur L 530 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Neustadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche als Aufgabenstellung die Untersuchung und Bewertung „Neubau von Straßen“ und „Zunahme des Verkehrslärms“ beinhaltete.</p> <p><u>Neubau von Straßen</u></p>

	<p>technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L530 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV am Tag und in der Nacht werden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der Neubau der Erschließungsstraße sowie des angrenzenden Parkplatzes ist als schalltechnisch verträglich einzustufen.</p> <p><u>Zunahme des Verkehrslärms</u></p> <p>Aufgrund der innerörtlichen Lage, der schalltechnisch optimalen Erschließung des Plangebiets, der unveränderten Verkehrszusammensetzung sowie der Erwartbarkeit der Gebietsentwicklung werden die ermittelten Zunahmen des Verkehrslärms als schalltechnisch verträglich eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen entlang der Duttweilelerer Straße und der Gäustraße ist somit nicht gegeben.</p>
B34.3	<p>Im Hinblick auf Entwässerungssituation weisen wir auch hier vorsorglich darauf hin, dass der L530 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Zum Bebauungsplanverfahren liegt ein entsprechendes Entwässerungsgutachten vor, indem das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden muss. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis erforderlich.</p> <p>Die hydraulischen Bemessungen der beiden Mulden können dem Entwässerungsgutachten entnommen werden. Eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude sowie der umliegenden Straßen ist bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.</p>

B36	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B36.1	<p>[...] für die in obiger Angelegenheit gewährte Fristverlängerung möchten wir uns zunächst bedanken und nehmen hierzu wie folgt Stellung.</p> <p>Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf dem Gelände des dort geplanten Regenrückhalteneckens (RRB) gegenwärtig das Koppelareal eines in der Geitherstraße 10 ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebs, welches von diesem zur Haltung von 4 Pferden genutzt wird. Durch die Planung wird dieser Freiauslauf in der Weise eingeschränkt, dass die Haltung auf das nur mit geringem Umfang ausgestattete Areal des vom vorgenannten Betrieb erworbenen Anwesens Geitherstraße 14 konzentriert werden muss. Hieraus ergeben sich u.E. zwei Problemstellungen:</p> <p>Zum einen sind auch bei einer ordnungsgemäßen Haltung der Tiere entsprechende Emissionen nicht sicher auszuschließen. Es ist insofern im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine diesbezügliche Verträglichkeit mit der als nach § 4 BauNVO geplanten = entsprechend stöempfindlich zu qualifizierenden Wohnbaufläche besteht.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine siedlungsnah private Freifläche, die derzeit überwiegend als abgezaunte Pferdeweide genutzt wird. Zumeist weiden hier zwei Pferde, mit Ortsansässigkeit Duttweilerer Straße 13. Das genannte Koppelareal Geitherstraße 10 bzw. 14 dient nach Erkenntnis der Stadtverwaltung nur als Ausweichkoppel für Pferde, die üblicherweise auf dem Hofareal im Gewann „Im vorderen Erb“ gehalten werden.</p> <p>Es ist nicht bekannt, dass – außer der zumeist zwei Pferde – derzeit innerhalb des Plangebietes oder in direkter Nachbarschaft weitere Nutztiere gehalten werden. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenerwerbsstellen existieren entlang den das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, wenn überhaupt, nur noch vereinzelt. Zunehmend werden bestehende Scheunen zu Wohngebäuden umgebaut, gerade entlang der Geitherstraße, wodurch sich der Gebietscharakter im historischen Ortskern in den vergangenen Jahren geändert hat. Faktisch gleicht das Quartier inzwischen eher einem (allgemeinen) Wohngebiet als einem Dorfgebiet.</p> <p>Dennoch dürfen Bestandsnutzungen durch die neue, heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Von der Nachbarschaft aufgrund bestehender Betriebstätigkeit oder aufgrund üblicher Nutztierhaltung ausgehende typische Geruchs- und Lärmbelastungen sind von der Bewohnerschaft des geplanten Neubaugebietes hinzunehmen. Lärm und Gerüche sind nur dann nicht mehr zumutbar, wenn sie über das hinausgehen, was ortsüblich ist. Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen hinsichtlich Geruch und Schall aus landwirtschaftlichen Quellen sind aufgrund der geringen Tierzahl im vorliegenden Fall nicht erforderlich.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, entsteht keine Gemengelage. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung verträgt sich mit den umliegenden Bestandsnutzungen.</p>

		<p>Nördlich der Duttweilerer Straße existiert der Bebauungsplan „Gäustraße“, welcher einen Teil der vorhandenen Bebauung an der Duttweilerer Straße als Dorfgebiet (MD) miteinbezog, jedoch direkt nördlich angrenzend für das damalige Neubaugebiet (Straßen: Am Oberdörferweg, Am Kolbenstein) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzte. Das Nebeneinander von „Dorfgebiet (MD)“ und „Allgemeinem Wohngebiet (WA)“ ist verträglich und stellt eine übliche Festsetzungsmethodik dar, die im vorliegenden Fall ebenfalls zielführend ist.</p>
B36.2	<p>Zum anderen soll das Plangebiet offenbar höherliegend als das Bestandsgelände entwickelt werden. Wir gehen davon aus, dass dies sowohl die überbaubaren Flächen, als auch die privaten Grünflächen betrifft. Es muss insofern im Starkregenfall davon ausgegangen werden, dass von Privatgrundstücken des Plangebiets Oberflächenwasser zum umliegend verbleibend tiefer liegenden Bestandsgelände abläuft. Auch dies halten wir für bedenklich.</p> <p>Das im Südostteil des Plangebiets vorgesehene RRB ist offensichtlich ausschließlich zur Aufnahme von öffentlichen (Verkehrs-) Flächen anfallendem Oberflächenwasser und entsprechend am tiefsten Punkt projektiert. Der w.o. betroffene Betrieb hat uns hierzu mitgeteilt, dass das Gelände von einer schwer durchsickerungsfähigen Lettenschicht unterlegt ist und deswegen von dem RRB kaum Versickerungsleistung zu erwarten wäre. Insofern wäre ein Verdrängungseffekt in das nachbarliche Umfeld zu besorgen, was sich für eine dort planbedingt konzentrierte Tierhaltung als nachteilig darstellen könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p><u>Abwasser</u></p> <p>Um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet (ca. 113 bis 114 m ü. NHN) in die bestehende Kanalisation in der Duttweilerer Straße ableiten zu können, ist ein gewisses Gefälle in nördliche Richtung auszubilden. Eine leichte Anhebung der Planstraße ist daher erforderlich. Der höchste Punkt der Planstraße soll nach der aktuellen Fachplanung des ESN bei 114,10 m ü. NHN liegen. Im Bereich der geplanten Stichstraße beträgt das derzeitige Geländenniveau circa 113,60 m ü. NHN, so dass hier die Aufschüttung plus/minus 50 cm beträgt. Um ebenerdig, also ohne Gefälle, auf die an die Planstraße angeschlossenen Baugrundstücke zufahren zu können, müssten diese entsprechend zur Planstraße hin angehoben werden. Es liegt jedoch in der Entscheidung der Bauverantwortlichen, das Baugrundstück zu modellieren. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Landesbauordnung zu beachten. Abgesehen davon, dass durch die leichte Anhebung der Planstraße sowie der möglicherweise daraus resultierenden Anhebung von Baugrundstücken keine erheblichen Gefälle entstehen werden, haben – wie allgemein üblich – die Bauverantwortlichen dafür Sorge zu tragen, dass das auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser auch auf diesem verwertet wird. Hochwasserschäden auf Nachbargrundstücken, die aus der vorliegenden Planung resultieren könnten, sind nicht zu erwarten und dürfen auch nicht entstehen, das heißt, das Gelände ist so zu modellieren, dass dies verhindert wird.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p>

		<p>Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, welches in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Süd) erarbeitet wurde. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bestandsgebäude ist bei Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.</p> <p>Die oberen Bodenschichten (bis ca. 2 m unter GOK) bestehen aus überwiegend bindigem Material (sandiger Schluff, schluffige Feinsande) und sind aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von $< 10^{-6}$ m/s für eine Versickerung ungeeignet. In der geplanten Versickerungsmulde 1, welche der Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Plangebietes vorsieht, ist daher ein Bodenaustausch erforderlich.</p> <p>Bauverantwortliche müssen auf ihren Baugrundstücken eigenständig die Regenwasserbewirtschaftung bewerkstelligen. Eine detaillierte</p>
--	--	---

		<p>Baugrunderkundung wird empfohlen, um die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Die Kosten hierfür haben die Bauverantwortlichen – wie üblich – jeweils individuell zu tragen. Vorgaben zur Errichtung von Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen bestehen im Bebauungsplan nicht, das heißt, das Baugebiet wäre auch ohne solche Einrichtungen problemlos möglich und der Stellplatznachweis kann oberirdisch geführt werden. Sollten (einzelne) Bauverantwortliche Keller oder Tiefgarage errichten wollen, ist dies selbstverständlich über entsprechende baugrundgutachterliche Einschätzungen zu überprüfen.</p> <p>Es empfiehlt sich zudem, bei der Baugrunderkundung – je nach Vorhaben – auch den Grundwasserstand nochmals individuell zu betrachten, um das Erfordernis für eine sogenannte „weiße Wanne“ abzuklären. Eine „weiße Wanne“ führt üblicherweise zu höheren Baukosten, welche die Bauverantwortlichen dann miteinzukalkulieren hätten, sofern ein Untergeschoss oder eine Tiefgarage geplant wären.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Gründächer vor, also Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die zu großen Teilen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind. Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest. Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme, um Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwerten zu können. Sie verbessert die Grundstücksentwässerung erheblich, indem sie Regenwasser speichert, den Abfluss durch Verdunstung über Pflanzen reduziert und diesen zudem verzögert (Retentionswirkung). Dadurch wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet, das Risiko von Überflutungen gesenkt und oft Abwassergebühren gespart. In der Wasserhaushaltsbilanzierung verschiebt die Dachbegrünung die Prioritäten weg vom reinen „Abtransport“ hin zu einem natürlichen Kreislauf. Das hat direkte positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p> <p>Empfohlen wird auch der Einsatz von Regenwasserzisternen. Diese dienen primär der nachhaltigen Sammlung und Speicherung von Regenwasser, um Trinkwasser zu schonen, Wasserkosten zu senken und z.B. den Garten umweltschonend zu bewässern. Sie ermöglichen etwa auch die Nutzung als</p>
--	--	---

		Gießwasser, zur Toilettenspülung oder Waschmaschinennutzung und entlasten bei Starkregen die Kanalisation.
B36.3	Aus den vorgenannten Gründen sollte nach Abklärung deren immissionschutzrechtlichen Verträglichkeit mit dem o.g. Betrieb eine entsprechend praktikablere Lösung aufgefunden werden.	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der genannte Landwirtschaftsbetrieb (Geitherstraße 10/14) wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Verlust der angepachteten Pferdekoppel ist für den Betrieb nicht bedeutend, da die Pferde üblicherweise auf dem Hofareal im Gewann „Im vorderen Erb“, Gemarkung Geinsheim gehalten werden.</p> <p>Die beiden regelmäßig in den Schmittenäckern weidenden Pferde mit Ortsansässigkeit Duttweilerer Straße 13 werden hobbymäßig gehalten. Die Weidefläche ist angepachtet. Die Pferdehalter fragten an, ob die Stadt Neustadt an der Weinstraße Fläche als Ersatz anbieten kann. Da es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb (weder Haupt-, noch Nebenerwerb), sondern um hobbymäßige Tierhaltung handelt, greift der § 189 BauGB „Ersatzlandbeschaffung) hier nicht. Dennoch erfolgte eine Nachfrage bei der für städtische Flächenangelegenheiten zuständigen Abteilung Liegenschaften. Diese ergab, dass derzeit keine städtischen Flächen bereitgestellt werden können, da diese allesamt verpachtet sind. Es wird darauf verwiesen, dass sowohl in Neustadt an der Weinstraße als auch in der näheren regionalen Umgebung Möglichkeiten bestehen, um Pferde unterzubringen bzw. weiden zu lassen.</p>

B37	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B37.1	<p>[...] im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG und haben wir keine Planungen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Aufnahme des Hinweises auf die Einholung einer aktuellen Planauskunft in die Hinweise zum Bebauungsplan.</p> <p>Keine Einwände.</p>

	<p>Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung an dem Verfahren und nach dem Inkraft-Treten der Änderung Bebauungsplanes um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, wenn möglich digital, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. [...]</p>	<p>Der Hinweis auf Einholung einer aktuellen Planauskunft dient der Information künftiger Bauverantwortlicher und wird folglich in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Pfalzwerke Netz AG wird, wie üblich, weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
--	---	--

B38	Pfalzkom GmbH	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B38.1	[...] unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B51	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B51.1	<p><u>B-Plan Begründung</u></p> <p>zu Ziffer 6.13 private Grünflächen:</p> <p>der private Fahr- und Gehweg zur Scheune ist zusätzlich zur wassergebundener Bauweise als Rasenschotterweg aufzubauen. D. h. die obere Hälfte der Tragschicht (Gesamtaufbau Tragschicht 30 cm, sind 15 cm als Vegetationstragschicht herzustellen), also die oberen 15 cm mit einer Mischung aus Schotter und Oberboden anzulegen. Die Decke wird dann nochmals</p>	Der Anregung wird gefolgt (siehe Ziffer B51.3).

	<p>mit Oberboden abgestreut und dort die Kräutermischung (Regiosaatgut UG 09, Sandrasen, Kräuteranteil mindestens 30%) angesät.</p> <p>Somit ist der Weg in der Grünfläche kaum optisch wahrnehmbar und stellt einen Lebensraum für Insekten aller Art dar. Die Wegefläche kann entsprechend der Wiese nach Bedarf 2-3 x jährlich gemäht werden.</p>	
<p>B51.2</p>	<p>Anlage Textliche Festsetzungen</p> <p>Zu 1.2 Nebenanlagen: im ersten Absatz hinter „zulässig“ in Klammer einfügen (<i>die Nebenanlagen wie Nebengebäude und Stellplätze dürfen jedoch als Gesamtfläche die Gesamtversiegelung von 60% auf der Grundstücksfläche nicht überschreiten</i>).</p> <p>Dem Bauherren ist die §19 Abs. 4 BauNVO und die Überschreitung der GRZ höchstwahrscheinlich nicht geläufig, daher ist ein gesonderter Hinweis zielführend.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) wird in redaktionell angepasster Form ergänzt.</p>
<p>B51.3</p>	<p>Zu 1.11 private Grünflächen:</p> <p>Ergänzung zu <i>die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen:</i></p> <p>Da die ca. 4 m breite Grünfläche über den Fahrweg befahrbar sein muss, wird eine Bepflanzung maximal mit Hochstämmen und nicht mit Sträuchern möglich sein. Daher ist als gärtnerische Anlage eine Begrünung als kräuterreiche Wiese die verbleibende Möglichkeit. Die Fläche ist mit Regiosaatgut (UG09) mit einem Kräuteranteil von 30% anzusäen und extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd, Abräumen des Mahdgutes).</p> <p>Der private Fahr- und Gehweg innerhalb der privaten GF zur Scheune ist als Rasenschotterweg aufzubauen. D. h. die oberen 50% der Tragschicht (Gesamtaufbau Tragschicht 30 cm) d.h. die oberen 15 cm als Vegetations-tragschicht mit einer Mischung aus Schotter und Oberboden anzulegen. Die Wegedecke wird dann nochmals mit Oberboden abgestreut und dort die Kräutermischung (Regiosaatgut UG 09, Sandrasen, Kräuteranteil mindestens 30%) angesät und angewalzt.</p> <p>Somit ist der Weg in der Grünfläche kaum optisch wahrnehmbar und stellt einen Lebensraum für Insekten aller Art dar. Die Wegefläche kann entsprechend der Wiese nach Bedarf 2-3 x jährlich gemäht werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zum privaten Wirtschaftsweg sowie zum öffentlichen Wirtschaftsweg werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die im Vorentwurf festgesetzte private Grünfläche wird im Entwurf des Bebauungsplans in einen privaten Wirtschaftsweg geändert, da hier vorwiegend die Erreichbarkeit der Scheune weiterhin sichergestellt werden soll. Für die Art der Befestigung oder auch für die vorgegebene Bepflanzung spielt es jedoch in diesem Fall keine Rolle, ob es sich um eine private Grünfläche oder um einen Wirtschaftsweg handelt. Die vorgeschlagene Befestigungsart der Wegefläche, deren Bepflanzung und Pflege werden in die entsprechende Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Für den in den Bebauungsplanentwurf neu aufgenommenen öffentlichen Wirtschaftsweg, der in erster Linie zur Bewirtschaftung der beiden korrespondierenden Retentionsflächen dient und in zweiter Linie auch die Zugänglichkeit zu den südlich angrenzenden Privatgärten ermöglicht, können die gleichen Vorgaben getroffen werden.</p>

B51.4	<p>Zu 12.1 Maßnahmenflächen M1 und M2 Zweiter Absatz: ... (Zweimalige Mahd, Abräumen des Mahdgutes) „nicht Mulchen“ einfügen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zur Maßnahmenflächen wird entsprechend ergänzt.</p>
B51.5	<p>Zu 1.12.3 Flächenbefestigungen Insbesondere die wasserdurchlässigen Stellplätze sind bevorzugt mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Dies wertet die Parkplätze optisch auf und führt zu einer reduzierten Erhitzung der Fläche im Sommer (Klimafitte Parkplätze).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zu Flächenbefestigungen wird entsprechend ergänzt.</p>
B51.6	<p>Zu 1.12.5 Anlage nicht überbauter Grundstücksflächen Ergänzung im Satz: Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken (<i>bspw. Wurzelschutzfolien - Trennvliese, Unkrautfolien</i>), sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. <i>Eine Abdeckung von Freiflächen mit einer Auflage aus Schotter, Splitt, Steinen inkl. eines Trennvlies sind nicht zulässig.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift zur Anlage nicht überbauter Grundstücksflächen wird entsprechend ergänzt. Die Vorgaben zur Anlage nicht überbauter Grundstücksflächen wurden von den textlichen Festsetzungen in die örtlichen Bauvorschriften übertragen, da sie richtigerweise aus § 88 Abs. 3 LBauO („Gestaltung [...] der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“) hervorgehen.</p>
B51.7	<p>Zu 1.12.6. insektenfreundliche Beleuchtung Ergänzung: Für die Straßen und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von ≤ 3.000 Kelvin (warmweiß, mit nur geringem kurzwelligem / blauem Strahlungsanteil gelten als insektenfreundlich) zu verwenden. Eine flächenhafte Beleuchtung der Fassade ist nicht zulässig. Für die Straßenbeleuchtung sind LED-Module mit einstellbarer Lichtstromreduzierung mit folgender Programmierung zu verwenden bzw. auszuschreiben: - <i>Einschaltlichtstrom: 100%</i> - <i>Dimmung Stufe 1 (22:00 - 00:00 Uhr): 70%</i> - <i>Dimmung Stufe 2 (00:00 - 05:00 Uhr): 40%</i> - <i>Dimmung Stufe 3 (05:00 - Abschaltung): 70%</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird entsprechend ergänzt.</p>

	In diesen dimmbaren Stufen werden seit mehreren Jahren in Neustadt alle Straßenbeleuchtungen ausgeschrieben und errichtet.	
B51.8	<p>Zu 1.16.4: Einzelpflanzgebot</p> <p>Die Baumpflanzungen (je 150m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum) sind so vorzunehmen, dass auch im Bereich der Parkplätze, wenigstens alle 6 Stellplätze und am Beginn und Ende der Stellplatzreihe ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Dies dient der Durchgrünung des Gebietes sowie der optischen Eingrünung der parkenden Fahrzeuge.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zum Einzelpflanzgebot wird entsprechend ergänzt.
B51.9	<p>Zu 2.2 Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen, insbesondere Stabgitterzäune oder Drahtgeflechtzäune sind mit 10 cm Abstand zur Geländeoberkante anzubringen (also mit 10 cm Lücke), sodass Kleinsäuger wie Igel etc die Grundstücke passieren können.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Einfriedungen wird entsprechend ergänzt.
B51.10	<p>Zu Pflanzempfehlungen:</p> <p>Morus alba sollte nicht an Parkplätzen gepflanzt werden, da diese eine starke Fruchtbildung haben, und die Früchte dann unter dem Baum liegen bzw. auf dem PKW kleben. Auch am Spielplatz sind diese gering geeignet, da die überreifen Früchte am Boden Wespen anlocken und Kinder in die Wespen treten können.</p> <p>Die Änderungsvorschläge in der Pflanzempfehlungsliste werden in separatem Doc übermittelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzempfehlungen, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt sind, werden entsprechend abgeändert und ergänzt.</p> <p>Stark fruchttragende und daher an Stellplätzen, Spielplätzen oder Wegen ungeeignete Bäume werden in der Pflanzliste gekennzeichnet.</p>
B51.10	<p>Artenschutz</p> <p>Vegetation / Flora</p> <p>Zu Unterlage FB Artenschutz Kap 5.2 Biotoptypen: Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde eine Fläche als Fettwiese extensiv (EA0) erfasst. Auf Hinweisen einer Anwohnerin wächst dort die nach RL rlp und nach BNatSchG „besonders geschützte Art“ Bienen-Ragwurz. Dieser Bereich wurde durch den von Abteilung 220 beauftragten Biologen aufgrund der Hinweise auch in 2024 nachkartiert. Die Erkenntnisse sind in die Planung aufzunehmen und zu aktualisieren. Die Rote Liste Art darf nicht</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Maßnahme wird beachtet, sodass keine Verbotsstatbestände ausgelöst werden. Es erfolgt die Aufnahme der Maßnahme „Orchideen-Umsiedlung“ in die textlichen Festsetzungen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes konnten 22 Individuen der Bienen-Ragwurz nachgewiesen werden. Diese und ggf. noch weitere, hinzukommende Einzelpflanzen sind nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde (und nach entsprechendem Antrag bei der Oberen Naturschutzbehörde sowie der Zustimmung der Grundstückseigentümer) mit einem ausreichend großen Erdballen (mind. Spatenbreite und -tiefe) auszustechen und vorzugsweise auf dem westlich angrenzenden Grundstück (außerhalb des Geltungsbereiches)</p>

	<p>überbaut werden. Es ist vorab ein Konzept zur Umsiedlung / Umpflanzung der Pflanzen zu entwickeln (Vorab wird von den Bienen-Ragwurzeln reife Samen entnommen. Danach ein Jahr vor der Baumaßnahme werden die betroffenen Bienen-Ragwurzeln im Geltungsbereich zusammen mit der Erdscholle entnommen und in eine entsprechend vorbereitete Fläche eingebaut und damit umgesiedelt) und ein geeigneter (mager, extensiv genutzt, unbeschattet) Ersatzstandort zu suchen. Geeignete Standorte wären die südexponierten Böschungen der Fläche M1 und M2, wenn diese mit entsprechend magerem Oberboden aus der extensiv Fläche angedeckt werden.[...]</p>	<p>oder in den Randbereichen der festgesetzten naturnahen Retentionsflächen auszupflanzen. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort ausreichend mit Mykorrhiza-Pilzen versorgt ist. Günstiger Zeitraum ist die Blütezeit Mai-Anfang Juli.</p> <p>Entsprechend wird die Maßnahme „Orchideen-Umsiedlung“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
--	---	---

B58 Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B58.1	<p>[..] wegen der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Schulbezirk der Grundschule in Geinsheim bitten wir um folgende Informationen zur Anpassung der Schulentwicklungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten mit Relevanz als Wohnraum für Kinder (ohne speziell für z.B. Senioren, Saisonarbeiter, Studenten, etc. geplanten WE). - Geschätzter Zeitpunkt des Einzuges (z.B. 5 WE ab 2028, 15 WE ab 2029, 5 WE ab 2030). 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor.</p> <p>Mit der neu geplanten Wohnraumschaffung sollen auch junge Familien als Zielgruppe angesprochen werden. Dass damit voraussichtlich die Nachfrage nach Betreuungsangeboten in Kitas und Schulen (in Geinsheim) steigen wird, ist zu berücksichtigen. Der Anteil von Kita- und Grundschulkindern kann in Neubaugebieten erfahrungsgemäß bei 20% bis 30% liegen. Bei prognostizierten etwa 130 Bewohnerinnen und Bewohnern wären es folglich 26-39 Kinder, die sich auf Schule und Kita aufteilen.</p> <p>Zum prognostizierten zeitlichen Ablauf: Das Bebauungsplanverfahren könnte im Jahr 2026 abgeschlossen werden und der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ in Kraft treten. Grundstücksangelegenheiten (Ankauf, ggfs. Umlegungsverfahren) könnten im Anschluss geregelt werden. Im Jahr 2027</p>

		<p>könnte zunächst die archäologische Ausgrabung erfolgen, anschließend (Beginn 2028) die Herstellung der öffentlichen Erschließung, sodass Baureife Anfang 2029 bestehen könnte. Bis die ersten Häuser gebaut und bezogen sind, könnte es voraussichtlich bis 2030 dauern.</p> <p>Es wird weiterhin eine enge Abstimmung mit der Abteilung Schule und Sport erfolgen, um die Schulentwicklungsplanung entsprechend anpassen zu können.</p>
--	--	---

B62 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B62.1	[...] aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur Bauleitplanung „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim weder Bedenken noch Anregungen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B65 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B65.1	<p>A. allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p><u>Gewässer III. Ordnung:</u> Zunächst ist festzuhalten, dass das Plangebiet mind. 200 m von Gewässern III. Ordnung als mögliche Vorfluter entfernt ist.</p> <p><u>Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenkarten:</u> Das Plangebiet weist momentan auch keine Betroffenheit hinsichtlich Überschwemmungsgebieten/ Hochwassergefahrenkarten auf.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Hierzu gab es am 10.11.2025 einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem ESN und der Oberen Wasserbehörde.</p>
B65.2	<p>B. Schmutzwasser / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Starkregengefährdung:</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage Neustadt) zuzuführen. In</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am westlichen Wendehammer (für Müllfahrzeuge) und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Für den</p>

	<p>Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind hier nicht bekannt. Von einer gemäß der Selbstüberwachungsverordnung (SÜVOA) erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.</p>	<p>bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation. Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss wird durch das neugeschaffene Kanalvolumen (ca. 15 m³ einschließlich der ca. 5 Kontrollschächte) kompensiert.</p> <p>Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird weiter über das Regenüberlaufbecken und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt gereinigt.</p> <p>Der ESN trägt dafür Sorge, dass regelmäßige Kontrollen erfolgen und die Vorgaben eingehalten werden.</p>
<p>B65.3</p>	<p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen!</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Dachbegrünung wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Damit diese zwingend zur Anwendung kommen muss, werden als Dachformen ausschließlich flache oder flach geneigte Dächer in den örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben.</p> <p>Von der Festsetzung von Fassadenbegrünung wird abgesehen, da diese der Eigentümerschaft selbst überlassen bleiben soll.</p> <p>Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorwiegend auf denselben zu verwerten oder zu versickern. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden angeschlossen werden. Hier werden lokale Rückhaltung und Versickerung in den angrenzenden geplanten Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und</p>

<p>Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Eine <u>möglichst intensive Begrünung der Dachflächen und eine Begrünung der Gebäudefassaden können zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts beitragen</u>. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt als Obere Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>verdunstet werden. Es besteht auch keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher ist neben der Bemessung des Beckens für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden.</p> <p>Die oberen Bodenschichten (bis ca. 2 m unter GOK) bestehen aus überwiegend bindigem Material (sandiger Schluff, schluffige Feinsande) und sind aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von < 10⁻⁶ m/s für eine Versickerung ungeeignet. In der geplanten Versickerungsmulde 1, welche der Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Plangebietes vorsieht, ist daher ein Bodenaustausch erforderlich.</p> <p>Bauverantwortliche müssen auf ihren Baugrundstücken eigenständig die Regenwasserbewirtschaftung bewerkstelligen. Eine detaillierte Baugrunderkundung wird empfohlen, um die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.</p> <p><u>Dachbegrünung (festgesetzt)</u></p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Gründächer vor, also Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die zu großen Teilen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind. Der Bebauungsplan setzt dies entsprechend fest. Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme, um Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwerten zu können. Sie verbessert die Grundstücksentwässerung erheblich, indem sie Regenwasser speichert, den Abfluss durch Verdunstung über Pflanzen reduziert und diesen zudem verzögert (Retentionswirkung). Dadurch wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet, das Risiko von Überflutungen gesenkt und oft Abwassergebühren gespart.</p> <p>In der Wasserhaushaltsbilanzierung verschiebt die Dachbegrünung die Prioritäten weg vom reinen „Abtransport“ hin zu einem natürlichen Kreislauf. Das hat direkte positive Auswirkungen auf das Mikroklima.</p>
---	---

		<p>Empfohlen wird auch der Einsatz von Regenwasserzisternen. Diese dienen primär der nachhaltigen Sammlung und Speicherung von Regenwasser, um Trinkwasser zu schonen, Wasserkosten zu senken und z.B. den Garten umweltschonend zu bewässern. Sie ermöglichen etwa auch die Nutzung als Gießwasser, zur Toilettenspülung oder Waschmaschinennutzung und entlasten bei Starkregen die Kanalisation.</p> <p><u>Fassadenbegrünung (nicht festgesetzt)</u></p> <p>Von der Festsetzung einer zwingenden Begrünung von Gebäudefassaden wird abgesehen. Den Bauverantwortlichen soll es selbst überlassen bleiben, Fassadenbegrünung vorzusehen.</p>
B65.4	<p>Zum Beispiel wird empfohlen die beiden Versickerungsbecken miteinander durch einen Graben oder Rohrleitung zu verbinden, so dass sich das anfallende Niederschlagswasser immer gleichmäßig verteilen kann.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zwischen den beiden festgesetzten Versickerungsbecken wird ein drei Meter breiter, öffentlicher Wirtschaftsweg festgesetzt, um in dieser Trasse unterirdisch eine verrohrte Verbindung herstellen zu können. Die Versickerungsbecken können folglich miteinander korrespondieren.</p>
B65.5	<p><u>Starkregengefährdung/Überflutungsschutz:</u></p> <p>Hier ist das Plangebiet betroffen. Lt. den Starkregengefährdungskarten ist bereits bei einem außergewöhnlichen Starkregen SRI 7 die südliche Hälfte des Plangebietes bis zu max. 30 cm geflutet.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die dargelegten Inhalte der Starkregengefährdungskarten sowie das genannte DWA-Merkblatt sind bekannt und wurden bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Neben der Bemessung der Regenrückhaltebecken für ein 5-jährliches und ein 20-jährliches Regenereignis wird daher auch der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis (extrem seltener Starkregen, der statistisch gesehen nur einmal in 100 Jahren auftritt) erforderlich. Die hydraulischen Bemessungen der beiden Retentionsmulden können dem Entwässerungskonzept entnommen werden.</p>



Potentielle Abflusswege sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten oder sollten wieder freigemacht werden.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Neustadt und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!

	<p>Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p>	
<p>B65.6</p>	<p>Fazit: Zielsetzung ist selbstverständlich, auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.</p> <p>Bei der gezielten Versickerung wird von Vorlage der entsprechenden Erlaubnis-anträge ausgegangen. Bezüglich der Insellage und der angrenzenden Mischwasserkanalisation wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der öffentlichen Abwasserinfrastruktur zum innerörtlichen Rückhalt von Niederschlagswasser, multifunktionale Rückhalteräume für eine wassersensible Stadtentwicklung („blaue Oasen“), • in der öffentlichen Kanalisation zur Herausnahme von gering belastetem Niederschlagswasser aus der Kanalisation und dem Rückhalt dieses Niederschlagswassers, • zur Umwandlung einer Mischwasserkanalisation in eine Trennkanalisation, eine Transformation zielgerichtet (selbstverständlich auch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten) angegangen/ umgesetzt werden. <p>Die Stellungnahme der abwasserbeseitigungspflichtigen Gebietskörperschaft ist zwingend zu beachten. Die Wasserhaushaltsbilanz ist hier zwingend vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das Entwässerungskonzept wird in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde erarbeitet (siehe Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu Ziffer B65.3). Die erforderlichen Erlaubnis-anträge werden rechtzeitig bei der Oberen Wasserbehörde eingereicht.</p> <p>Die Wasserhaushaltsbilanz wird zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt und (auch) der Oberen Wasserbehörde während der förmlichen Beteiligung vorgelegt.</p>
<p>B65.7</p>	<p>D. Bodenschutz / Abfallwirtschaft</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Altlasten innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet sind weiterhin nicht bekannt.</p>

	<p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet weiterhin keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Seit August 2023 gilt bundesweit die Ersatzbaustoffverordnung, welche bei Baumaßnahmen zu beachten ist.</p>	<p>Es handelt sich bei der Ersatzbaustoffverordnung um allgemeingültige Anforderungen, die nicht speziell für die vorliegende Planung zu berücksichtigen sind.</p>
--	--	--

B66 Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B66.1	<p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Im Hinblick auf Verkleidungsmaterialien und Gebäudeausmaße weisen wir allerdings darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.</p> <p>Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Wohnbaugebiet. Die Bebauung darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen, die maximal zulässige Gebäudehöhe bewegt sich auf dem Höhenniveau der baulichen Umgebung. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die zulässige Bebauung der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen gestört wird.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt die Montage von Empfangsantennen nicht aus.</p>

B70 Vermessungs- und Katasteramt, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B70.1	<p>[...] der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde von uns entsprechend aus Sicht des amtlichen Liegenschaftskatasters führenden Stelle, der Geschäftsstelle des amtlichen Gutachterausschusses sowie der Geschäftsstelle des gemeindlichen Umlegungsausschusses untersucht und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters: Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Wir legen Ihnen Nahe, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.</p>
B70.2	<p>2. Aus der Sicht der Grundstückswertermittlung: Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde in unserem Bodenrichtwertinformationssystem aufgenommen. Wir bitten Sie, uns umgehend über Änderungen der Planung oder des rechtlichen Status von dieser mitzuteilen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Im Vorfeld der neuen Bodenrichtwerte 2026 erfolgte ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit dem Vermessungs- und Katasteramt, bei dem die Planungen in Neustadt an der Weinstraße besprochen wurden. Änderungen am bauplanungsrechtlichen Status werden rechtzeitig mitgeteilt.</p>
B70.3	<p>3. Aus der Sicht der Bodenordnung und Planung: Eine gesetzliche Bodenordnung nach § 45 bis § 79 BauGB bzw. eine vereinfachte Umlegung nach §80 bis §84 BauGB wird nur erforderlich, wenn die private nicht greift.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt weiterhin, sämtliche Privatgrundstücke im Vorfeld anzukaufen, sodass für die Bodenneuordnung voraussichtlich kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich sein wird.</p>
B70.4	<p>Hinweis: Mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird uns als Behörde die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

	<p>begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den in unserer Ansicht nacherforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung in diesem frühen Stadium ist jedoch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.</p>	
--	--	--

B71	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B71.1	[...] durch die o.g. Baumaßnahme sind keine Festpunkte unserer Dienststelle betroffen [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

B72	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B72.1	<p>[...] Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung gegebenenfalls an Vodafone wenden.</p>

B73 Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B73.1	<p>[...] wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.06.2024.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Ein Hinweis auf bestehende Kommunikationsleitungen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die bestehenden Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH liegen hauptsächlich in den umliegenden Straßen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Betroffen ist lediglich der Hausanschluss des leerstehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Duttweilerer Straße 7 – dieses soll jedoch rückgebaut werden, um dort insbesondere die Erschließungsstraße bauen zu können. Die dort bestehenden Telekommunikationsanlagen bzw. -linien müssen daher nicht mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert werden. Es erfolgt aber ein entsprechender Hinweis in den Hinweisen zum Bebauungsplan. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird Vodafone rechtzeitig involviert.</p>
B73.2	Anlage: Lageplan	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.



B77	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Stabsstelle: Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B77.1	<p>Ausgangssituation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsfläche: Es werden insgesamt ca. 24750m² in einem 26119m² großen Kaltluftentstehungsgebiet erschlossen, davon befinden sich 15774m² in einer Zone der stadtklimatischen Handlungspriorität 3, 2536m² in einer Zone der Handlungspriorität 1 und 6440m² im Ausgleichsraum: Grün und Freiflächen der Kategorie 1 (sehr hoher Schutzbedarf), laut Planungshinweiskarte. - Baufläche: Es werden ca. 15400m² entwickelt. Davon befinden sich ca. 8960m² in einer Zone der stadtklimatischen Handlungspriorität 3 und ca. 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem innerörtlichen Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine nahezu unbebaute und unversiegelte private Freifläche, die größtenteils als Pferdekoppel und teils auch zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird. Früher wurde hier Landwirtschaft betrieben. Vereinzelt bestehen Bäume und Sträucher.</p> <p>Trotz der vorhandenen Bodenverdichtung durch die bisherigen Nutzungen wirkt sich die Weidefläche positiv auf das Mikroklima des Quartiers aus, indem sie durch Verdunstung und Grasbewuchs die Umgebung kühlt. Das etwa 1,53 ha große Areal trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Dies geht auch</p>

6440m² im Ausgleichsraum: Grün und Freiflächen der Kategorie 1 (sehr hoher Schutzbedarf).

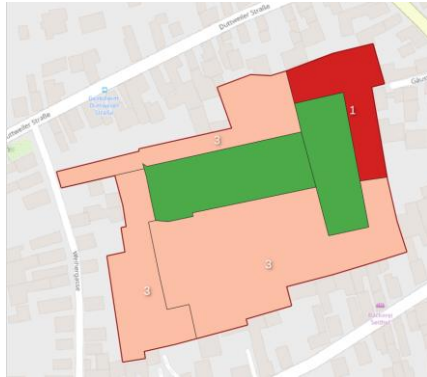


Abbildung 1: Entwicklungsfäche Schmittenäcker

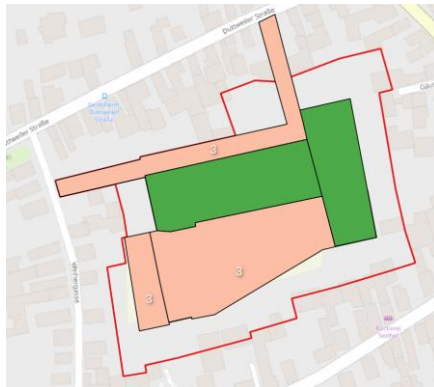


Abbildung 2: Baufläche Schmittenäcker

Die Flächen der stadtklimatischen Handlungspriorität 1 innerhalb der Entwicklungsfäche werden nicht beeinträchtigt.

Die lokalklimatische Funktion der Grünfläche wird dadurch berücksichtigt und so gut wie möglich erhalten, dass ca. 46% des Baugebietes als Freiflächen bleiben und dass die Gestaltung der Bebauung die nächtlichen Kaltluftströme berücksichtigt.

aus der Stadtklimaanalyse hervor, welche im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße durchgeführt wurde (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Umweltbelange“). Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die entstehende Kaltluft hauptsächlich für die direkt angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude relevant. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher zur Kaltluftentstehung beitragen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Der Bebauungsplan „Schmittenäcker“ trifft umweltbezogene Festsetzungen zur Minderung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima. Unter anderem wird mit der abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise) und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge sichergestellt, dass regelmäßig Lücken zwischen den Gebäuden entstehen und somit die Luft zirkulieren kann. Zudem ist insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen, der sich aus begrüntem Retentionsbereichen, öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz und der nicht bebaubaren Grundstücksfläche zusammensetzt. Dachbegrünung ist zwingend vorzusehen, erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, beispielsweise sind auch die beiden Retentionsmulden zu begrünen.

Durch die geplante Bebauung werden sich daher voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Von einer wesentlich höheren gesundheitlichen Belastung, insbesondere auch für ältere Menschen, ist nach Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Vielmehr sollen auch ältere Menschen vom Plangebiet profitieren, indem adäquater Wohnraum bzw. seniorengerechte Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden.

	Begrüßt werden auch die Einbeziehung von begrünte Retentionsmulden zur Erhöhung der Resilienz des lokalen Wasserhaushalts sowie die Festlegung der Pflicht von Gründächern auf Flachdächer.	
B77.2	Es wird unsererseits vorgeschlagen, alle für die Zukunft geplanten Spielplätze mit statischen Beschattungsvorrichtungen oder Bäumen auszustatten, um die jüngsten Bewohner der Stadt vor den negativen gesundheitlichen Auswirkungen der steigenden Temperaturen zu schützen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt Pflanzgebote für den Spielplatz fest (Baumpflanzungen), um eine gewisse Beschattung herbeizuführen. Die spätere Ausgestaltung (z.B. Beschattungsvorrichtungen) des festgesetzten Spielplatzes ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans – diese bleibt der Abteilung Stadtbild und Grün überlassen.
B77.3	<p>Zum Begründungstext - Seite 33:</p> <p><i>Gemäß Planungshinweiskarte zur Stadtklima-analyse für den Wirkungsraum: „Siedlungsflächen und öffentlicher Raum“ ist das Plangebiet „Schmittenäcker“ einerseits in die stadtklimatische Handlungspriorität 4 (orange) eingestuft.</i></p> <p>sowie</p> <p><i>Der Bereich „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim ist mit Handlungspriorität 4 demnach mittig eingestuft.</i></p> <p>Richtig ist in beiden Fällen <u>Handlungspriorität 3</u> (s. Abbildung 1, 2). Da aber die Handlungsprioritäten 3 und 4 der Siedlungsflächen bei der Planungshinweiskarte gleichbehandelt werden, bleibt die Erläuterung wie im Begründungstext bestehen.</p>	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

C | NACHBARGEMEINDEN

C01		
Gemeinde Haßloch		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
C01.1	[...] von Seiten der Gemeinde Haßloch werden keine Anregungen oder Bedenken zum o.g. Verfahren vorgetragen [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.

C02		
Verbandsgemeinde Deidesheim		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
C02.1	[...] Nach Einsichtnahme in den mit Schreiben vom 14.06.2024 vorgelegten Entwurf teilen wir ihnen mit, dass dadurch keine Belange der Verbandsgemeinde Deidesheim und ihr angehörenden Gemeinden berührt werden. Demzufolge werden keine Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes geltend gemacht [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Einwände.