

Drucksache Nr.: 142/2026

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 12

Az.: 220.BU

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	10.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	17.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	18.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	23.06.2026	Ö	zur Beschlussfassung

### Bebauungsplan „Schmittenäcker,, im Ortsbezirk Geinsheim

a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

b) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Antrag:

Der Stadtrat

1. beschließt die Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB laut Verwaltungsvorschlag und
2. stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim zu und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 11.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans (Drucksache Nr. 215/2022) sowie am 06.06.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Drucksache Nr. 148/2024).

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 statt. 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. Unter diesen befindet sich auch eine Unterschriftenliste von 96 Personen, davon 82 aus dem Ortsbezirk Geinsheim, welche gegen die Planung grundsätzlich Einspruch erheben. Darüber hinaus gibt es zahlreiche gleichlautende oder ähnliche Stellungnahmen, welche, sofern möglich, gebündelt erfasst wurden.

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung fand am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim eine **Bürgerinformationsveranstaltung** statt. Circa 70 Bürgerinnen und Bürgern 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 Anwesenden 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.

Von den **Nachbargemeinden** gingen 2 Stellungnahmen ein, jedoch ohne Anregungen.

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben 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.

### **Städtebauliches Konzept, Bebauungsplanentwurf, Energie- und Wärmeversorgung, Bodenneuordnung und Vermarktung**

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das städtebauliche Konzept leicht verändert und damit einigen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung Rechnung getragen. Vorgesehen sind nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit circa 27 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan schlägt vor, eine große Baugrundstücksfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes zu bilden, um dort ein Wohnprojekt zu initiieren (z.B. Mehrgenerationenwohnen).

Die Anzahl an Stellplätzen sowie deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum wurden optimiert. Grundsätzlich ist es möglich, auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen. 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 Reihemittelhäuser ist ein zweiter Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf den Mehrfamilienhaus-Grundstücken steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums, verteilt über das Plangebiet, insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen.

Die Energie- und Wärmeversorgung soll künftig nicht mehr mit Blockheizkraftwerk erfolgen, wie zunächst angedacht, da Baugebiete in Neustadt an der Weinstraße nicht mehr mit Gas versorgt werden. 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 kleine Fläche für eine große Trafostation im Bebauungsplan vorzusehen und das Stromnetz entsprechend groß zu dimensionieren.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt weiterhin, 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 sollen vermarktet, das Mehrgenerationenwohnen möglicherweise über eine Konzeptvergabe in die Wege geleitet werden.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Konzept und Bebauungsplan werden in den vorberatenden Gremien erläutert.

### **Abwägung: Wesentliche Bedenken und Anregungen**

Insgesamt wurde ein breites Spektrum an unterschiedlichen Belangen zur Planung vorgebracht. Nachfolgend sind die wesentlichen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Antworten der Verwaltung (Abwägungsvorschläge) in Kurzform aufgeführt:

#### 1. Bedenken wegen höherer Verkehrsbelastung insbesondere in der Duttweilerer Straße

Bei einer voraussichtlichen Bewohnerschaft von etwa 130 Personen, 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.

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. 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.

## 2. Bedenken wegen Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde der SGD Süd erstellt. Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter vorhanden ist (Insellage), muss das 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) erforderlich.

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 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.

Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Dachbegrünung im gesamten Plangebiet vor. Der Bebauungsplan setzt dies fest und schreibt darüber hinaus Flach- oder flach geneigte Dächer vor, damit Dachbegrünung zwingend zur Umsetzung kommt.

## 3. Bedenken wegen der Auswirkungen auf Umwelt und Klima durch Flächenversiegelung

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. 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. 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. Zudem sind Dächer zu begrünen und erforderliche Flächenbefestigungen möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die lokalklimatische Funktion der bestehenden Grünfläche wird durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt und so gut wie möglich erhalten, so die fachliche Bewertung der Stabstelle Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung.

Bei erneuten artenschutzrechtlichen Begehungen im Jahr 2024 wurden, auf Hinweis aus der Anwohnerschaft, mehrerer Exemplare der Bienen-Ragwurz, eine geschützte Orchideenart, innerhalb des Plangebietes vorgefunden. Die Pflanzen müssen und können an geeignete Standorte umgesiedelt

werden, bevor Erschließungsmaßnahmen stattfinden.

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.

#### 4. Denkmalschutz: Hinweis auf Gräberfeld, Archäologische Vorerkundung, Grabungsschutzgebiet

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.

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.

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. 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.

#### 5. Fehlende Kapazitäten in Kita und Grundschule

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.

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. 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.

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. In den nachfolgenden Jahren wird gesamtstädtisch ein moderater Rückgang prognostiziert. Für Geinsheim wurde kein (räumliches) Defizit festgestellt. Sollte sich wider Erwarten ein Defizit zeigen, können geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Das geplante Wohnbaugebiet „Schmittenäcker“ wird in der Schulentwicklungsplanung Berücksichtigung finden.

## 6. Fehlender Wohnraumbedarf im Ortsbezirk Geinsheim, Aktivierung von Leerständen anstelle der Baugebietsausweisung

Die Wohnraumbedarfsanalyse 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. 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.

Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim folglich verschiedene Herausforderungen: Der Abbau des Modernisierungsbedarfs, ein attraktiveres Wohnungsangebot zur Stabilisierung der Einwohnerzahl (ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment), 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.

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. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. 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.

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. Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet, da zumeist 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).

Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern im Ortsbezirk Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.

Es wird empfohlen, über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister