

Niederschrift

über die 18. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 21.05.2026, 18:00 Uhr,

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

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Stadtvorstand

Adams, Bernhard

Mitglieder

Bachtler, Christoph

Dudenhausen, Verena

Ehrenpreis, Manuel

Gosebruch, Roland

Graebert, Friderike

Grun-Marquardt, Rainer

Hocker, Thomas, Dr.-Ing.

Jurgelis, Girts

Kerth, Werner

Schreiner, Werner

Stolleis, Hans-Christoph

Stellvertreter/in

Fröhlich, Jörg

Vertretung für Herrn Joachim Becker

Klein, Marc-Finn

Vertretung für Herrn Claus-René Schick

Schied, Norbert

Vertretung für Herrn Clemens Stahler

Verwaltung

Blarr, Christian

Brechtel, Silja

Kuder, Miriam

Lennartz, Andrea

Moscelli, Marco

Müller, Alice

Soffel, Heike-Katherina

Wefel, Eva

Wunn, Carmen

TAGESORDNUNG:

1. Städtebaufördermaßnahme "nördliche Vorstadt" Präsentation der Zwischenergebnisse 122/2026
2. 1.Änderung Flächennutzungsplan 2040 „Landesgartenschau Sondergebiet" in den Stadtbezirken 14 und 31 279/2025
 - a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange
 - b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
3. Bebauungsplan "Landesgartenschau I.Änderung und Erweiterung" in den Stadtbezirken 14 und 31 282/2025
 - a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange
 - b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bauvorhaben im Außenbereich
- 4.1. Errichtung einer Agri-PV-Anlage gemäß DIN Spec 91434 Kategorie 2a, ausgeführt als fundamentfreie, vertikale Zaunanlage zwischen Rebzeilen, Flurstück 11964/1, Außenbereich Mußbach 100/2026
- 4.2. Einfriedung des Grundstücks aus Sicherheitsgründen wegen angrenzender Bahnlinie, Deidesheimer Straße 18, Flurstück 2163, Außenbereich Königsbach 112/2026
5. Neubau eines Zweifamilienhauses, Bauturbo, Im Hirschgarten 6, Flurstück 597, Geinsheim 101/2026
6. Umsetzung der Sofortmaßnahme - Umgestaltung Exterstraße 117/2026

7. ÖPNV-Bedienung der Innenstadt, Exterstraße und Haltestelle „Böbig“ - Antrag der SPD-Fraktion vom 16.04.2026
8. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zudem begrüßt er die Mitglieder des Innenstadtbeirats sowie des Ausschusses für Soziales und Senioren, welche zu Tagesordnungspunkt 1 eingeladen wurden.

TOP 1

122/2026

Städtebaufördermaßnahme "nördliche Vorstadt" Präsentation der Zwischenergebnisse

Das Planungsbüro Schöffler.stadtplaner.architekten stellt den Sachstandsbericht anhand einer Präsentation den Gremien vor. Dabei wird auf die durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die erfolgten Analysen und Auswertungen eingegangen. Darüber hinaus werden die weiteren Arbeitsschritte erläutert. Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Seitens der Ausschussmitglieder wird angemerkt, dass im Bereich der Ursinusstraße bei energetischen Sanierungen im Bestand aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer herausfordernde Rahmenbedingungen bestehen könnten. Zudem wird hervorgehoben, dass der Speyerbach, insbesondere im westlichen Bereich des Gebiets, stärker in den Fokus der Planung rücken sollte. Ferner wird eine Verbesserung der Wegeverbindungen in das Tal, zum Sonnenweg sowie in die Innenstadt angeregt. Hierfür sei zunächst eine entsprechende Analyse erforderlich.

Darüber hinaus empfiehlt ein Ausschussmitglied, bereits im Rahmen der Gesamtplanung frühzeitig mögliche Nachnutzungskonzepte für die Fläche der Hauptfeuerwache zu entwickeln und zu diskutieren. Der Vorsitzende nimmt die vorgebrachten Anregungen zur Kenntnis und verweist auf deren Prüfung im weiteren Planungsprozess.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr nimmt den Tagesordnungspunkt „Städtebaufördermaßnahme Nördliche Vorstadt – Präsentation der Zwischenergebnisse“ zur Kenntnis.

TOP 2

279/2025

1. Änderung Flächennutzungsplan 2040 „Landesgartenschau Sondergebiet“ in den Stadtbezirken 14 und 31

a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange

b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die zuständige Sachbearbeiterin der Landesgartenschau (LGS) gGmbH stellt das Thema „Glamping“ anhand einer Präsentation im Zusammenhang mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplans 2040 „Landesgartenschau Sondergebiet“ in den Stadtbezirken 14 und 31 vor.

Im Mittelpunkt steht die Umnutzung des Bereichs Maifischgraben im Zusammenhang mit der geplanten Folgenutzung „Glamping“. In diesem Zusammenhang wird auf die Stilllegungsplanung der Deponie Maifischgraben, das Durchführungsjahr der Landesgartenschau sowie den Masterplan „Glamping“ eingegangen. Darüber hinaus werden bereits erfolgte Umsetzungsschritte, wie die Rekultivierung der Fläche, vorgestellt. Zudem wird thematisiert, dass sich die Suche nach einem Investor für ein Pachtmodell zur ganzjährigen Nutzung der Fläche derzeit in Vorbereitung befindet. Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Im Anschluss an die Präsentation erläutert der zuständige Sachbearbeiter der Abteilung Stadtplanung, dass zur Realisierung der vorgesehenen Folgenutzung sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplans als auch eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sind. Dabei geht er zunächst auf die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Maifischgraben ein.

Seitens der Ausschussmitglieder werden hierzu keine Anregungen, Hinweise oder Fragen vorgebracht.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Bebauungsplan "Landesgartenschau I.Änderung und Erweiterung" in den Stadtbezirken 14 und 31

a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange

b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der zuständige Sachbearbeiter der Abteilung Stadtplanung berichtet über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie über die nun zur Vorberatung anstehende Einleitung der Offenlage.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Abgrenzung des Sondergebiets räumlich angepasst. Als Grund hierfür werden insbesondere die von der SGD Süd geforderten Böschungen am Rand des Plangebiets genannt. Diese Flächen sind in weiten Teilen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Von den Ausschussmitgliedern werden folgende Fragen gestellt, die seitens der Stadtverwaltung beantwortet werden:

Auf die Frage, ob der Starkregen- und Sturzregenplan Auswirkungen auf die Planung habe, erläutert der Vorsitzende, dass die Stadt im Zuge der Renaturierung des Speyerbachs bereits alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen habe.

Auf Fragen und Anregungen zu möglichen Alternativen zur vorgesehenen Nachnutzung als Glamping-Anlage erläutert der Vorsitzende, dass diese Nutzungsform derzeit die am besten geeignete Lösung darstelle und auch von der SGD Süd befürwortet werde.

Darüber hinaus weist der Vorsitzende darauf hin, dass von einer derartigen Nutzung positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Neustadt zu erwarten seien.

Anschließend wird die Frage aufgeworfen, ob in der Übergangsphase zwischen dem Ende des Durchführungsjahres der Landesgartenschau und der Errichtung der Glamping-Anlage alternative Nutzungsmöglichkeiten bestehen, um die Fläche zwischenzeitlich ggf. sinnvoll zu nutzen. Hierzu führt der zuständige Sachbearbeiter aus, dass auf dem ehemaligen Hartplatz sowie in der Teerhalle auch größere Outdoor- und Indoor-Veranstaltungen durchgeführt werden könnten.

Zur Frage einer dauerhaften Bewirtschaftung der Panoramabar im Sinne eines „Restaurants“ wird erläutert, dass eine im Vorfeld der Planung durchgeführte Analyse ergeben habe, dass aufgrund der Lage des Gebäudes ein größeres gastronomisches Angebot wirtschaftlich nicht tragfähig sei. Dies sei bei der baulichen Umsetzung entsprechend berücksichtigt worden.

Die zuständige Mitarbeiterin der Landesgartenschau GmbH erläutert auf Nachfrage zur geplanten Konzeptvergabe (Glamping), dass sich diese derzeit in Vorbereitung befinde und die

entsprechenden Rahmenbedingungen abgestimmt würden. Dabei gehe es insbesondere um die Investorensuche, die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Ausgestaltung des Pachtmodells. Eine Ausschreibung mit einer Vorauswahl möglicher Betreiber sei gegen Ende des Jahres vorgesehen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

TOP 4

Bauvorhaben im Außenbereich

TOP 4.1

100/2026

Errichtung einer Agri-PV-Anlage gemäß DIN Spec 91434 Kategorie 2a, ausgeführt als fundamentfreie, vertikale Zaunanlage zwischen Rebzeilen, Flurstück 11964/1, Außenbereich Mußbach

Das geplante Bauvorhaben wird von der zuständigen Sachbearbeiterin der Abteilung Bauordnung vorgestellt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Agri-PV-Anlage gemäß DIN Spec 91434 Kategorie 2a auf dem Flurstück 11964/1 in Mußbach. Die Anlage soll als fundamentfreie, vertikale Zaunanlage zwischen den Rebzeilen errichtet werden und wird vorübergehend für einen Zeitraum von zehn Jahren zu Forschungszwecken genutzt.

Ein Ausschussmitglied erläuterte, dass es sich um ein Projekt der Gemeinschaftsinitiative des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung handelt, und führte hierzu näher aus.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt einstimmig die Errichtung der Agri-PV-Anlage im Außenbereich von Mußbach.

TOP 4.2

112/2026

**Einfriedung des Grundstücks aus Sicherheitsgründen wegen angrenzender Bahnlinie,
Deidesheimer Straße 18, Flurstück 2163, Außenbereich Königsbach**

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Bauordnung stellt die geplante Einfriedung eines Grundstücks im Außenbereich von Königsbach vor. Die Maßnahme erfolgt aus Sicherheitsgründen aufgrund der angrenzenden Bahnlinie.

Nach Abstimmung mit der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt sowie der Deutschen Bahn soll entweder ein Holzzaun oder eine Benjeshecke errichtet werden. Die Bauherren sowie mögliche Rechtsnachfolger werden verpflichtet, die Einfriedung regelmäßig zu kontrollieren und dauerhaft instand zu halten.

Die Ausschussmitglieder diskutieren die Wahl des Materials ausführlich.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung einstimmig die Errichtung der Einfriedung des Grundstücks aus Sicherheitsgründen im Außenbereich von Königsbach.

TOP 5

101/2026

Neubau eines Zweifamilienhauses, Baturbo, Im Hirschgarten 6, Flurstück 597, Geinsheim

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Bauordnung stellt einen Antrag zur Errichtung eines Doppelhauses in Geinsheim vor. Die Leiterin der Abteilung erläutert, dass das Bauvorhaben innerhalb der Verwaltung kontrovers diskutiert wurde. Die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit liege nun im Ermessen des Ausschusses. Die Verwaltung empfiehlt, an der städtebaulichen Linie des Bebauungsplans (Bautiefe) festzuhalten. Das Bauvorhaben könne grundsätzlich auch so angepasst werden, dass es ohne wesentliche Verluste an Wohneinheiten und Wohnfläche umgesetzt werden kann, ohne die festgesetzte Baugrenze um zwei Meter zu überschreiten.

Mehrere Ausschussmitglieder äußern, dass sie die Abweichung um zwei Meter als geringfügig ansehen. Andere Mitglieder sprechen sich dafür aus, der Empfehlung der Verwaltung zu folgen.

Es wird von der zuständigen Leiterin der Abteilung Stadtplanung zudem darauf hingewiesen, dass eine Zulassung von Abweichungen die Gefahr berge, künftig auch größere Abweichungen (z. B. drei bis fünf Meter) als geringfügig zu bewerten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung mehrheitlich entgegen der Empfehlung der Verwaltung, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Umsetzung der Sofortmaßnahme - Umgestaltung Exterstraße

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Verkehrsplanung stellt den Tagesordnungspunkt anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Sie erläutert die Hintergründe der Umgestaltung, den Prozessablauf, die Variantenprüfung sowie die Entscheidungsfindung. Zudem geht sie auf die Kostenabschätzung der Vorzugsvariante und des weiteren Vorgehens ein.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wird die geplante Einführung von Tempo 30 begrüßt. Zudem wird angeregt, die Zwei-Phasen-Ampel im Bereich des Eingangs der Hetzelgalerie mit der Ampelanlage in der Landauer Straße zu synchronisieren. Einige Ausschussmitglieder äußern außerdem Bedenken, dass die neue Straßenführung zu Rückstaus bis in die Maximilianstraße führen könnte. Die zuständige Sachbearbeiterin erläutert hierzu, dass moderne Ampelsysteme eingesetzt werden, die Rückstausituationen erkennen und die Signalzeiten entsprechend anpassen können. Dadurch solle der Verkehrsfluss verbessert werden. Nach derzeitigen Prognosen seien keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten.

Insgesamt wird die Planung überwiegend positiv bewertet. Besonders hervorgehoben werden die geplante Querungshilfe im Bereich der Wallgasse sowie die vorgesehenen Schutzstreifen für Radfahrende.

Auf Nachfrage eines Ausschussmitgliedes wird der zeitliche Ablauf der Maßnahme erläutert. Der Vorsitzende führt aus, dass mit der Umsetzung begonnen werden solle, sobald die Amalienstraße nach Abschluss der Sanierung im April 2027 wieder für den Verkehr freigegeben wird. Die Umsetzung sei zeitlich vollziehbar. Eine endgültige bauliche Umgestaltung im Sinne eines Vollausbaus sei nach Angaben der Verwaltung erst nach 2032 vorgesehen. Zunächst werde die Maßnahme erprobt, sodass im Rahmen eines späteren Vollausbaus noch Anpassungen möglich seien.

Der Vorsitzende fasst abschließend zusammen, dass es sich um eine komplexe Planung handle, bei der unterschiedliche Interessen – insbesondere von Anliegern, Radfahrenden, Pkw-Verkehr und Fußgängern – zu berücksichtigen seien. Der Vorsitzende verweist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die Maßnahme 19 von 99 Parkplätzen entfallen würden, was bereits jetzt zu Unmut bei Anliegern geführt habe.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung einstimmig die Umsetzung der Sofortmaßnahme „Umgestaltung Exterstraße“.

TOP 7

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

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass zu dem eingereichten Antrag bereits im Vorfeld der Sitzung mehrere Fragen schriftlich beantwortet wurden. Diese seien den Mitgliedern am 18.05.2026 per E-Mail zugegangen.

Die verbleibenden Fragestellungen werden durch die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Verkehrsplanung sowie den Vorsitzenden unter Einbindung einer Präsentation erläutert. Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr nimmt den Antrag zur Kenntnis.

TOP 8

Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende berichtet, dass die vom LBM zustimmungsbedürftigen Tempo-30-Regelungen auf Landesstraßen positiv beschieden wurden.

Ende der Sitzung: 20:31 Uhr

Gez.

Bernhard Adams

Vorsitzender

Gez.

Fabrice Pappon

Protokollführer