

Niederschrift

über die 19. Sitzung des Innenstadtbeirates

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 23.04.2026, 18:00 Uhr,

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

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Vorsitzender

Schied, Norbert

Stellv. Vorsitzende/r

Grun-Marquardt, Rainer

Mitglieder

Enderer, Pia

Entschuldigt

Erdelt, Paul-Walter

Hartmann, Edwin

Helfferich, Lilo

Hocker, Thomas, Dr.-Ing.

Knöbl, Franz

Kraft, Ulrike

Schneider, Reinhard

Kommt um 18:37 Uhr bei TOP 1

Schreiner, Werner

Kommt um 18:22 Uhr bei TOP 1

Stellvertreter/in

Dickmann, Elvira

In Vertretung für Herrn Magin

Geppert, Wolfgang

In Vertretung für Herrn Schneider

Geht um 19:58 Uhr bei TOP 2

Lobüscher, Rudi

In Vertretung für Herrn Köllisch

Verwaltung

Rupprecht, Miguel

Entschuldigt:

Mitglieder

Di Lernia, Claudio

Koch, Dieter

Köllisch, Jakob

Magin, Bernhard

Verwaltung

Flach, Philip

TAGESORDNUNG:

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

080/2026

4. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Als beigeladenes Gremium wird der Innenstadtbeirat durch den Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr zu den Tagesordnungspunkten eins und zwei begrüßt.

TOP 3

080/2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Urbanes-Quartier östlich der Lachener Straße“ im Stadtbezirk 24

– Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

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

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

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

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

1. Wer profitiert von der Wertsteigerung durch die Planung – der aktuelle Grundstückseigentümer (Verkäufer) oder der zukünftige Investor (Käufer)?
2. Wer trägt die Kosten für die Erschließung der Straße?
3. Könnte für die Entwicklung des Gebiets anstelle der Aufstellung eines Bebauungsplans auch der sogenannte „Bauturbo“ als rechtliches Instrument in Betracht gezogen werden?
4. Könnte es zu zeitnahen Änderungen des Bebauungsplans seitens des Investors kommen, sofern im weiteren Verfahren entsprechende Anpassungswünsche geäußert werden?
5. Könnte im Bereich der Gleisanlagen die Errichtung einer Quartiersgarage geprüft und gegebenenfalls in die Planung aufgenommen werden?
6. Wie berechnet sich die erforderliche Stellplatzanzahl für dieses Gelände?

7. Warum soll das Verfahren im beschleunigten Verfahren mit reduzierter Umweltprüfung durchgeführt werden?
8. Wurde bereits die WBG gefragt, ob Interesse am Ankauf der Grundstücke besteht, um dort Wohnbebauung zu realisieren?

Von Verwaltungsseite wurden die Fragen wie folgt beantwortet:

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

Anschließend werden der Verwaltung folgende Anregungen unterbreitet:

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

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

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

TOP 4

Mitteilungen und Anfragen

Herr Schied berichtet über eine weitere Spende für den Zaun im Schöntal.

Durch Herrn Adams wurde die Nachfrage gestellt welchen Bereich der Innenstadtbeirat als Weststadt ansehe. Der Innenstadtbeirat hält fest, dass die Weststadt von der Lindenstraße bis zur Quellenstraße gehe.

Der Innenstadtbeirat berichtet, dass das Grundstück zwischen Burgweg und Kübelweg gerodet sei und regt an diesen Bereich als Podest für Radfahrer, die Anpflanzung einer Vogelnährgehölzhecke oder für Ziegen zu nutzen.

Abschließend berichtet Herr Schied über Öffnung der Fröbelstraße in der kommenden Woche.

Ende der Sitzung: 18:57 Uhr

Norbert Schied
Vorsitzender

Miguel Rupprecht
Protokollführer