NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 001

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Moltke-, Gartenstraße (Baulinienänderung)“

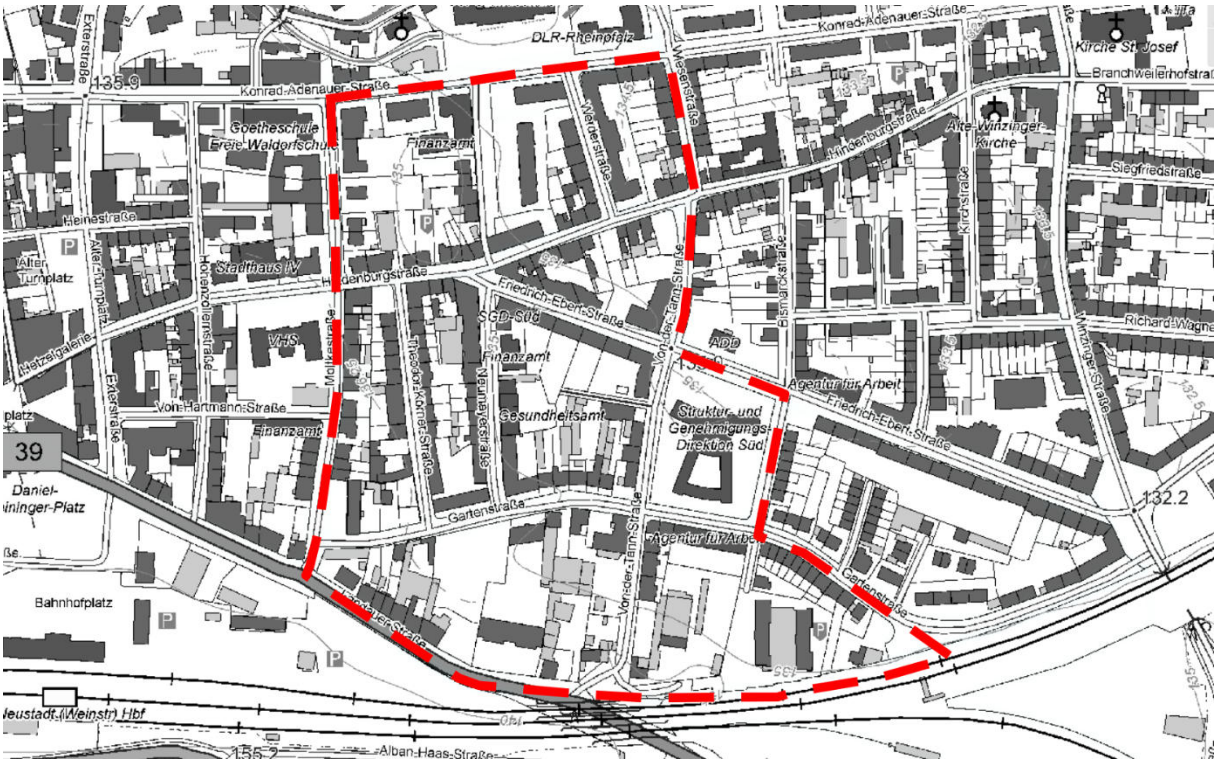
im Stadtbezirk 9

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Moltke-, Gartenstraße (Baulinienänderung)“ im Stadtbezirk 9 ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan rechtskräftig ist, jedoch wurden keine Daten für die Bekanntmachung sowie die Genehmigung vermerkt, weshalb vermutet wird, dass er an einem Verfahrensfehler leidet, der seit Anfang der 1990er Jahre bekannt war und im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung im Stadtbezirk 9 – und damit im Bereich der Straßen „Moltkestraße“ und „Gartenstraße“ innerhalb der Kernstadt – befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Stadtbezirk 9 entspricht, vermutet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Moltke-, Gartenstraße (Baulinienänderung)“
im Stadtbezirk 9

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

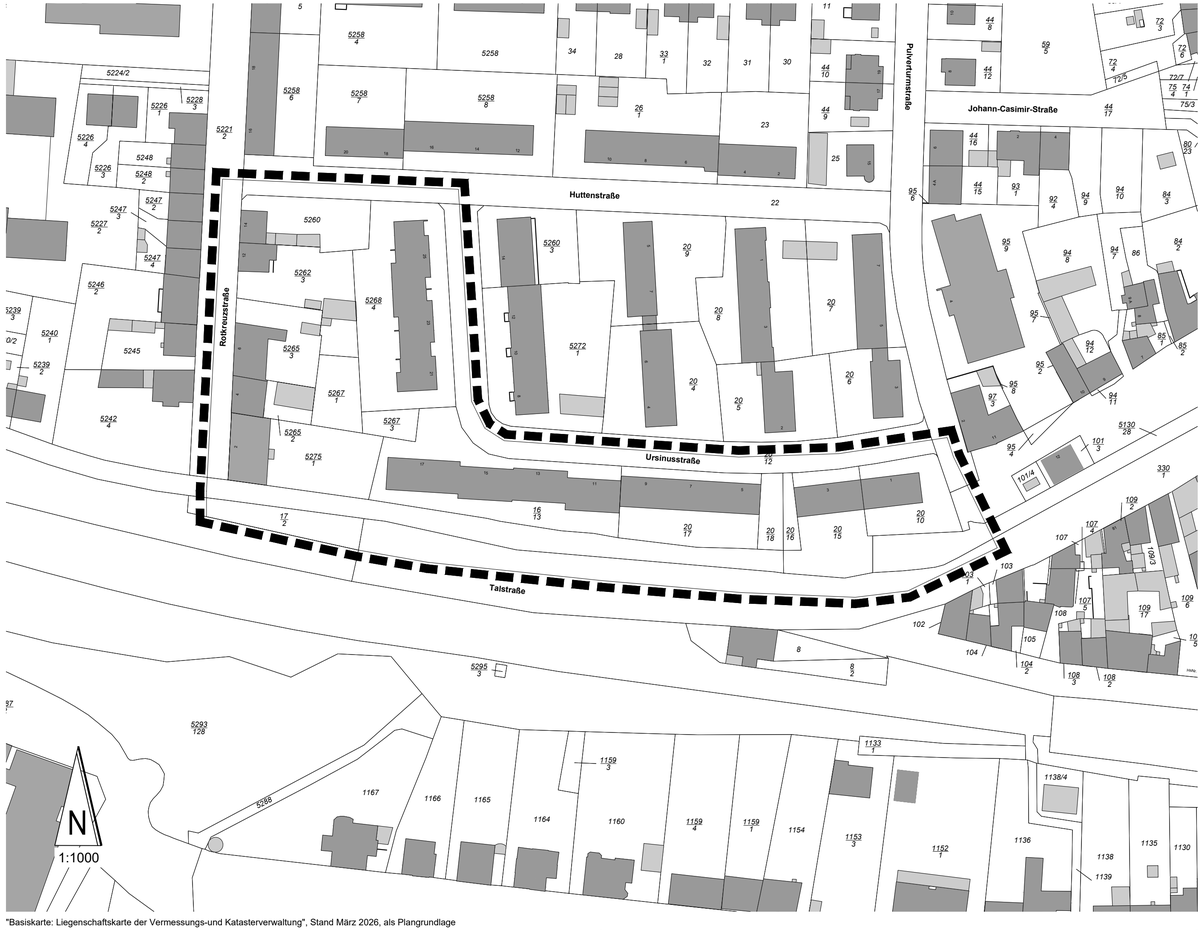
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Talstraße, Sauterstraße, Rotkreuzstraße und Mandelgasse, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 4

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

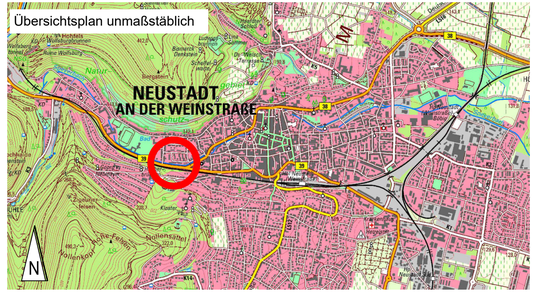
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 002A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Talstraße, Sauterstraße, Rotkreuzstraße und Mandelgasse, I. Änderung“

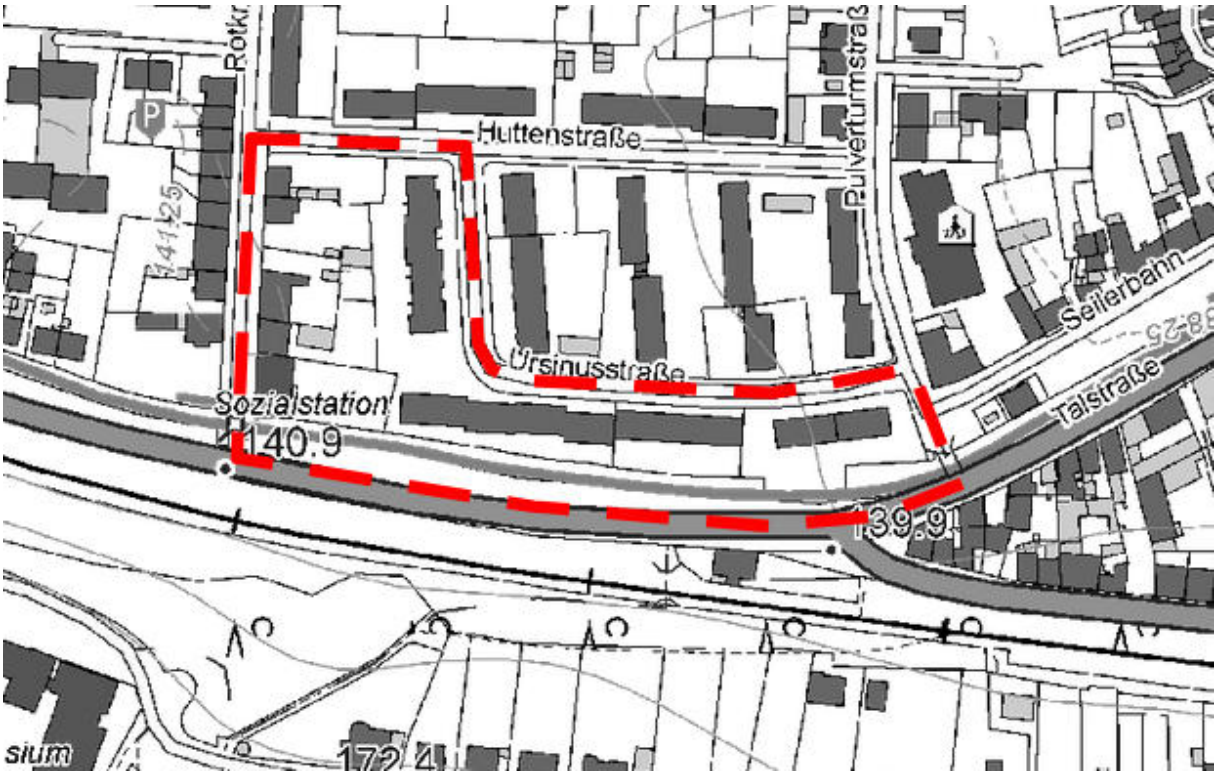
im Stadtbezirk 4

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 4 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Westen der Stadt und wird im Norden durch die Hutten- sowie die Ursinusstraße, im Osten durch die Pulvertumstraße, im Süden durch die Talstraße bzw. die B 39 sowie im Westen durch die Rotkreuzstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

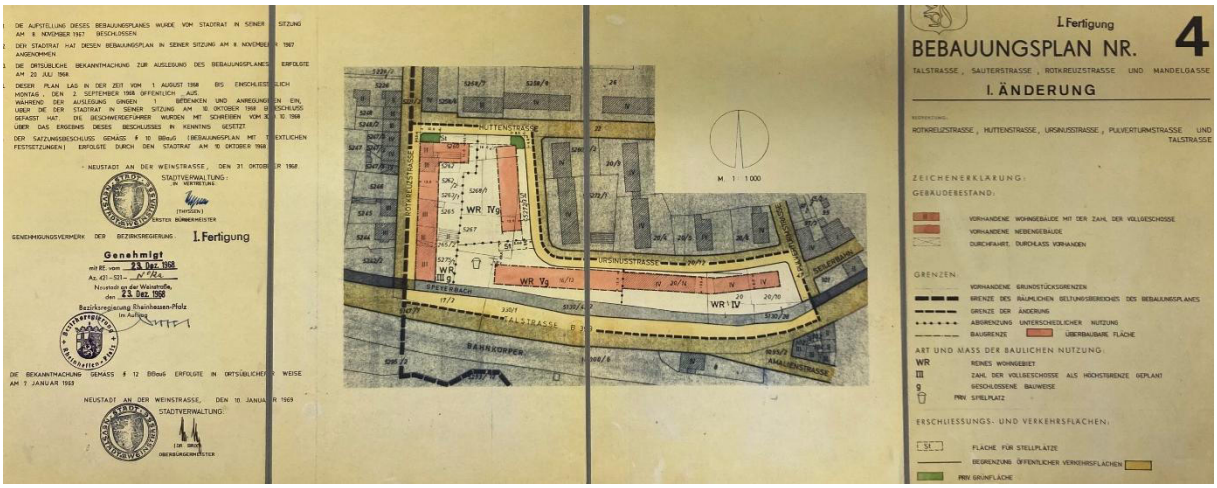
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talstraße, Sauterstraße, Rotkreuzstraße und Mandelgasse, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1969 war es, eine weitere Bebauung zu ermöglichen, da die im Urplan aus dem Jahr 1956 festgesetzten Wohnblocks südlich bzw. westlich der Ursinusstraße aufgrund fehlender Umsetzungsbereitschaft einiger Grundstückseigentümer nur teilweise realisiert wurden. Eine weitere Bebauung erschien nur durch Grundstückstausche und entsprechende Neuplanung möglich.

Der Bebauungsplan setzte für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Geltungsbereich reine Wohngebiete (WR) fest. Die Bebauung durfte für den Nutzungsbereich entlang der Rotkreuzstraße mit maximal drei Vollgeschossen sowie in geschlossener Bauweise, für den Nutzungsbereich westlich der Ursinusstraße mit maximal vier Vollgeschossen sowie in geschlossener Bauweise, für den Nutzungsbereich im westlichen Bereich südlich der Ursinusstraße mit maximal fünf Vollgeschossen sowie in geschlossener Bauweise und für den Nutzungsbereich im östlichen Bereich südlich der Ursinusstraße mit maximal vier Vollgeschossen erfolgen. Neben Baufenstern wurden vereinzelt Flächen für Stellplätze sowie auch private Grünflächen festgesetzt. Auf dem Flurstück Nummer 5275/1 war ein privater Spielplatz vorgesehen (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert und das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) nahezu vollständig bebaut. Jedoch ist der Straßenzug entlang der Rotkreuzstraße nicht vollständig geschlossen und es gibt vereinzelte Abweichungen hinsichtlich der Stellplatzflächen. Der private Spielplatz wurde nicht hergestellt. Stattdessen finden sich an seiner Stelle weitere Stellplätze.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 10.10.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 23.12.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 07.01.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 10.01.1969 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Lediglich für das Flurstück Nummer 5275/1 stellt der Flächennutzungsplan 2040 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Talstraße, Sauterstraße, Rotkreuzstraße und Mandelgasse, I. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Ebenso durchquert der Speyerbach als Gewässer II. Ordnung den Geltungsbereich.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

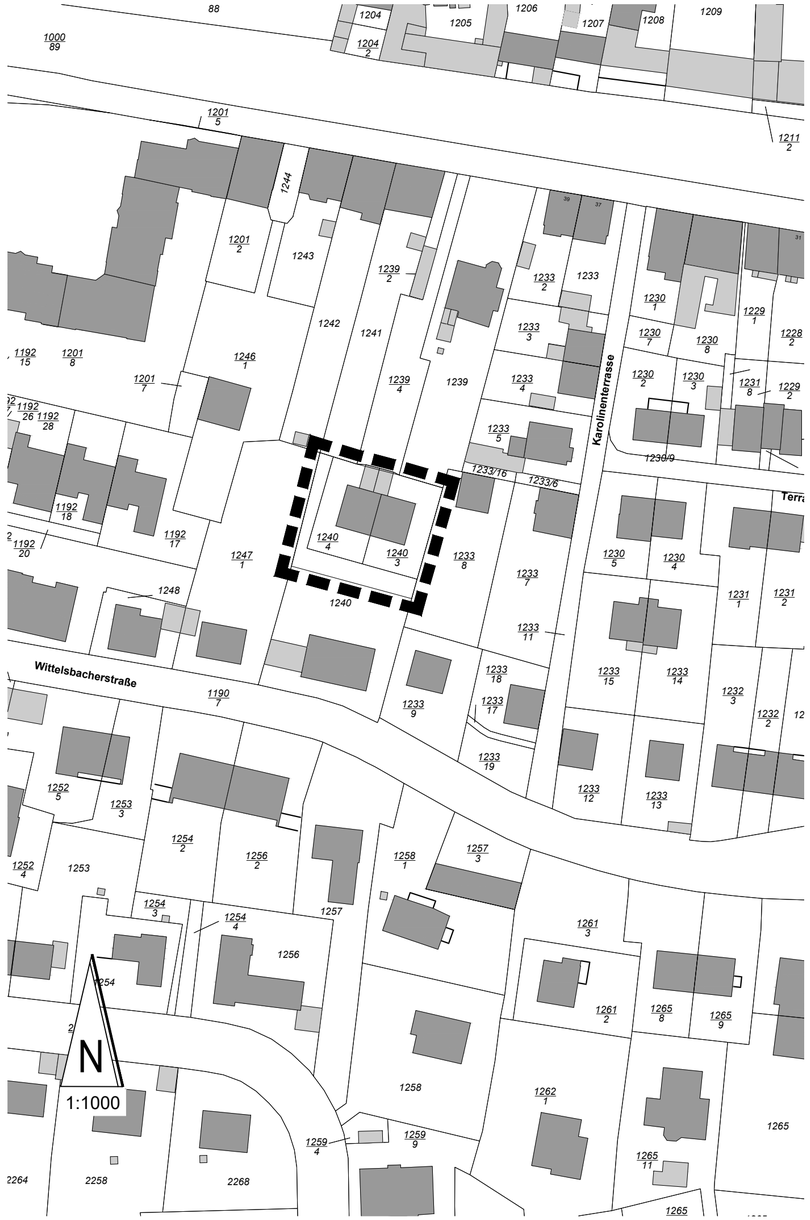
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Karolinenstraße - Waldstraße III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 17

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

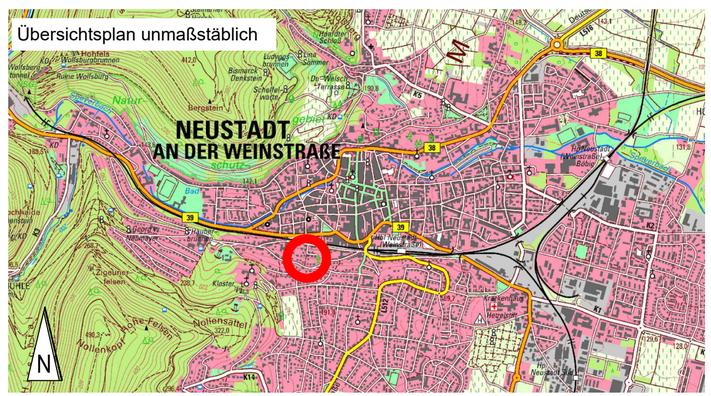
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 003C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Karolinenstraße - Waldstraße, III. Änderung“

im Stadtbezirk 17

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 17 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Südwesten der Stadt, südlich der Bahnlinie und umfasst zwei von Wohnbebauung umgebene Flurstücke zwischen der Karolinenstraße im Norden, der Karolinenterrasse im Osten und der Wittelsbacherstraße (ehem. Freiheitstraße) im Süden. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

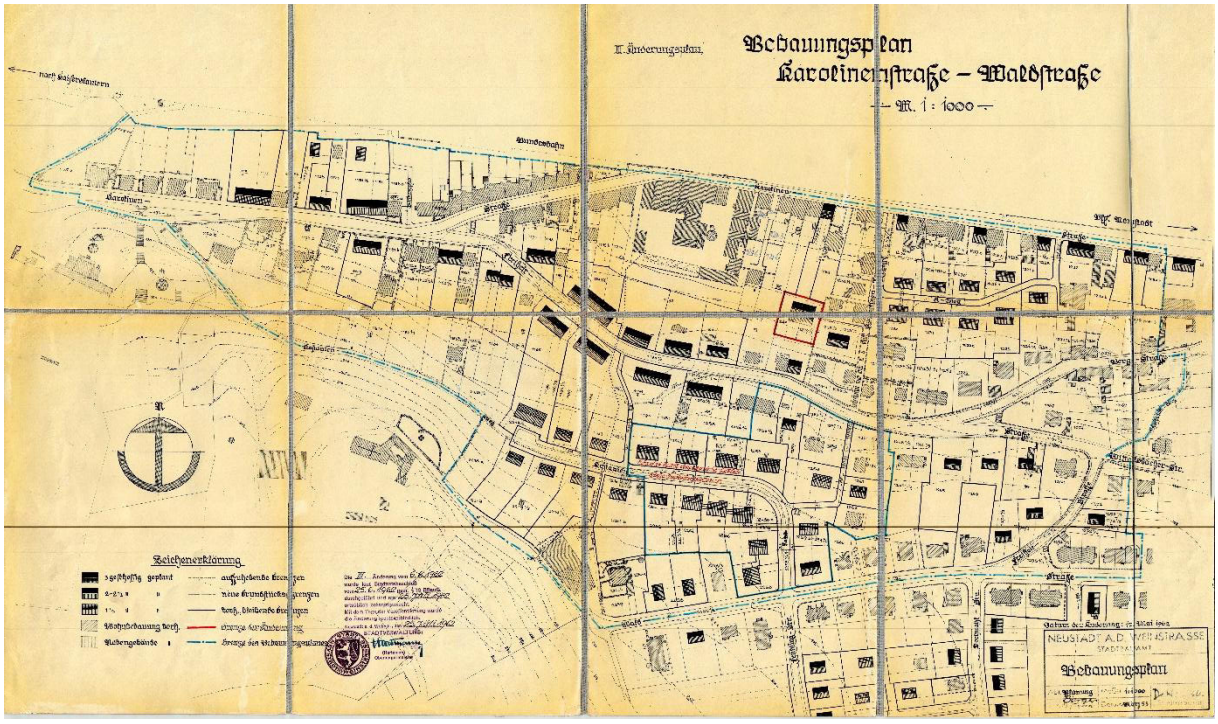
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karolinenstraße - Waldstraße, III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1962 war die Errichtung eines Doppelwohnhauses zwischen der Wittelsbacherstraße (ehemalige Freiheitstraße) und der Karolinenstraße.

Der Bebauungsplan setzte eine zwei- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung in Form eines Doppelhauses fest.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.06.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Von der Bezirksregierung wurde die erforderliche Genehmigung versagt. Dennoch wurde der Bebauungsplan am 25.07.1962 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 25.07.1962 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Darüber hinaus leidet der Bebauungsplan aufgrund der nicht erteilten Genehmigung der Bezirksregierung ebenfalls an einem Verfahrensfehler. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 28.08.1993 nachträglich ausgefertigten, wirksamen Bebauungsplans „An der Karolinenstraße“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Karolinenstraße - Waldstraße, III. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

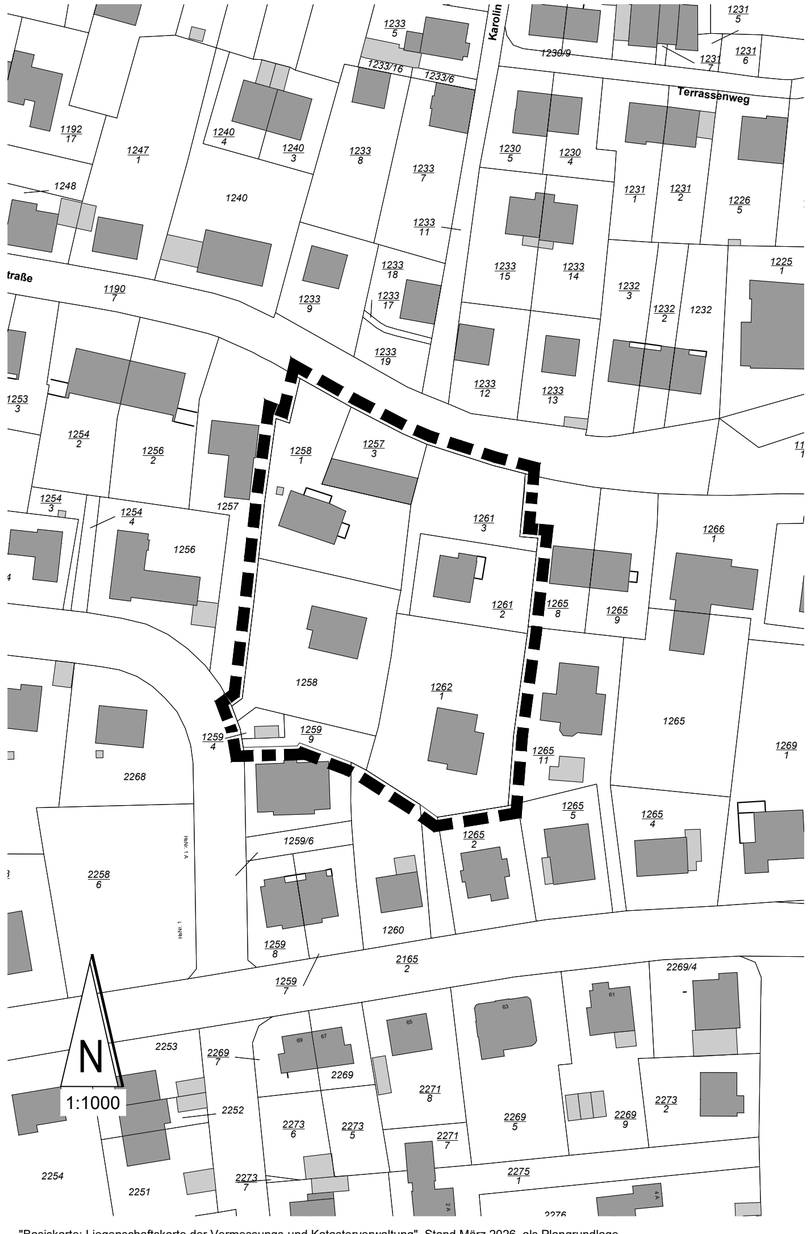
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Restlicher Teil des Baugebietes zwischen Karolinenstraße und Waldstraße, IV. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 17

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

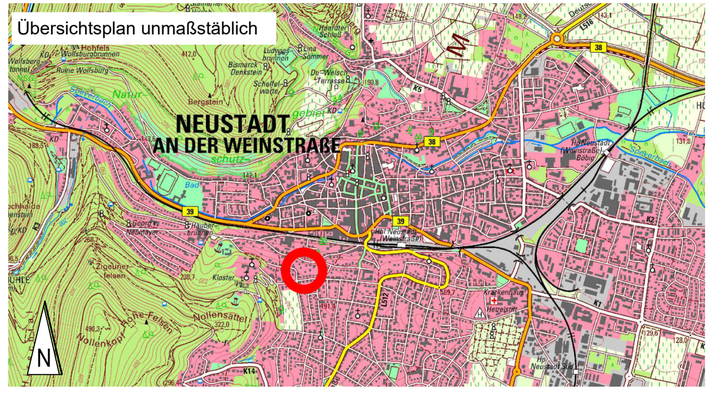
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 003D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Restlicher Teil des Baugebietes zwischen Karolinenstraße und Waldstraße, IV. Änderung“

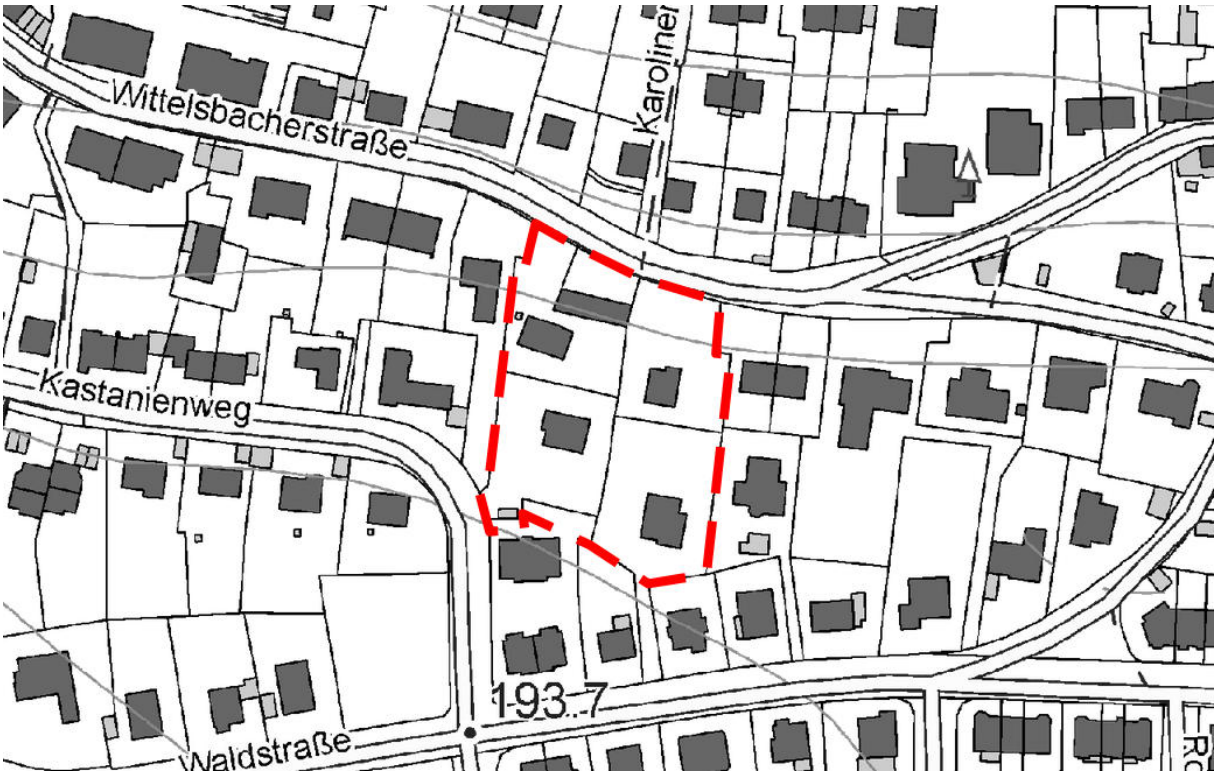
im Stadtbezirk 17

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 17 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Südwesten der Stadt, südlich der Bahnlinie und umfasst einen von Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen umgebenen Bereich, begrenzt durch die Wittelsbacherstraße im Norden (ehem. Freiheitstraße) und den Kastanienweg im Südwesten. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

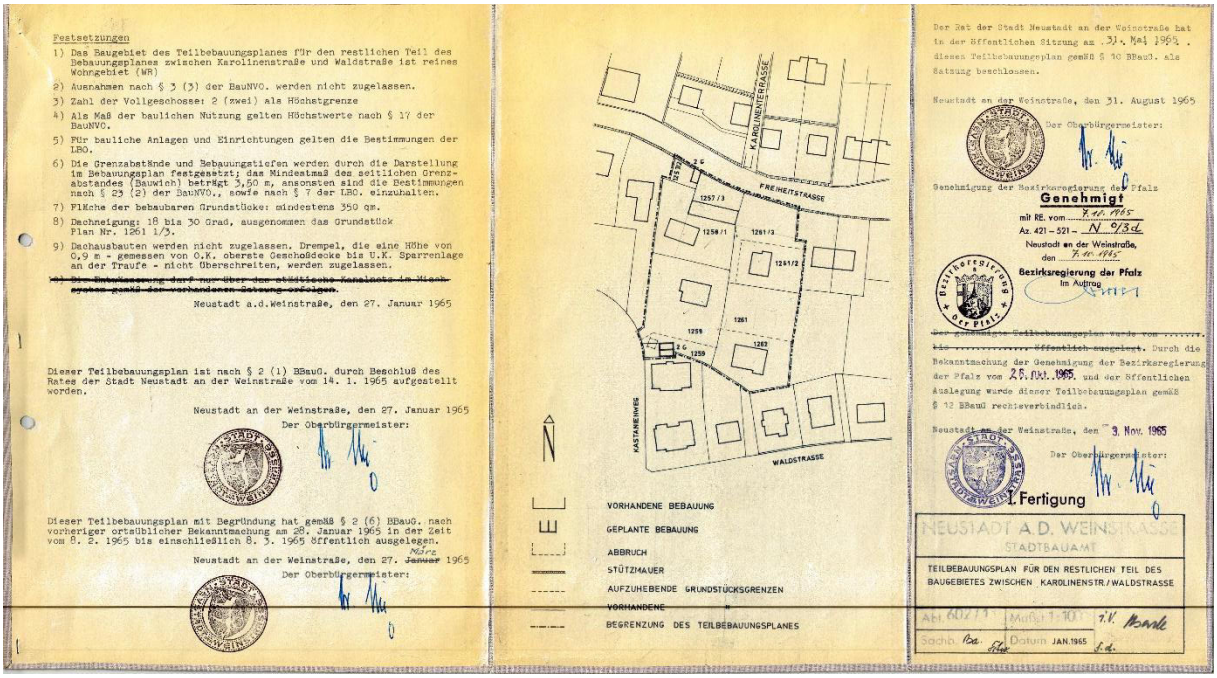
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Restlicher Teil des Baugebietes zwischen Karolinenstraße und Waldstraße, IV. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1965 war die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) sowie die Weiterführung der Karolinenterrasse durch das vorgesehene Gebiet. Der geplante Weg entfiel jedoch wegen zu hoher Herstellungskosten.

Der Bebauungsplan setzte ein reines Wohngebiet (WR) fest; Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wurden nicht zugelassen. Die Bebauung durfte erfolgen mit maximal zwei Vollgeschossen sowie in offener Bauweise mit Einzelhäusern. Als Maß der baulichen Nutzung galten die Höchstwerte nach § 17 BauNVO, wobei die Fläche der bebaubaren Grundstücke mindestens 350 m² betragen sollte. Für bauliche Anlagen und Einrichtungen galten die Bestimmungen der LBO. Es wurden weitere Festsetzungen bezüglich Grenzabständen, Dachneigung, etc. getroffen.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 31.05.1965 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 07.10.1965 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.10.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 03.11.1965 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung

jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Restlicher Teil des Baugebietes zwischen Karolinenstraße und Waldstraße, IV. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Karolinenstraße - Waldstraße, V. Änderung

NEUSTADT an der Weinstraße

im Stadtbezirk Nr. 17

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

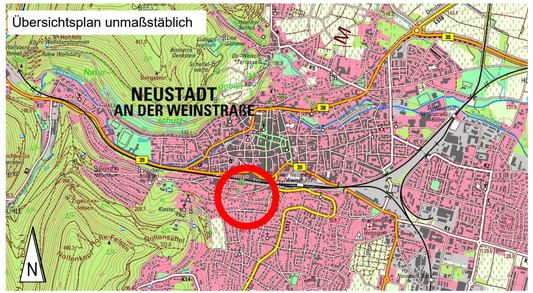
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 003E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Karolinenstraße - Waldstraße, V. Änderung“

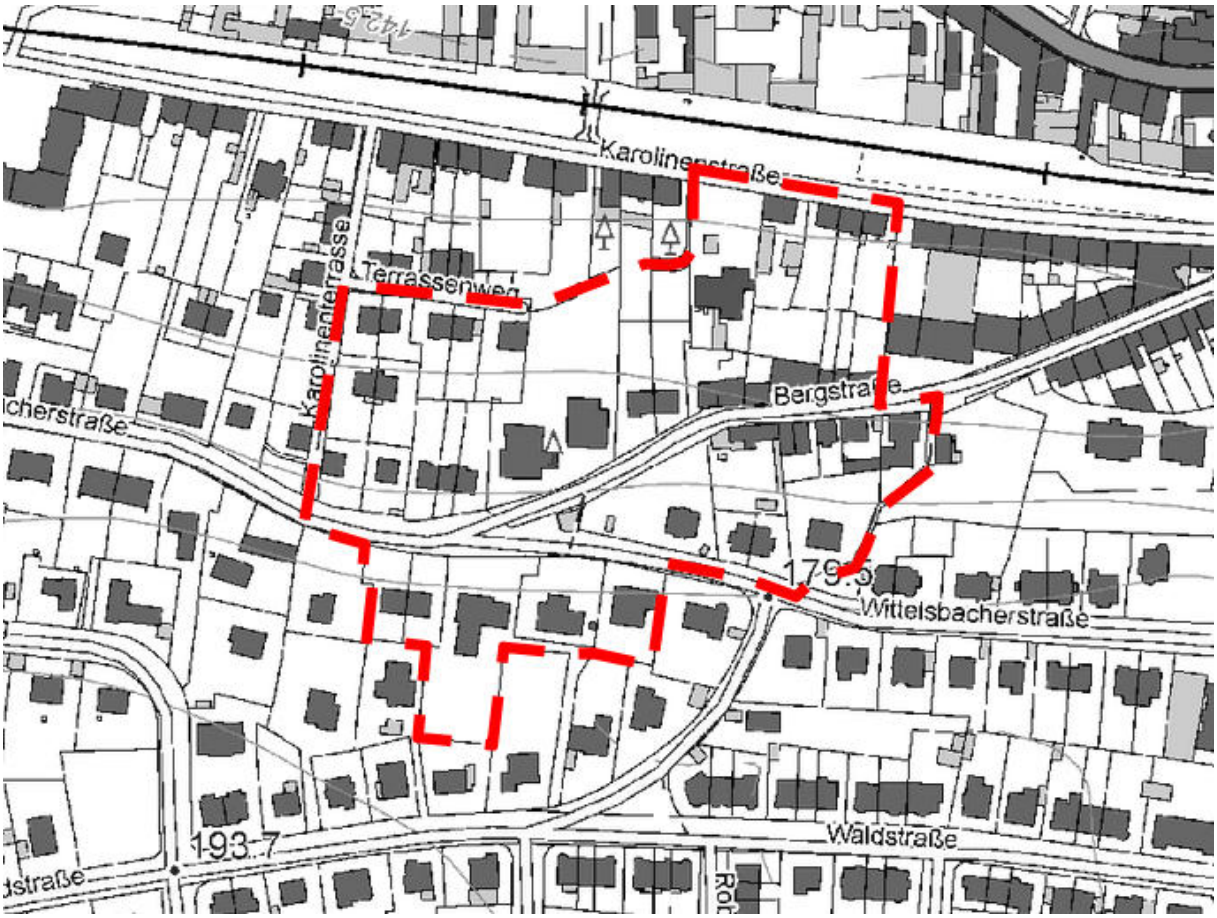
im Stadtbezirk 17

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

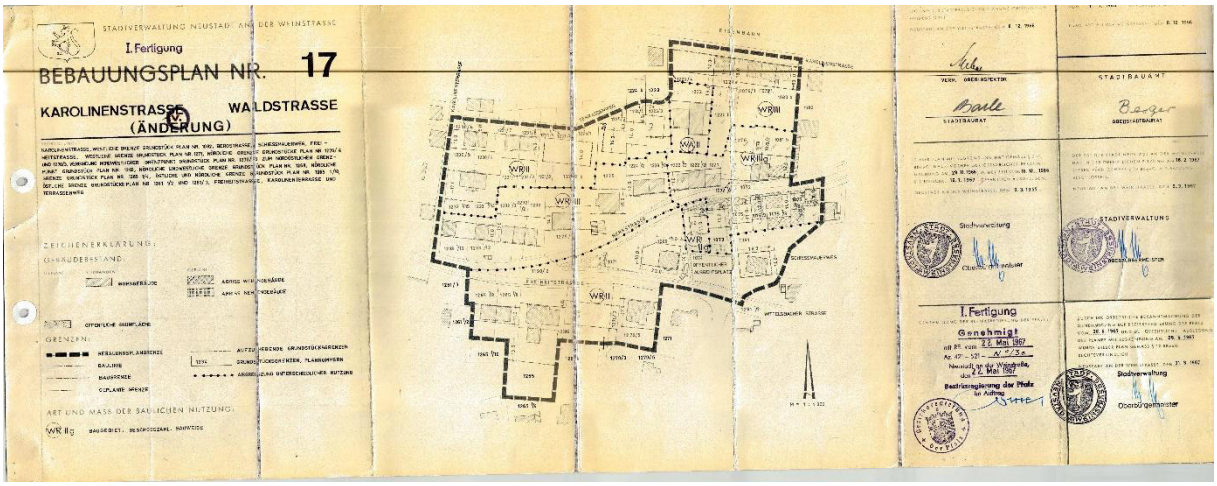
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 17 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Südwesten der Stadt, südlich der Bahnlinie und wird im Norden begrenzt durch den Terrassenweg sowie die Karolinenstraße, im Osten durch angrenzende Wohnbebauung und den Schießmauerweg, im Süden durch die Wittelsbacherstraße (ehem. Freiheitstraße) und die Wohnbebauung entlang der Waldstraße sowie im Westen durch die Karolinenterrasse. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karolinenstraße - Waldstraße, V. Änderung“.

Das Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 ist heute aufgrund teilweise fehlender Unterlagen nur noch bedingt nachvollziehbar. Dargestellt war die bestehende Bebauung des Gebietes sowie geplanter Abriss. Vermutlich sollte weitere Wohnbebauung u. a. entlang des Terrassenweges ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzte für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Geltungsbereich reine (WR) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Die Bebauung durfte mit zwei bzw. drei Vollgeschossen erfolgen; für die Nutzungsbereiche im Osten der Bergstraße in geschlossener Bauweise. Neben Baufenstern wurde zwischen Berg- und Wittelsbacherstraße (ehem. Freiheitstraße) eine öffentliche Grünfläche sowie weiter im Osten an der Wittelsbacherstraße (ehem. Freiheitstraße) ein öffentlicher Aussichtsplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde in weiten Teilen nicht realisiert. Zwar wurden in der Zwischenzeit einzelne Grundstücke (wieder) bebaut, allerdings hat der geplante Gebäudeabriss nicht vollumfänglich stattgefunden und die heutige Bebauung entspricht stellenweise nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Nachverdichtung entlang des Terrassenwegs hat überwiegend nicht stattgefunden. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) dennoch nahezu vollständig bebaut. Die öffentliche Grünfläche sowie der öffentliche Aussichtsplatz wurden nicht hergestellt, stattdessen befindet sich dort Wohnbebauung sowie Nebenanlagen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 16.02.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.05.1967 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 28.06.1967 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 31.08.1967 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung

jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Im Norden des Plangebiets, entlang der Karolinenstraße, gibt es eine Überschneidung mit dem am 19.11.2004 in Kraft getretenen, wirksamen Bebauungsplan „Amalienstraße-Süd“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB bzw., im Bereich der Überschneidung, gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Karolinenstraße - Waldstraße, V. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB bzw., im Bereich der Überschneidung, auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Außerdem befinden sich mit dem Gebäude der Johannisloge „Zur Freundschaft Haardt“ ein Einzeldenkmal bzw. eine bauliche Gesamtanlage nach Denkmaltopografie der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie ein Naturdenkmal im Plangebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 003F

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Karolinenstraße - Waldstraße, VI. Änderung“

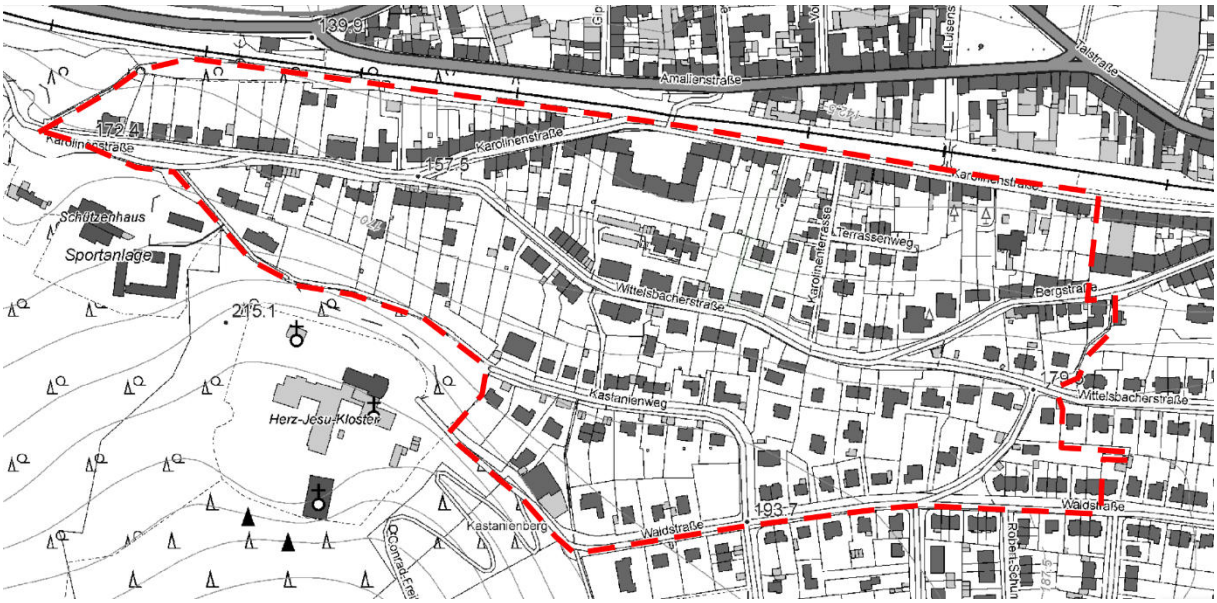
im Stadtbezirk 17

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Planzeichnung nicht mehr vollumfänglich nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung und anhand der Hinweise in den vorhandenen Plandokumenten sowie der vorhandenen Bebauungspläne mit gleicher oder ähnlicher Bezeichnung, deren Inhalte wiederum bekannt sind, im Stadtbezirk 17 der Stadt Neustadt an der Weinstraße, im Südwesten der Stadt, südlich der Bahnlinie befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Stadtbezirk 17 entspricht, vermutet. Das Plangebiet scheint grob im Bereich der Bergstraße sowie der Wittelsbacherstraße (ehem. Freiheitstraße) zwischen dem Schießmauerweg und der Karolinenterrasse zu verorten zu sein.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karolinenstraße - Waldstraße, VI. Änderung“.

Das Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1971 war die Änderung von Festsetzungen im Hinblick auf eine beantragte Bebauung von Grundstücken an der Wittelsbacherstraße (ehem. Freiheitstraße; Gelände der ehem. Pfalzbrauerei). Aufgrund Zeitverzugs wurde später ein neuer Bauantrag gestellt, der die Festsetzungen des zu dem Zeitpunkt bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigte, sodass die beschlossene Bebauungsplanänderung nicht mehr notwendig war.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 03.06.1971 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 04.10.1971 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 27.10.1971 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 vermutlich als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Anhand der vermuteten Lage des Plangebiets kann es Überschneidungen mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen „An der Karolinenstraße“, „Amalienstraße-Süd“ oder „Wittelsbacherstraße“ geben.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB bzw., im Fall einer Überschneidung, gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Karolinenstraße - Waldstraße, VI. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB bzw., im Fall einer Überschneidung, auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich vermutlich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets liegen möglicherweise archäologische Fundstellen sowie verschiedene Einzeldenkmäler bzw. bauliche Gesamtanlagen im Plangebiet. Mit dem Gelände einer ehemaligen Brauerei in der Karolinenstraße befindet sich möglicherweise ein alter Gewerbestandort sowie mit dem Kastanienweg 26 möglicherweise ein nach Altlastenkataster betroffener Standort im Plangebiet. Des Weiteren liegen möglicherweise bis zu zwei Naturdenkmäler im Plangebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Karolinenstraße - Waldstraße, VI. Änderung“
im Stadtbezirk 17

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

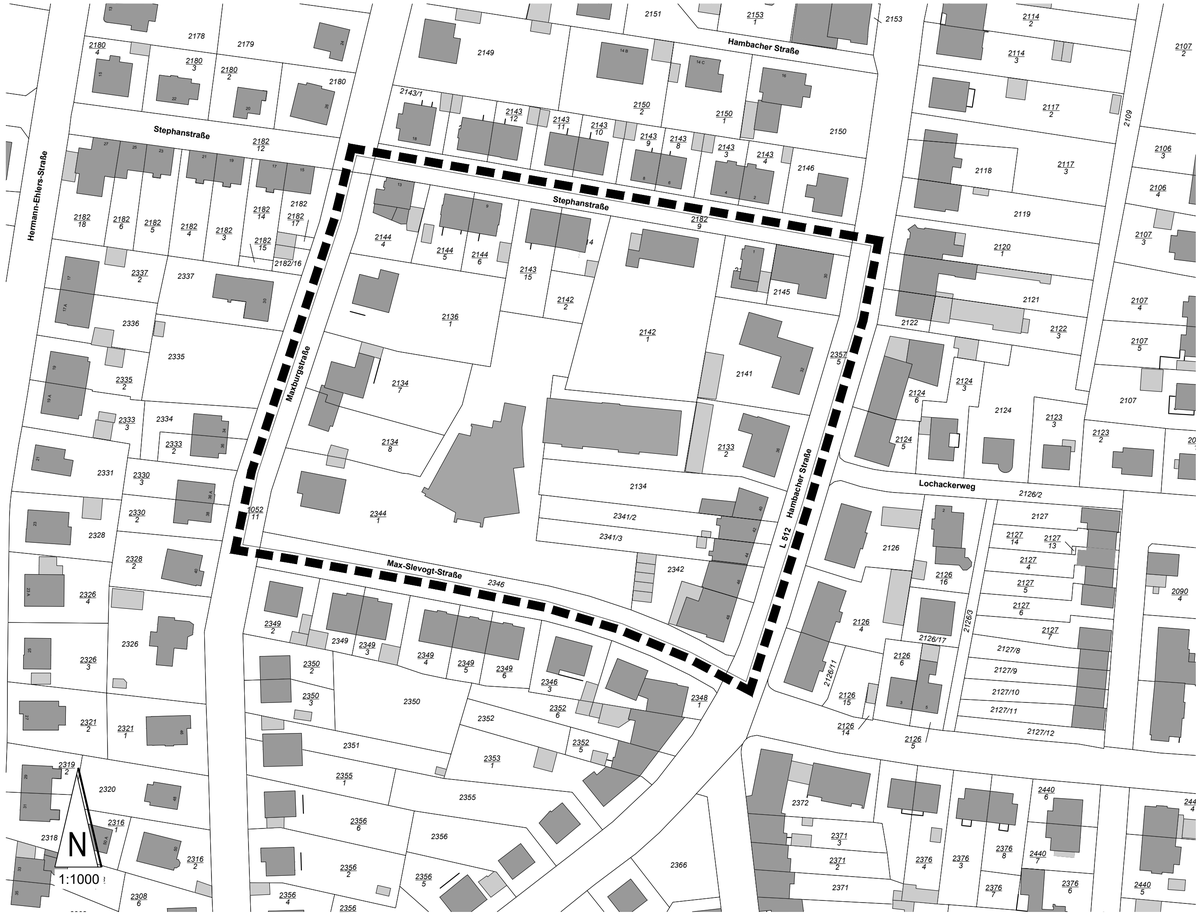
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Maxburgstraße, Stephanstraße, Hambacher Straße, Max-Slevogt-Straße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 17

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

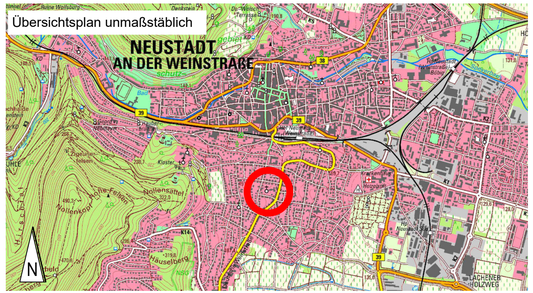
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 004B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Maxburgstraße, Stephanstraße, Hambacher Straße, Max-Slevogt-Straße, II. Änderung“

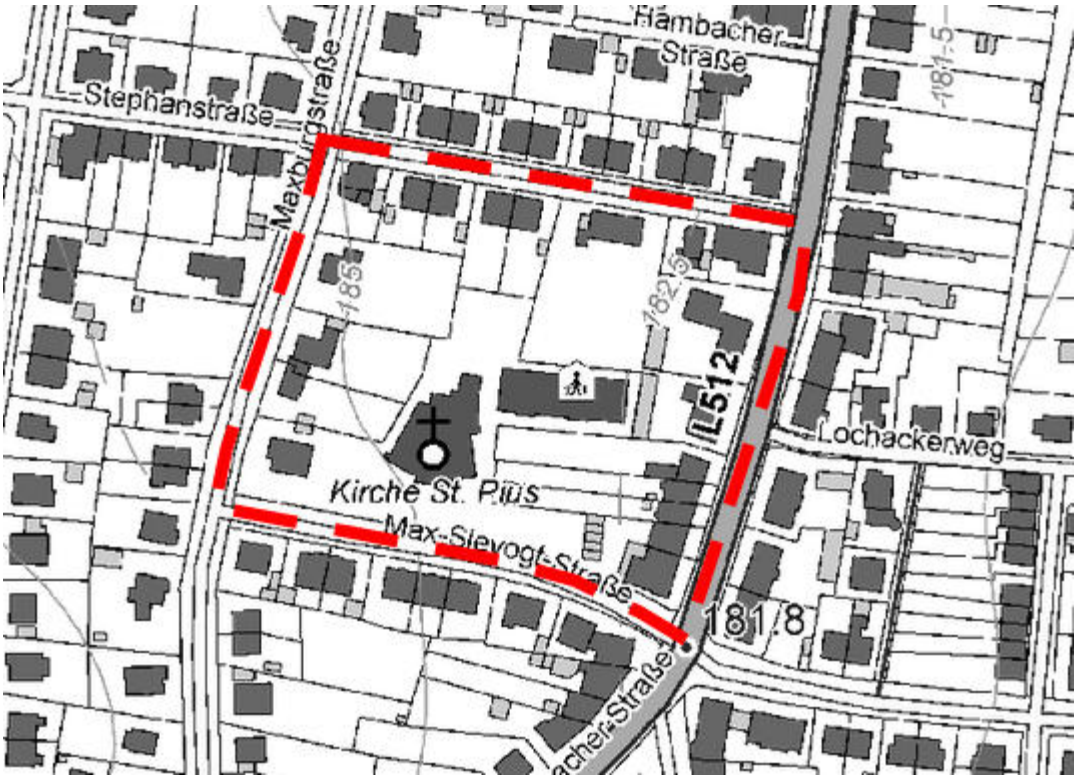
im Stadtbezirk 20

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

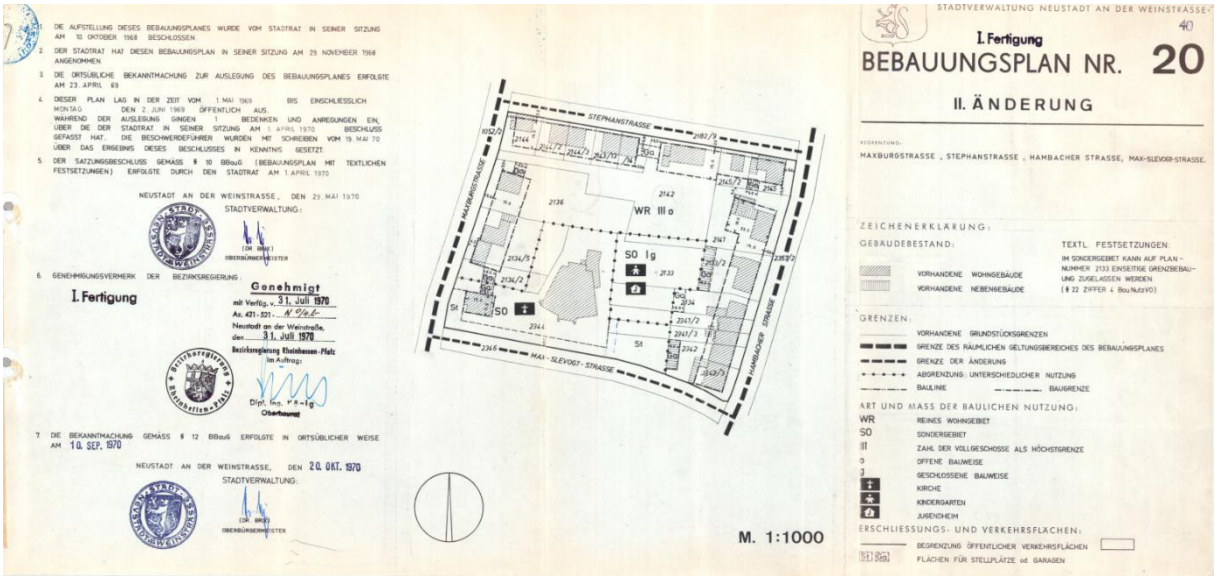
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 20 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Süden der Stadt und wird im Norden durch die Stephanstraße, im Osten durch die Hambacher Straße, im Süden durch die Max-Slevogt-Straße sowie im Westen durch die Maxburgstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Maxburgstraße, Stephanstraße, Hambacher Straße, Max-Slevogt-Straße, II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 war es, Flächen für einen Kindergarten und ein Jugendheim sowie Kfz-Stellplätze bei der katholischen Kirche St. Pius auszuweisen. Dies wurde als Sondergebiet mit maximal einem Vollgeschoss und in geschlossener Bauweise festgesetzt. Daneben wies der Bebauungsplan ein Sondergebiet für die bereits bestehende Kirche sowie ein reines Wohngebiet mit maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise für die umliegende Wohnbebauung aus. Der Geltungsbereich der Änderung lag im Geltungsbereich eines nach den Bestimmungen des Aufbaugesetzes aufgestellten Bebauungsplanes, der sich im Wesentlichen auf die Schließung von Baulücken beschränkte, sodass in diesem Zusammenhang auch eine Überarbeitung des übrigen Planungsbereichs unter Beachtung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzbuches, der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung notwendig war.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut bzw. es findet derzeit eine Neubebauung auf den vorgesehenen Flächen für den Kindergarten, das Jugendheim sowie der Kfz-Stellplätze statt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 01.04.1970 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 31.07.1970 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 10.09.1970 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 20.10.1970 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung

jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Im Bereich der Kirche und des Kindergartens ist eine Gemeinbedarfsfläche (pink) mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Maxburgstraße, Stephanstraße, Hambacher Straße, Max-Slevogt-Straße, II. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Außerdem ist die katholische Kirche St. Pius als Einzeldenkmal sowie bauliche Gesamtanlage nach Denkmaltopografie der Stadt Neustadt an der Weinstraße gelistet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 005

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Exter-, Karl-Helfferich-Straße, Alter Turnplatz“

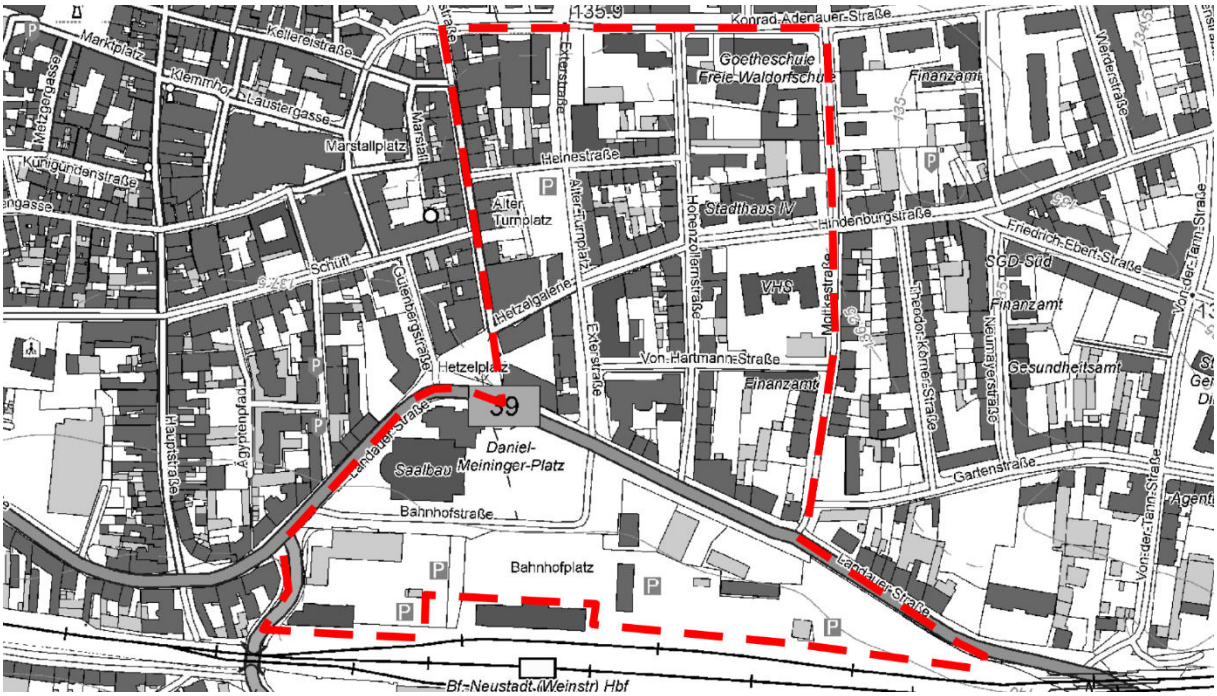
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Exter-, Karl-Helfferich-Straße, Alter Turnplatz“ im Stadtbezirk 8 ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 09.01.1962 bekannt gemacht wurde. Aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten findet der Bebauungsplan keine Anwendung. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung im Stadtbezirk 8 – und damit im Bereich der Straßen „Exterstraße“, ehem. „Karl-Helfferich-Straße“ und „Alter Turnplatz“ innerhalb der Kernstadt – befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Stadtbezirk 8 entspricht, vermutet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Exter-, Karl-Helfferich-Straße, Alter Turnplatz“
im Stadtbezirk 8

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

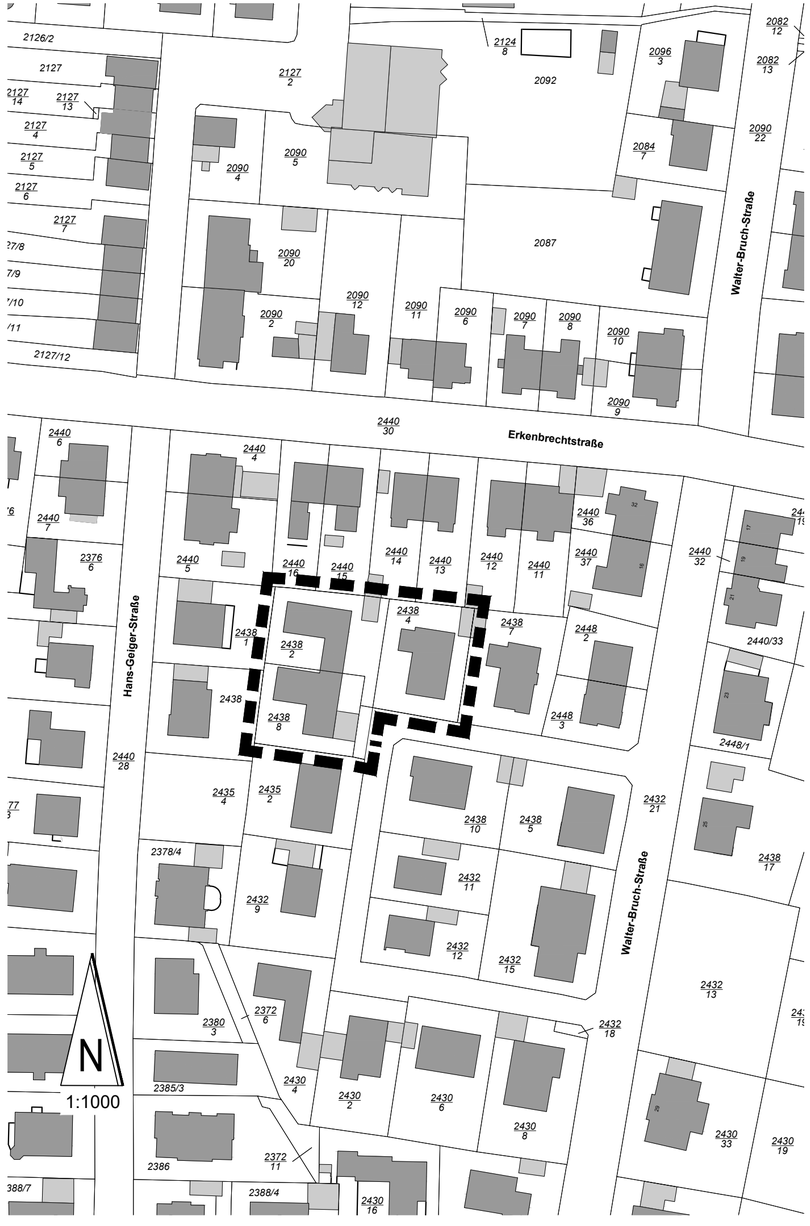
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 23

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

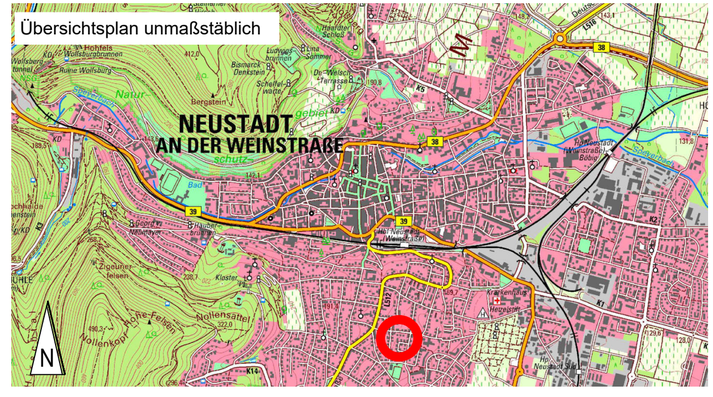
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 007A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, I. Änderung“

im Stadtbezirk 23

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 23 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Süden der Stadt, umschlossen von Wohnbebauung, zwischen der Erkenbrechtstraße im Norden, der Walter-Bruch-Straße (ehem. verl. Kirrweilerstraße) im Osten, dem Haltweg (ehem. Straße am Licht- u. Luftbad) im Süden und der Hans-Geiger-Straße im Westen. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1962 war die Errichtung eines Doppelhauses im Bungalowstil. Der Bebauungsplan umfasste neben dem neu geteilten Grundstück für das Doppelhaus auch das angrenzende westliche Grundstück. Die Erschließung der drei Grundstücke erfolgte von der Walter-Bruch-Straße (ehem. verl. Kirrweilerstraße). Die Bebauung durfte auf dem westlichen Grundstück (entsprechend des Urplans) mit eineinhalb Vollgeschossen erfolgen, während auf den beiden östlichen Grundstücken eine Bebauung mit einem Vollgeschoss mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad (Doppelhaus) geplant war.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 16.05.1962 vom Stadtrat als Satzung. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 15.06.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 15.06.1962 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, I. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und darüber hinaus aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

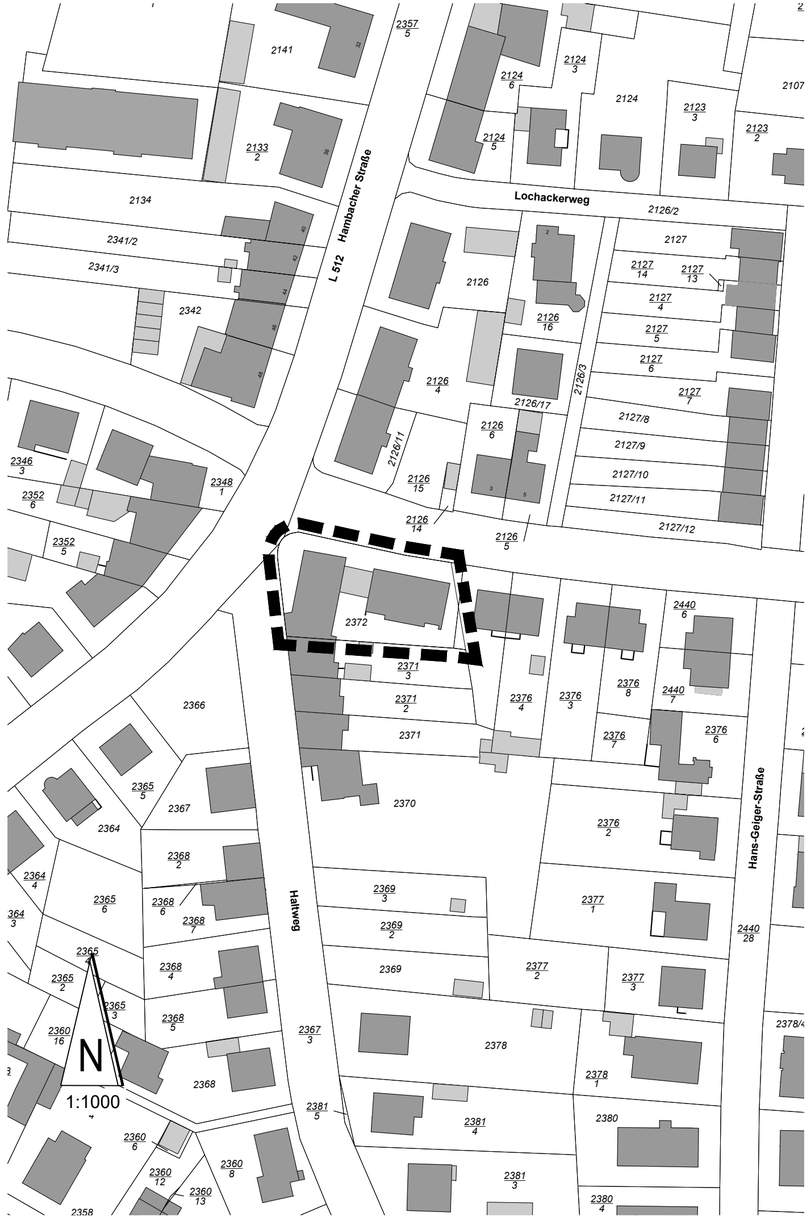
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 23

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

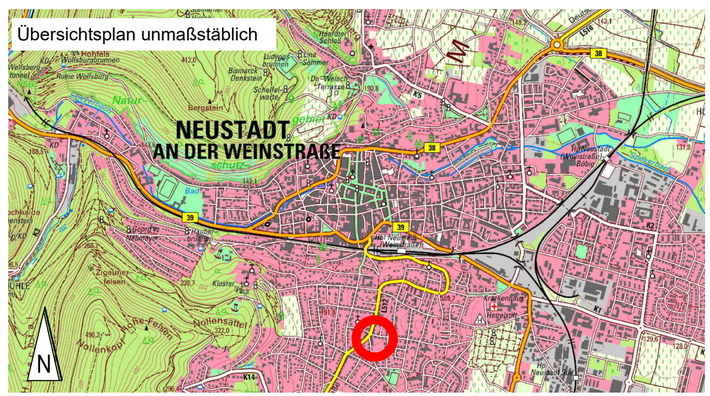
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 007B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, II. Änderung“

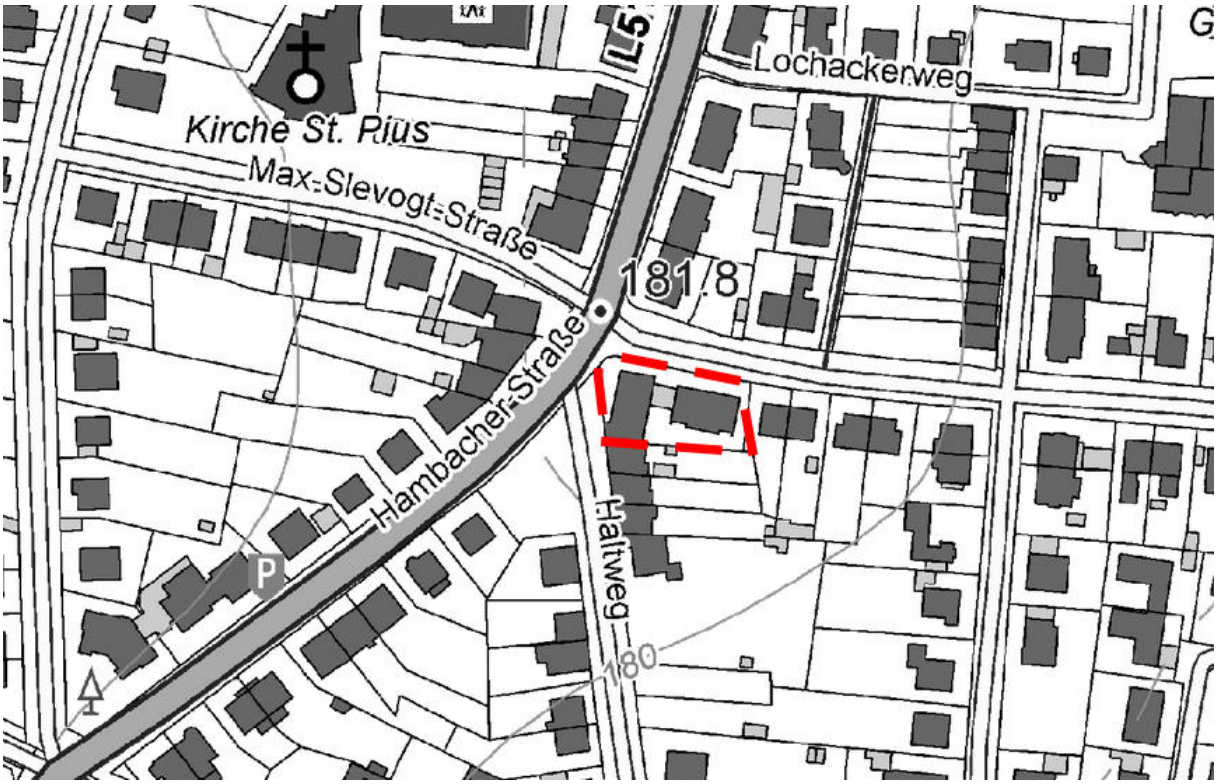
im Stadtbezirk 23

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 23 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Süden der Stadt und wird im Norden durch die Erkenbrechtstraße sowie im Westen durch den Haltweg begrenzt. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1962 war die Ermöglichung einer dreigeschossigen Bebauung am Haltweg. Der Urplan sah an dieser Stelle zwei- bis zweieinhalb Vollgeschosse und eine Ausrichtung der Bebauung an der Straße vor.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 24.07.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 07.09.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 07.09.1962 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfeh-

ler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost, II. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und darüber hinaus aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 007C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Erkenbrechtstraße und Lachener Holzweg, III. Änderung“

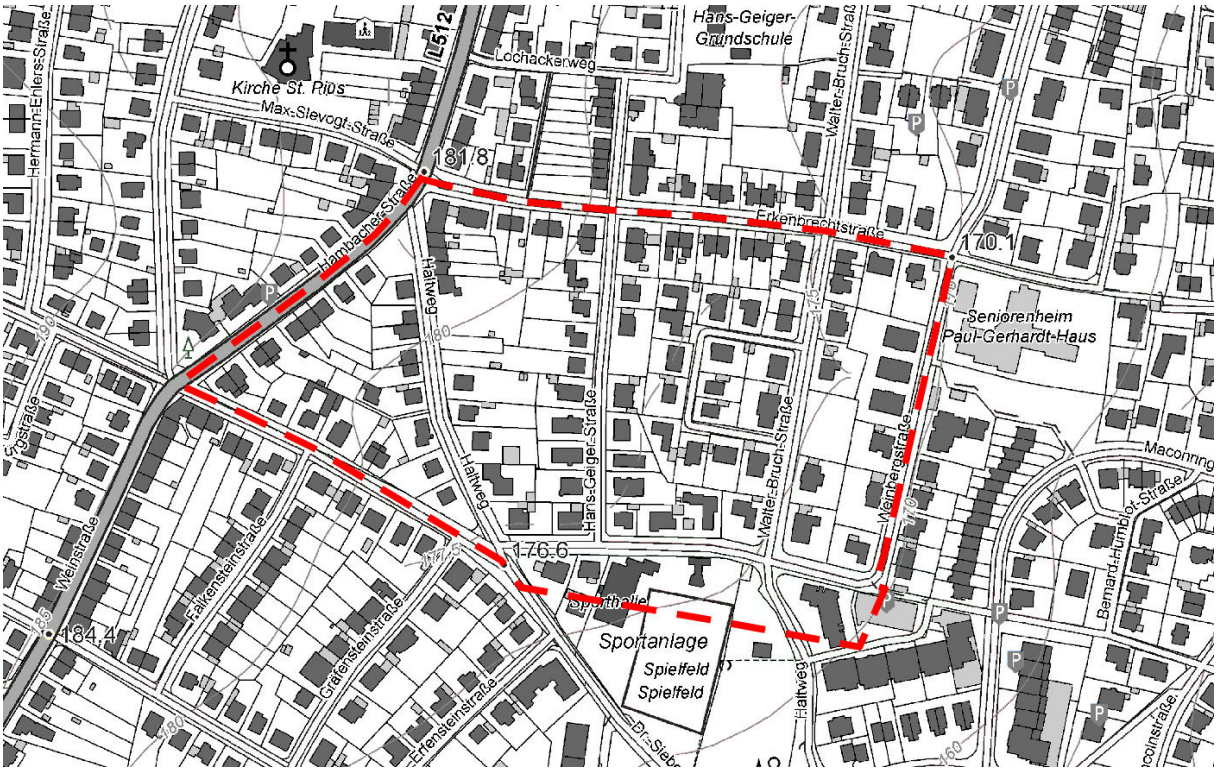
im Stadtbezirk 23

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Planzeichnung nicht mehr vollumfänglich nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung und Hinweisen in den vorhandenen Plandokumenten bzw. aufgrund von anderen Bebauungsplänen mit gleicher oder ähnlicher Bezeichnung, deren Inhalte wiederum bekannt sind, im Stadtbezirk 23 der Stadt Neustadt an der Weinstraße, im Süden der Stadt befindet. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der III. Änderung im Bereich des ursprünglichen Bebauungs-plans „Zwischen Erkenbrechtstraße und Grenzweg-Ost“ (NW 007) – und damit im Bereich der Straßen „Erkenbrechtstraße“ und „Dr.-Siebenpfeiffer-Straße“ (ehem. Lachener Holzweg) innerhalb der Kernstadt– befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Geltungsbereich des Urplans entspricht, vermutet.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Erkenbrechtstraße und Lachener Holzweg, III. Änderung“.

Das Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für den noch nicht bebauten Teil des Plangebiets auf zwei als Höchstgrenze. Zuvor war eine eineinhalb- bzw. zwei- bis zweieinhalbgeschossige Bauweise festgesetzt.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.06.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 06.11.1968 ausgefertigt. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses liegt allerdings nicht vor. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 vermutlich als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Möglicherweise befindet sich zusätzlich die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Plangebiet.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Anhand der vermuteten Lage des Plangebiets kann es Überschneidungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erkenbrecht Grain“ geben.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB bzw., im Fall einer Überschneidung, gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung

des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Erkenbrechtstraße und Lachener Holzweg, III. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB bzw., im Fall einer Überschneidung, auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich vermutlich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich möglicherweise eine archäologische Fundstelle. Außerdem befindet sich mit dem Wohnhaus Haltweg 23 möglicherweise ein Einzeldenkmal im Plangebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Zwischen Erkenbrechtstraße und Lachener Holzweg, III. Änderung“
im Stadtbezirk 23

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

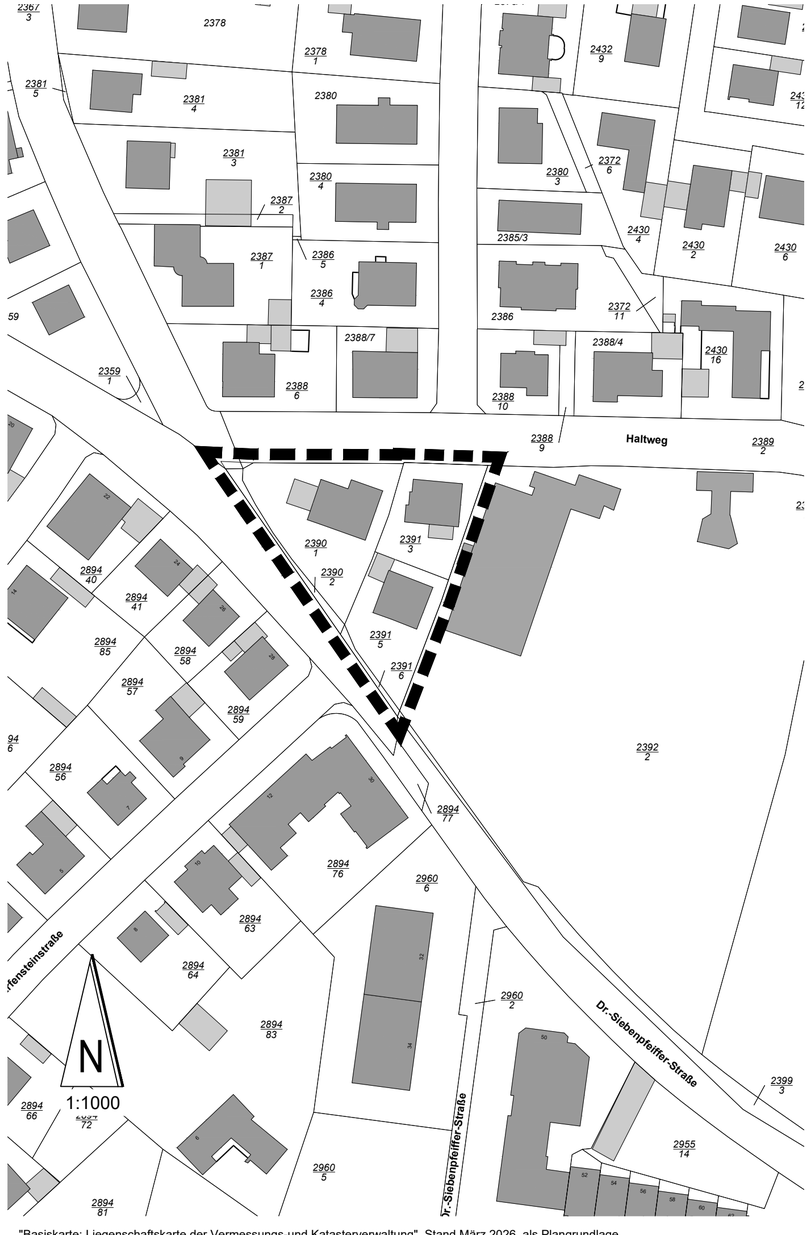
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Licht- u. Luftbad, IV. Änderung mit Erweiterung

im Stadtbezirk Nr. 23

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

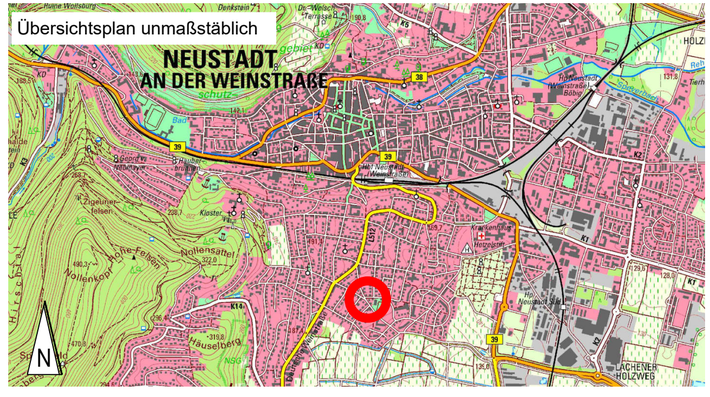
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 007D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Licht- u. Luftbad, IV. Änderung mit Erweiterung“

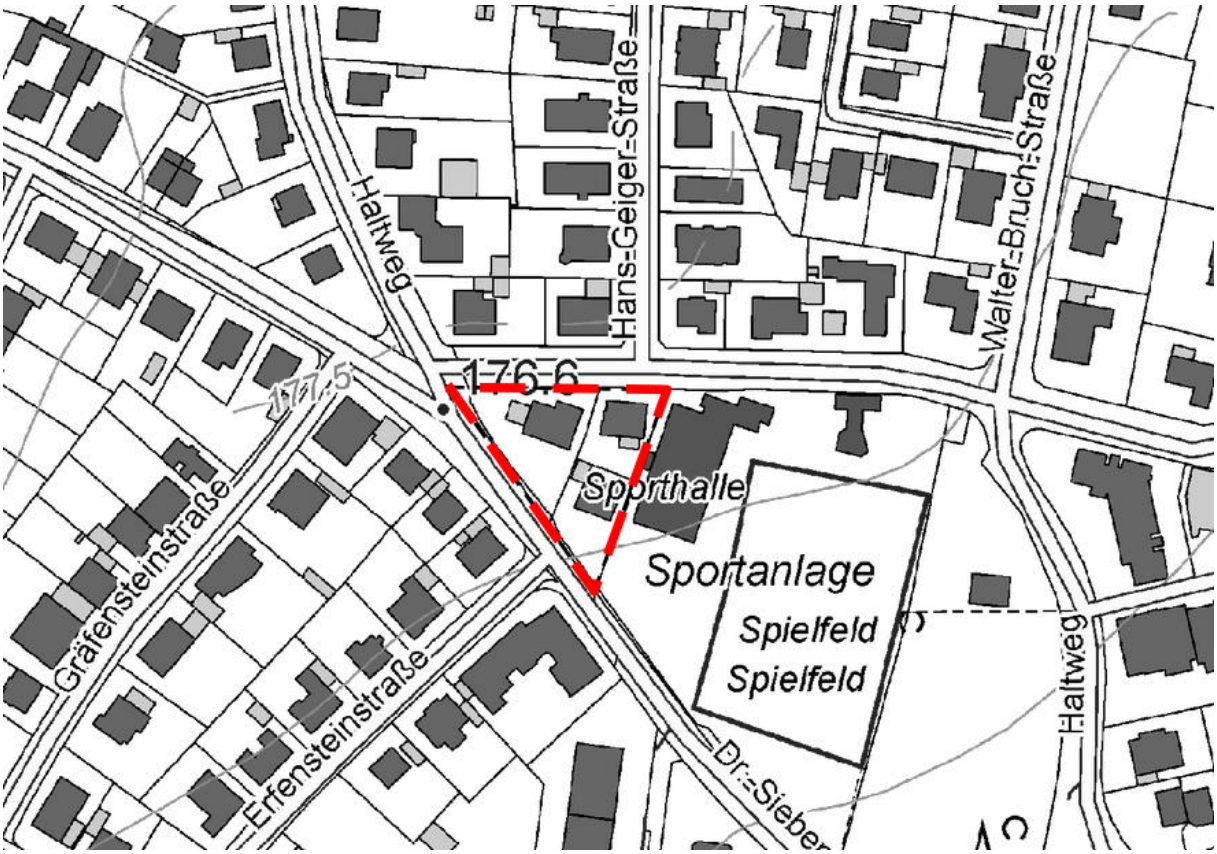
im Stadtbezirk 23

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

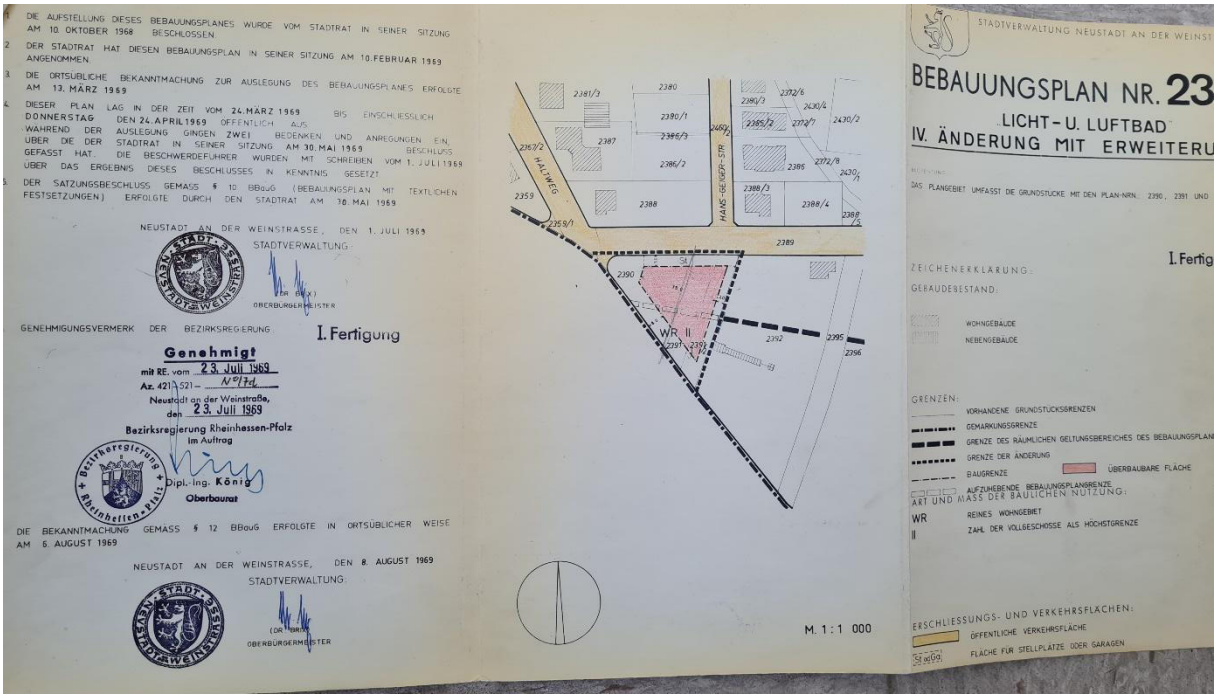
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 23 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Süden der Stadt und wird durch den Haltweg (ehem. Straße am Licht- u. Luftbad) im Norden, die Sportnutzung im Osten (ehem. Licht- und Luftbad) und die Dr.-Siebenpfeiffer-Straße im Südwesten begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans " Licht- u. Luftbad, IV. Änderung mit Erweiterung".

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 war die Ermöglichung einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb eines reinen Wohngebietes westlich des ehem. Licht- und Luftbades. Die Grundstücke lagen zuvor nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Die Bebauung weicht jedoch stellenweise (u. a. durch Anbauten) von der überbaubaren Grundstücksfläche ab. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 30.05.1969 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 23.07.1969 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.08.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 08.08.1969 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan " Licht- u. Luftbad, IV. Änderung mit Erweiterung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

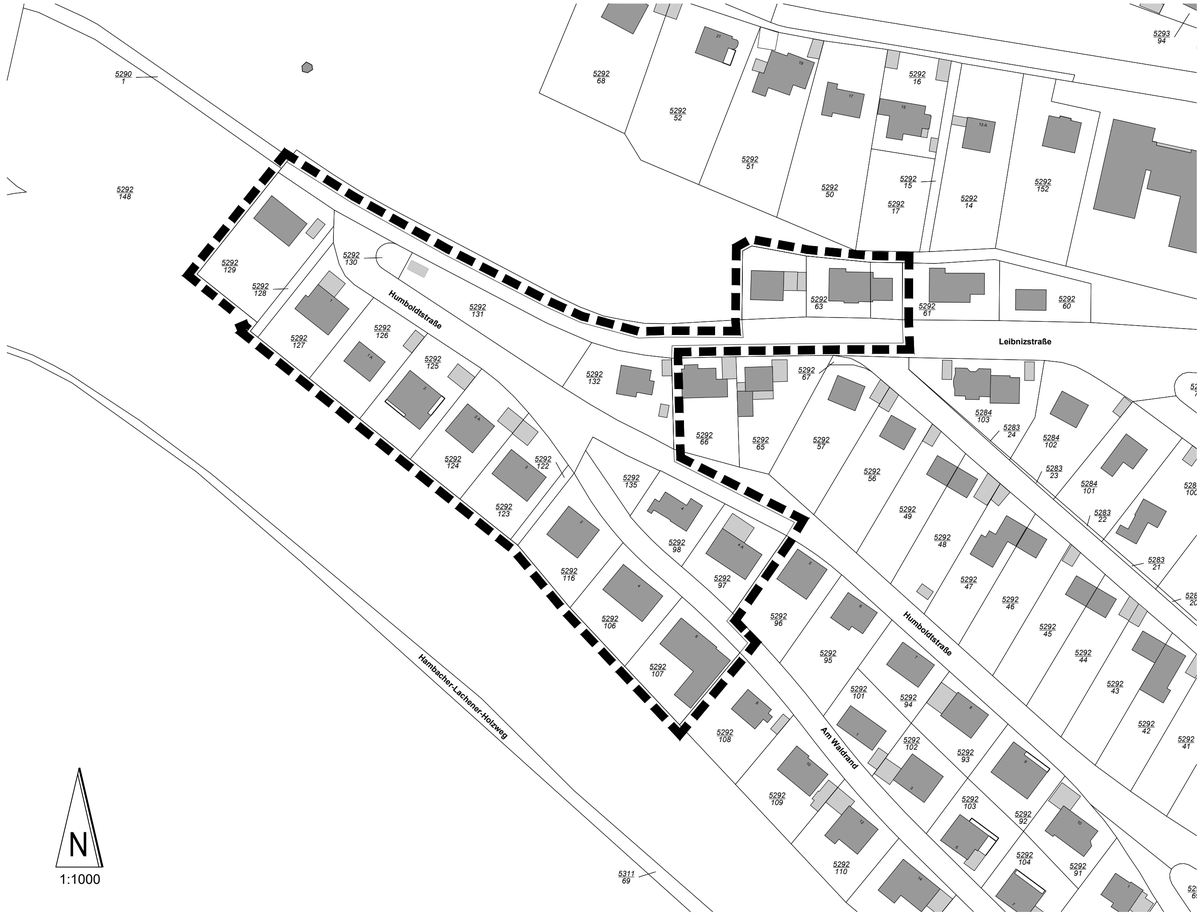
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Nollenhang, III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 17

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

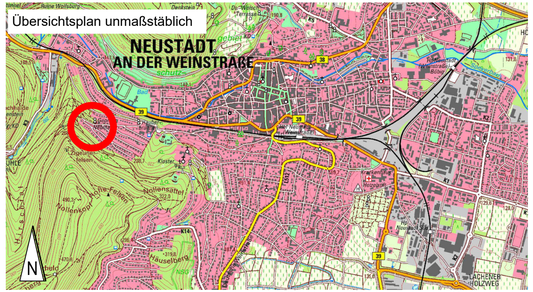
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 013C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Nollenhang, III. Änderung“

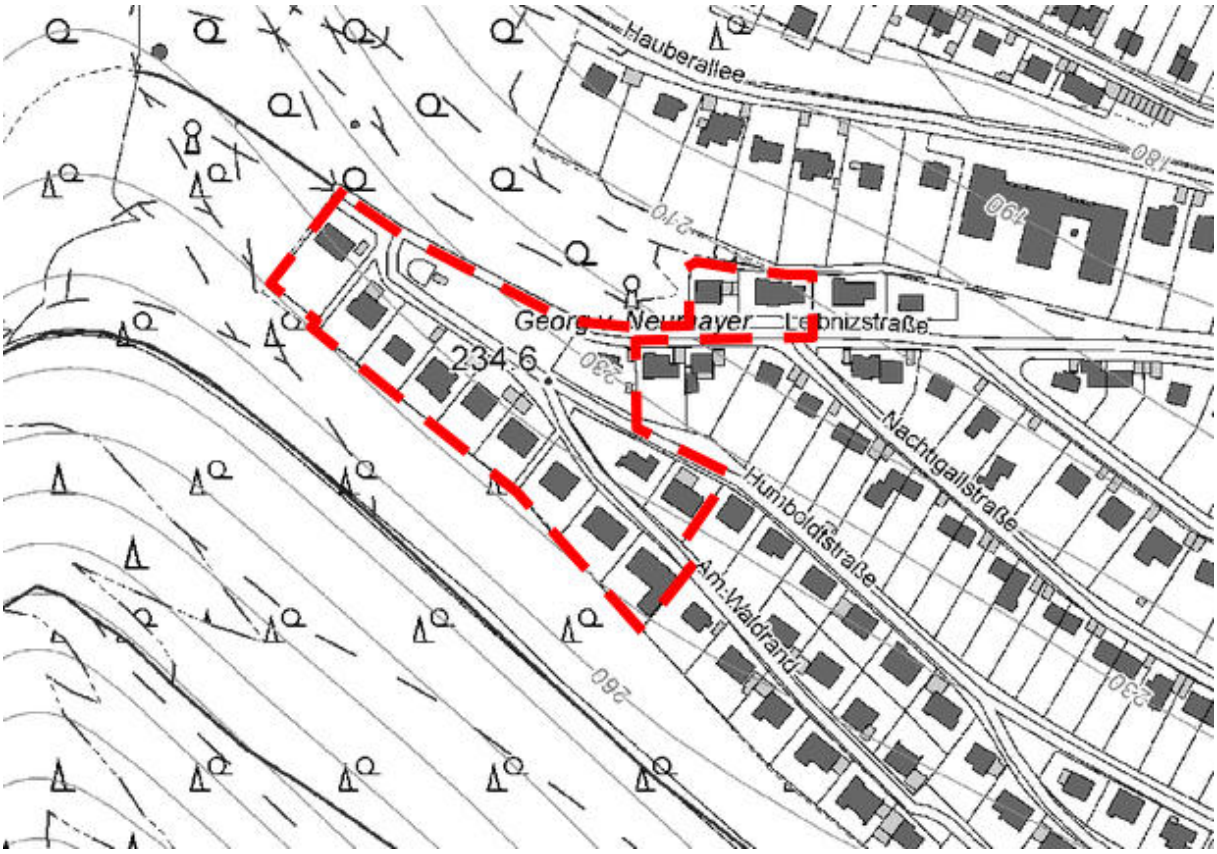
im Stadtbezirk 15

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

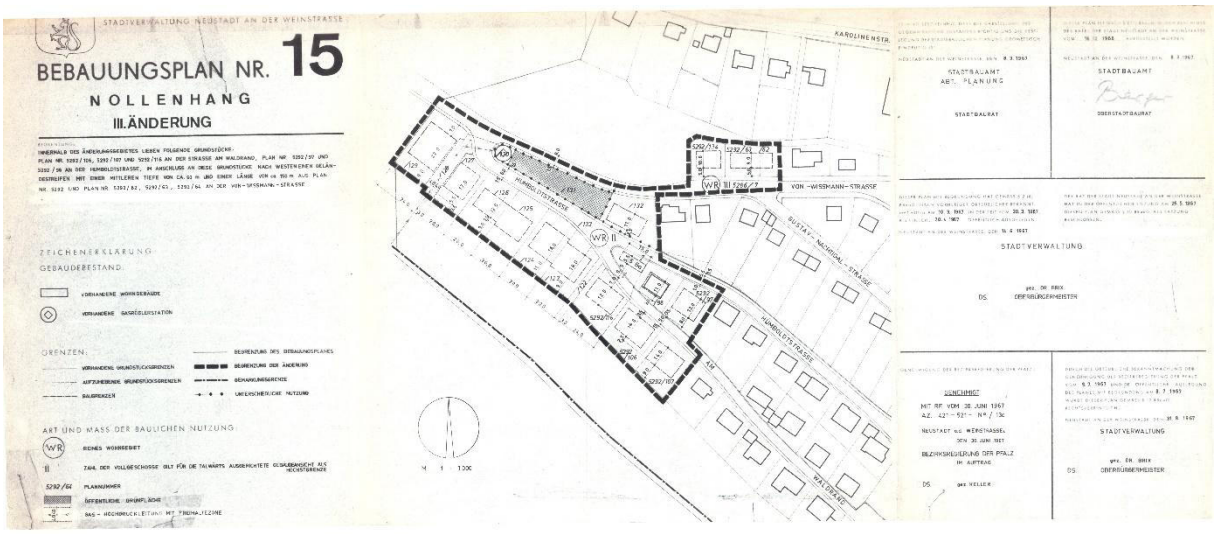
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 15 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Westen der Stadt und wird im Norden, Westen und Süden durch Waldflächen begrenzt, sowie im Osten durch Wohnbebauung der Leibnizstraße (ehem. Von-Wissmann-Straße), Nachtigallstraße (ehem. Gustav-Nachtigal-Straße), Humboldtstraße und der Straße Am Waldrand. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nollenhang, III. Änderung".

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967 war eine Wohnbauentwicklung im Anschluss an die bestehende Bebauung der Leibnizstraße, Nachtigallstraße, Humboldtstraße und der Straße Am Waldrand in nordwestlicher Richtung. Festgesetzt war ein reines Wohngebiet mit einer maximal zwei- bis dreigeschossigen Bauweise, wobei die talwärts ausgerichtete Gebäudeansicht maßgeblich war. Außerdem wurde zwischen der Leibnizstraße sowie der Humboldtstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Die Bebauung weicht jedoch stellenweise (u. a. durch Anbauten oder Garagen) von der überbaubaren Grundstücksfläche ab. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 26.05.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 30.06.1967 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 08.07.1967 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 31.08.1967 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Es gibt Überschneidungen mit dem am 22.08.2003 in Kraft getretenen, wirksamen Bebauungsplan „Nollenhang“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB bzw., im Bereich der Überschneidung, gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Nollenhang, III. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB bzw., im Bereich der Überschneidung, auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

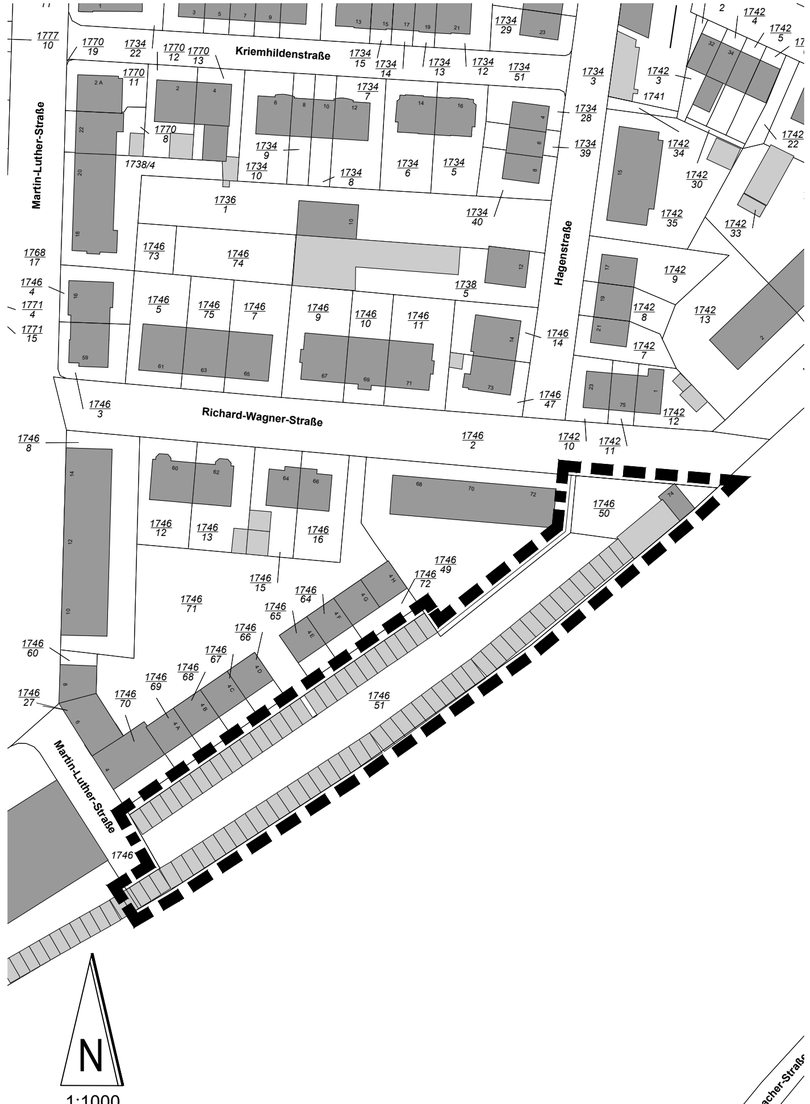
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 14

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

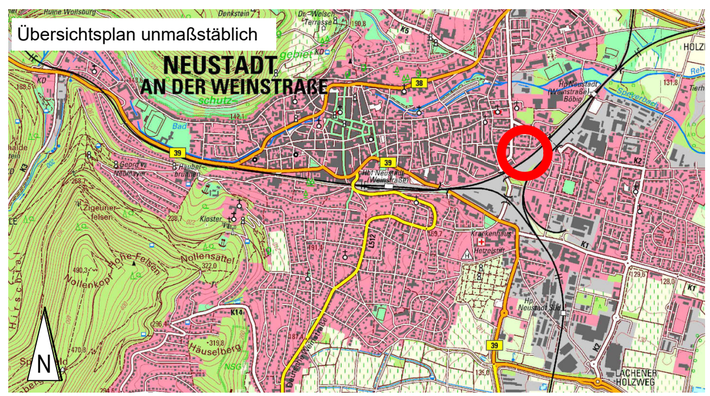
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 015A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, I. Änderung“

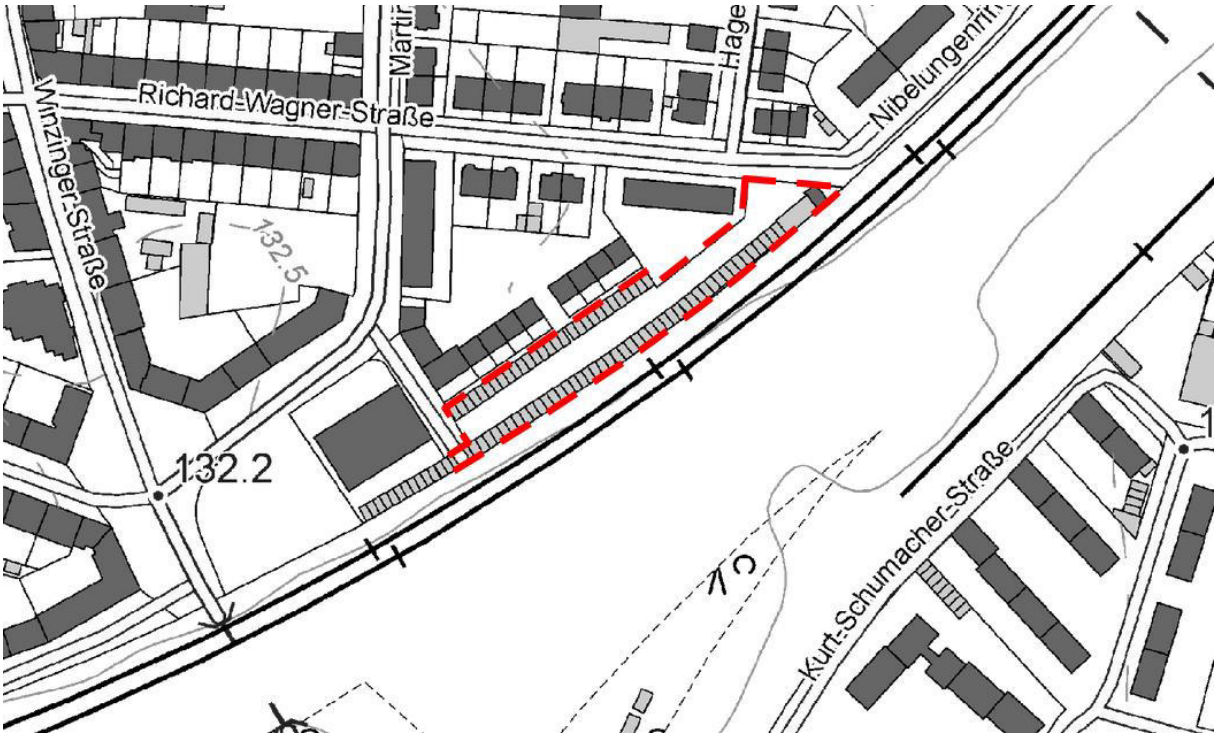
im Stadtbezirk 14

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 14 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Innenstadt und nördwestlich des Bahndamms und wird im Norden durch die Richard-Wagner-Straße, im Südosten durch den Bahndamm, im Südwesten durch die Martin-Luther-Straße sowie im Norwesten durch die angrenzende Wohnbebauung der Martin-Luther- und Richard-Wagner-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, I. Änderung".

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1962 war die Erweiterung der geplanten Garagen durch die Festsetzung von Nebengebäuden.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Die Bebauung weicht jedoch stellenweise (u. a. durch die Werkstatt mit Verkaufsraum und Wohnung in der Richard-Wagner-Straße 74) von den Darstellungen des Bebauungsplans ab. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.06.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 12.12.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 12.12.1962 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, I. Änderung", welcher an einem Verfahrensfehler leidet und aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

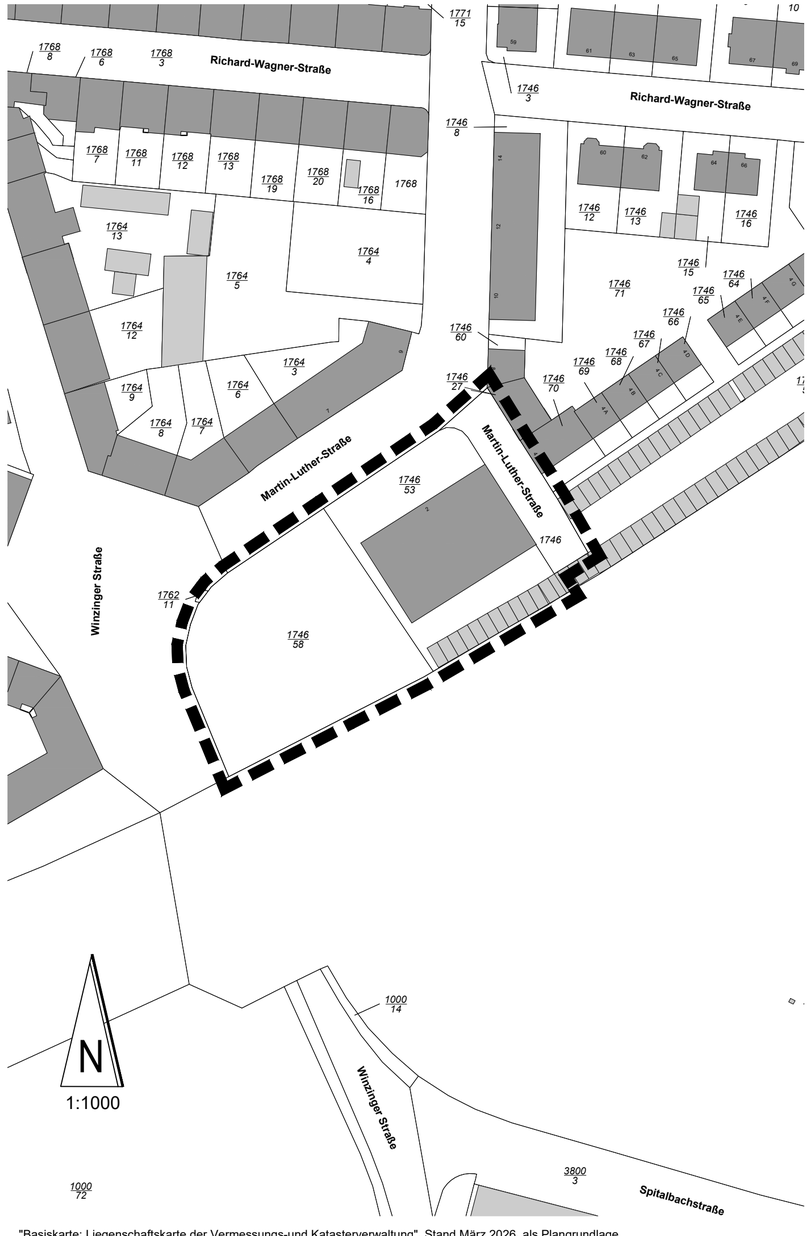
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 14

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

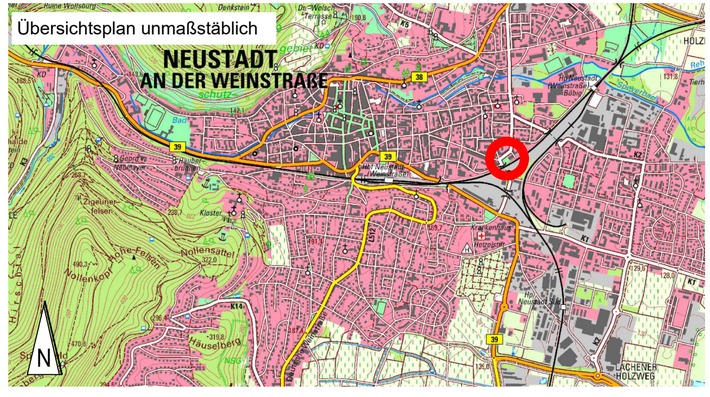
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 015B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, II. Änderung“

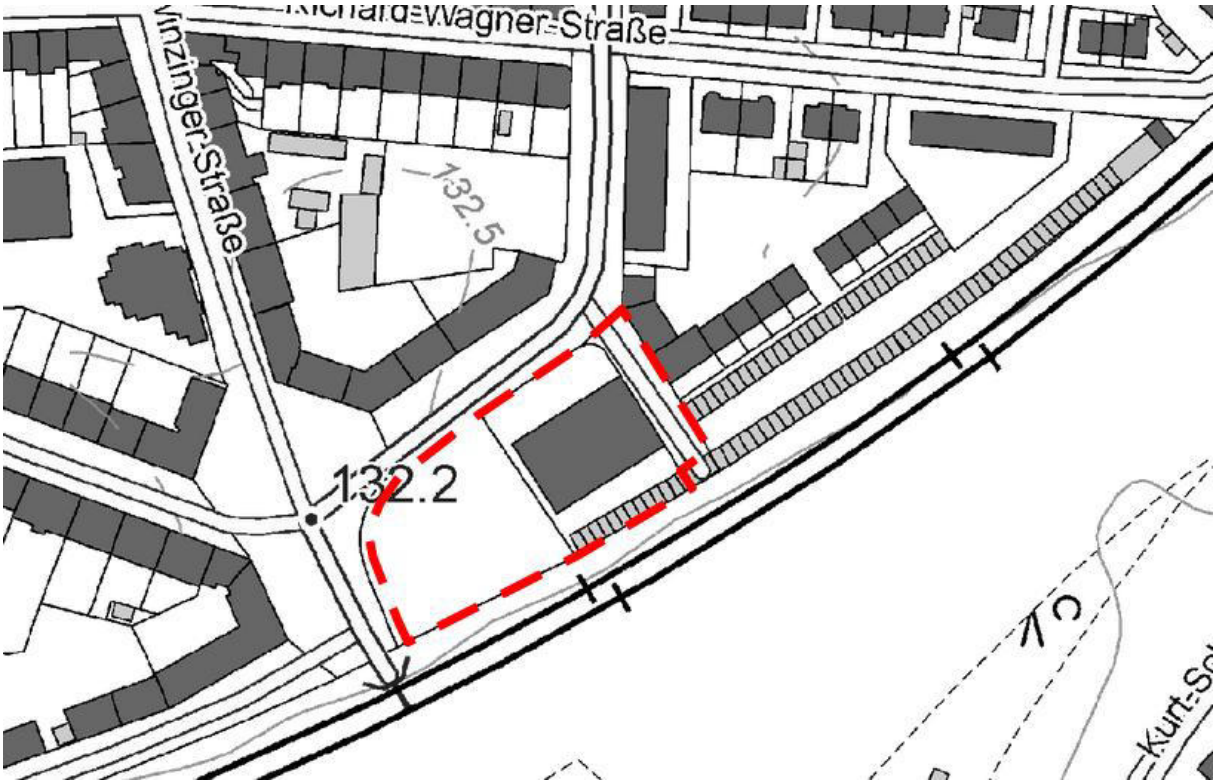
im Stadtbezirk 14

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

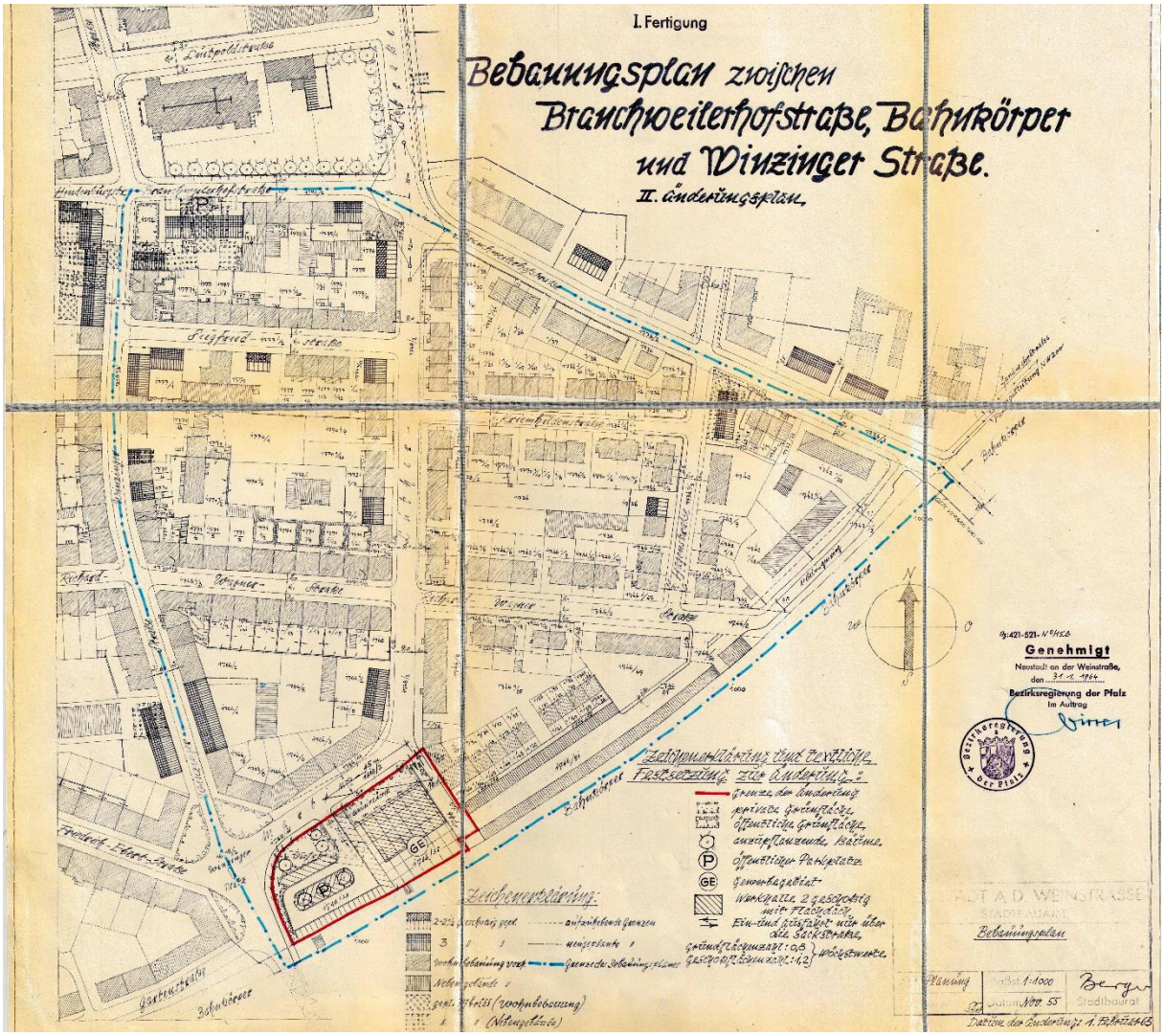
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 14 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Innenstadt und nördwestlich des Bahndamms und wird im Norden, Nordosten und Westen durch die Martin-Luther-Straße sowie im Südosten durch den Bahndamm begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, II. Änderung".

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1963 war die Errichtung einer Auto-Elektrowerkstatt mit Verkaufsraum und Wohnung auf der zuvor als öffentliche Grünfläche mit Parkplatz festgesetzten Fläche. Der Bebauungsplan setzte ein Gewerbegebiet fest. Die Bebauung durch die geplante Werkhalle durfte mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach erfolgen. Südwestlich war ein öffentlicher Parkplatz mit einer öffentlichen Grünfläche zur Straße sowie anzupflanzenden Bäumen vorgesehen; nordwestlich der Werkhalle eine private Grünfläche. Die Erschließung sollte über die Sackgasse im Nordwesten erfolgen.

Der Bebauungsplan wurde teilweise realisiert. Stellplätze befinden sich allerdings, anstelle der privaten Grünfläche, nordwestlich des Gewerbebetriebs, mit Erschließung über die Sackgasse. Südöstlich des Gewerbebetriebs befinden sich Garagen. Südwestlich des Gewerbebetriebs befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024), abgesehen von der Grünfläche, vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 21.11.1963 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 31.01.1964 genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt und bekannt gemacht, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Zwischen Branchweilerhofstraße, Bahnkörper und Winzinger Straße, II. Änderung", welcher an einem Verfahrensfehler leidet und aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Böbig (Mittlere Martin-Luther-Straße), I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 14

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

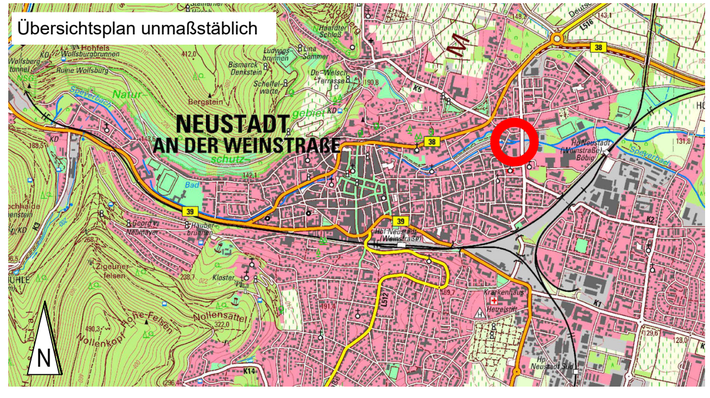
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 016A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Böbig (Mittlere Martin-Luther-Straße), I. Änderung“

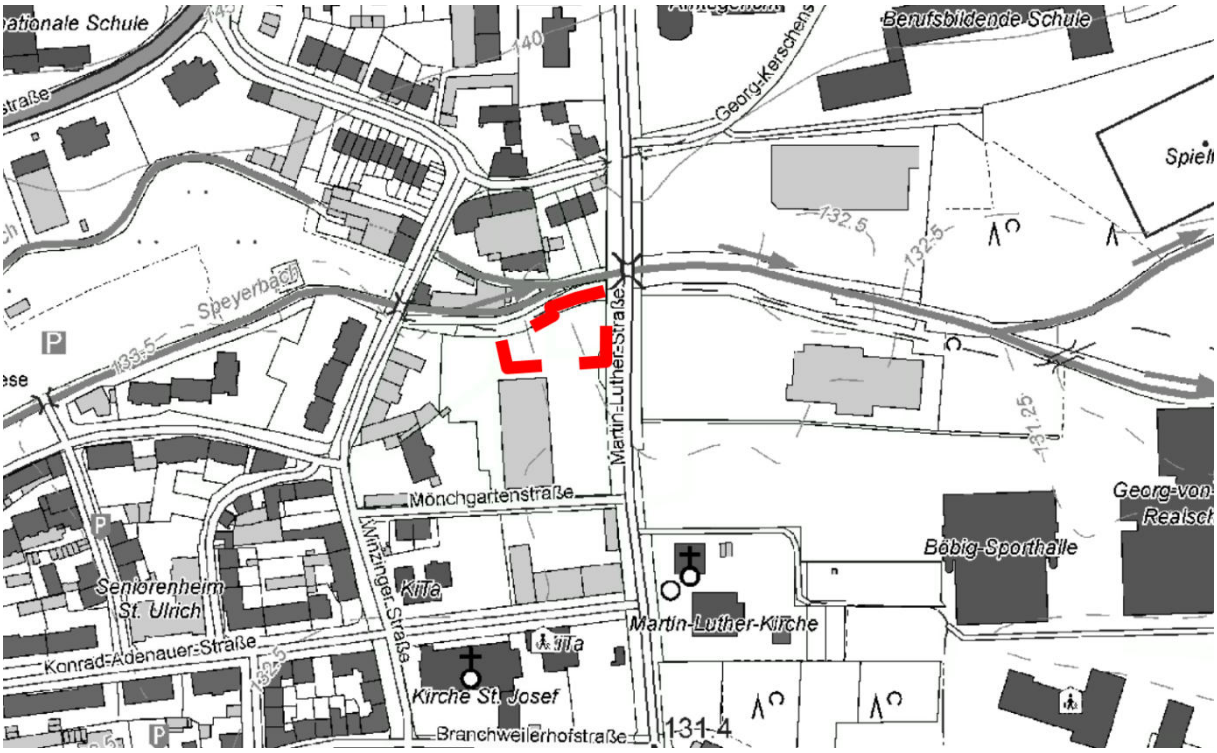
im Stadtbezirk 14

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

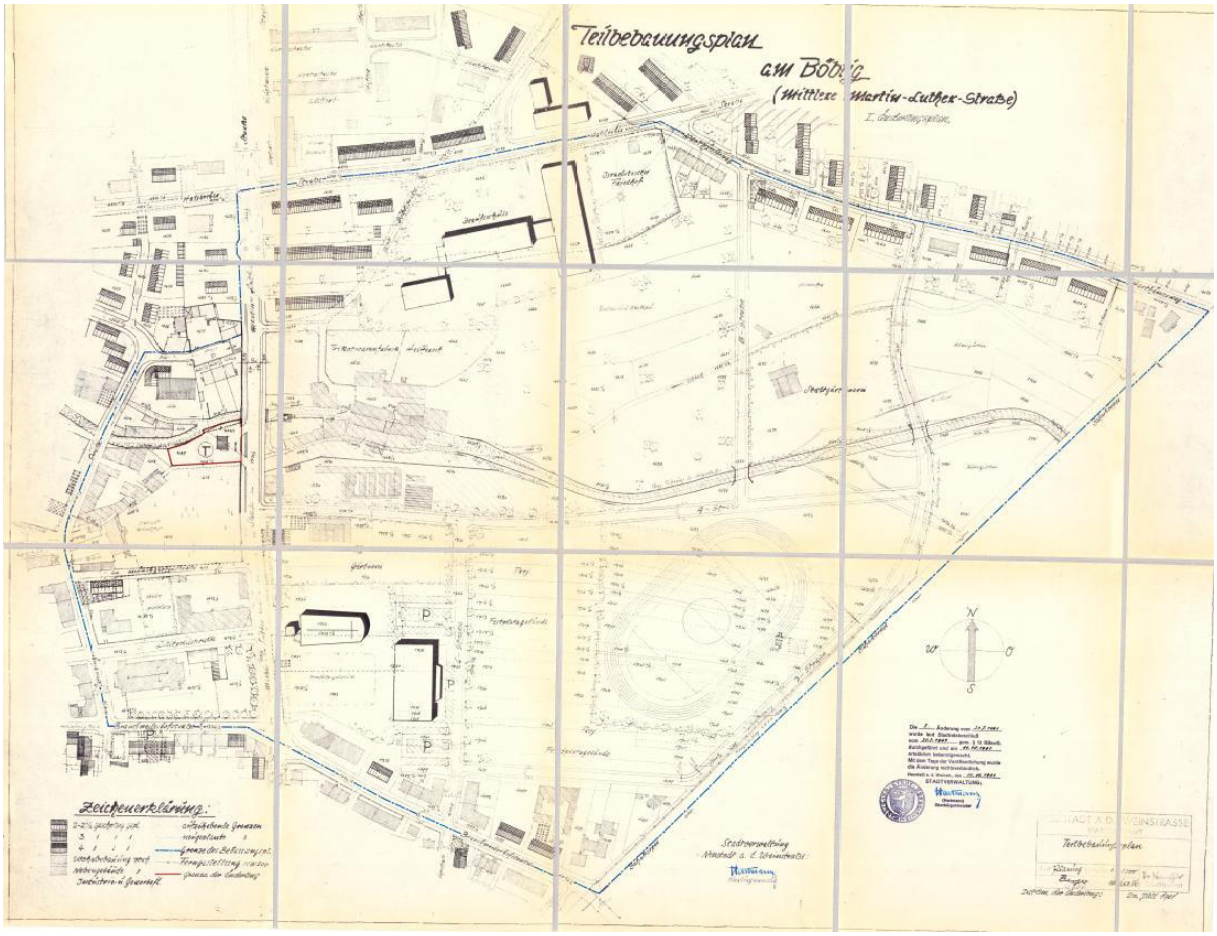
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 14 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Innenstadt und nördwestlich des Bahndamms und wird im Norden durch den Grünzug Böbig entlang des Speyerbachs, im Osten durch die Martin-Luther-Straße und im Süden durch den ansässigen Einzelhandel begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Böbig (Mittlere Martin-Luther-Straße), I. Änderung".

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1961 war die Ermöglichung der gewerblichen Nutzung der Grundstücke.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) unbebaut. Abgesehen von einer geringfügigen Ein-/Begrünung, ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und wird als Parkplatz sowie Durchfahrt genutzt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 20.07.1961 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 11.10.1961 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 11.10.1961 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge

nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Darüber hinaus erfolgte die Genehmigung vor dem Satzungsbeschluss, weshalb der Bebauungsplan zudem an einem weiteren Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Entlang des Speyerbaches sind Grünflächen sowie bestehende Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Böbig“ sowie der IV. Änderung des Bebauungsplans „Im Böbig“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Am Böbig (Mittlere Martin-Luther-Straße), I. Änderung", welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei archäologische Fundstellen.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

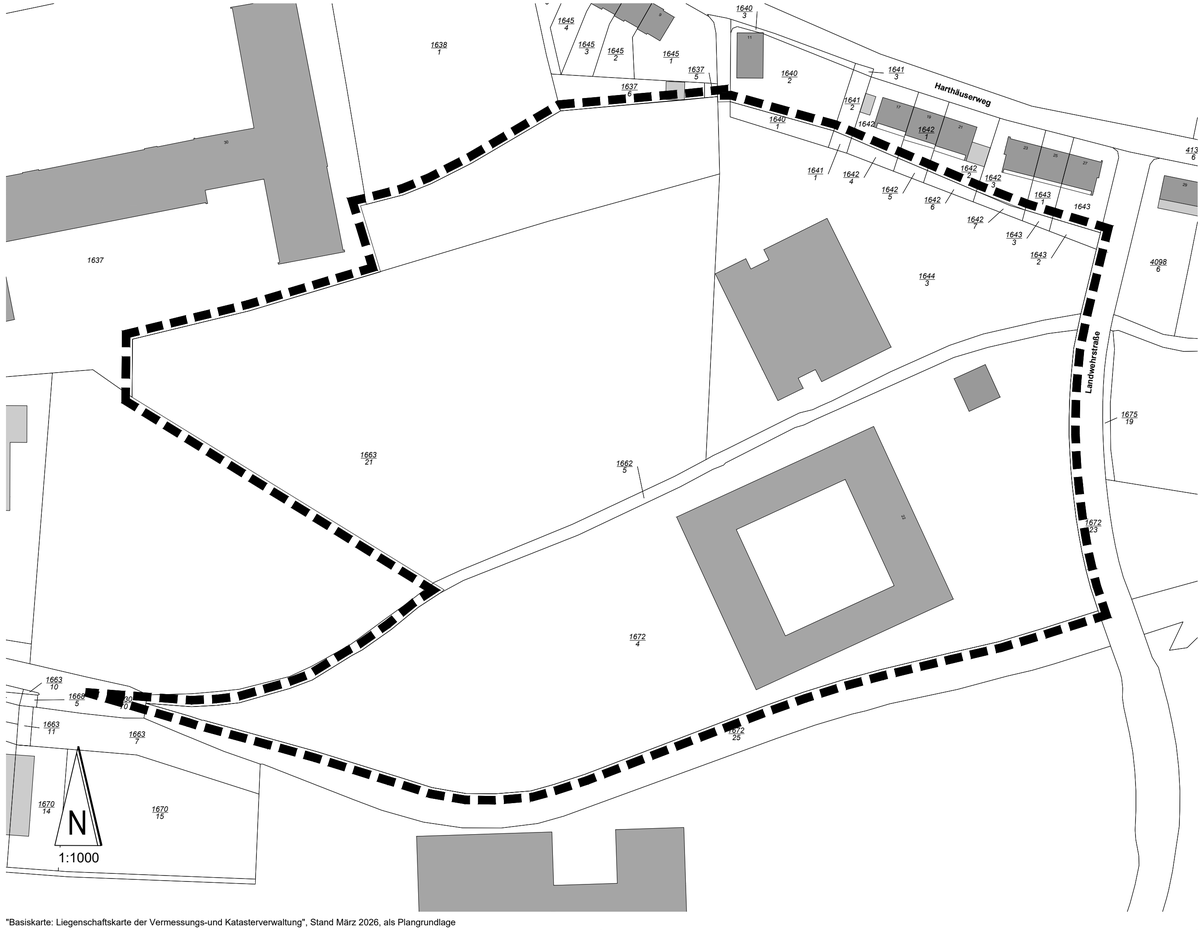
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

NEUSTADT an der Weinstraße

Am Böbig (Martin-Luther-Straße mittlererTeil), II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 14

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

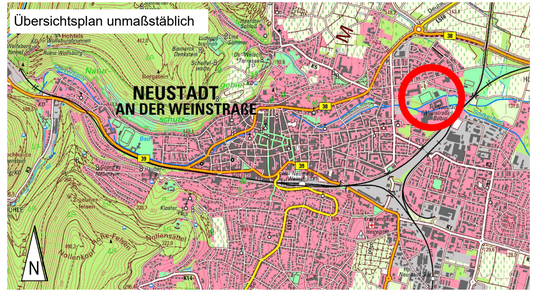
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 016B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Böbig (Martin-Luther-Straße mittlerer Teil), II. Änderung“

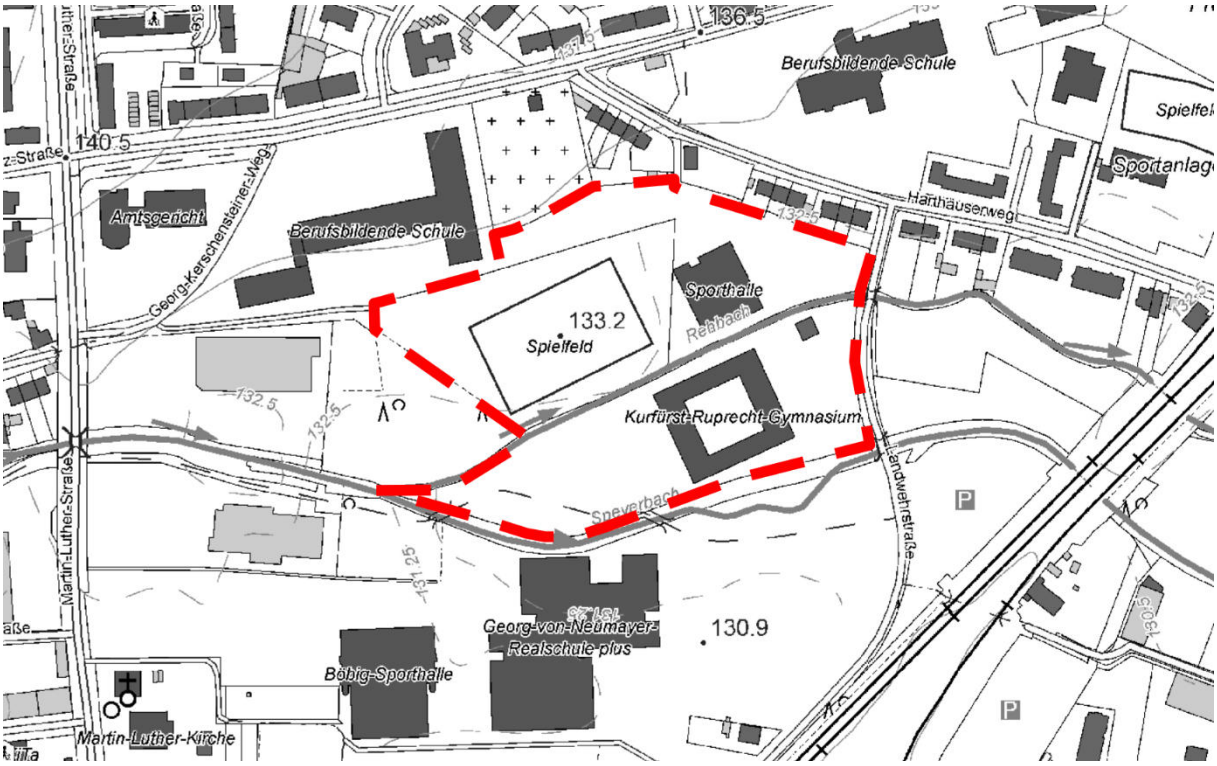
im Stadtbezirk 14

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

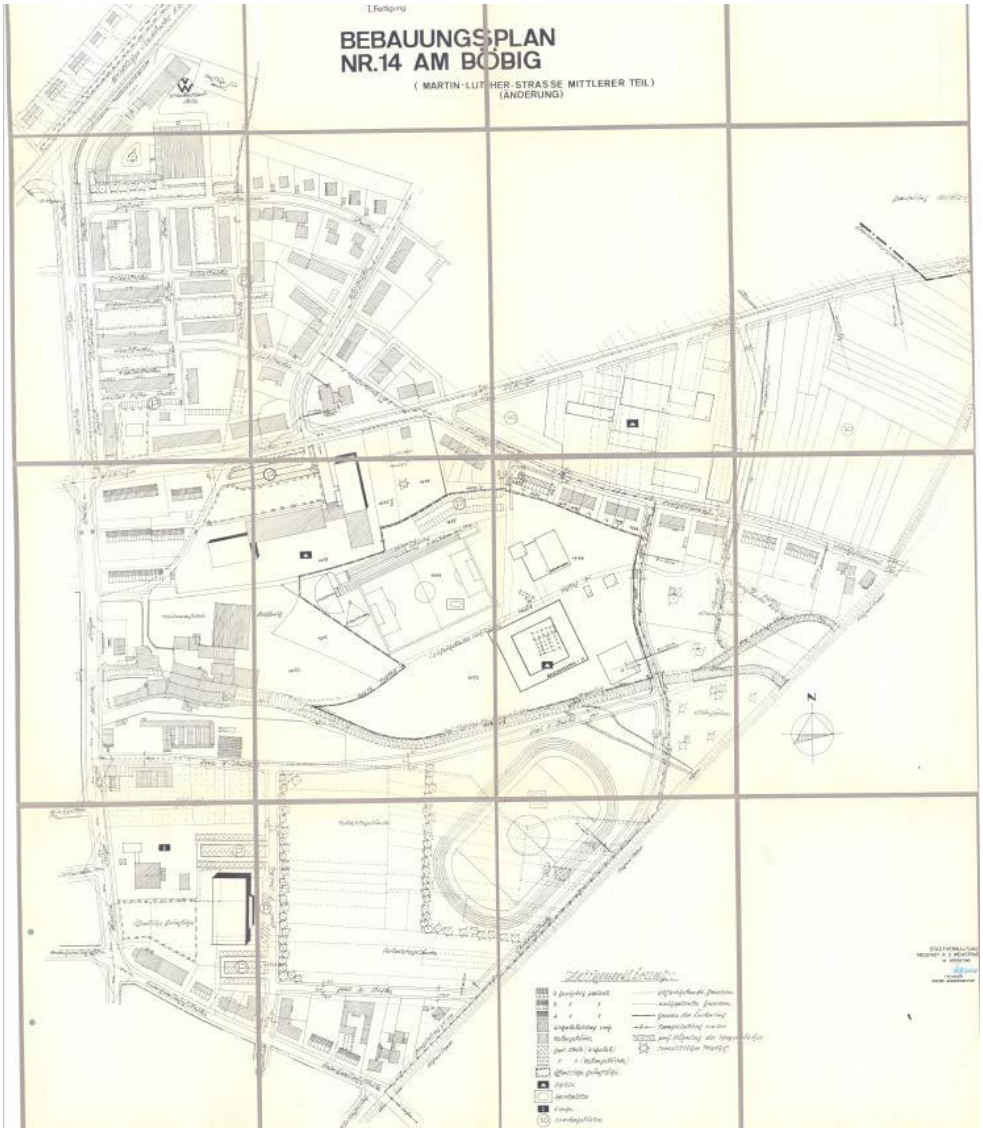
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 14 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Innenstadt und nördwestlich des Bahndamms und wird im Norden durch die Wohnbebauung des Harthäuserwegs, den Jüdischen Friedhof sowie die Berufsbildende Schule, im Osten durch die Landwehrstraße, im Süden durch den Grünzug Böbig entlang des Speyerbachs (vor der Renaturierung) und im Westen durch den Rehbach sowie den Baum- und Grünbestand (ehem. Fabrikgelände) begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Böbig (Martin-Luther-Straße mittlerer Teil), II. Änderung".

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1966 war die Verwirklichung des Gymnasiumneubaus. Festgesetzt war ein Sondergebiet (SO). Der Bebauungsplan sah für das Schulgebäude drei Vollgeschosse und für die restliche Bebauung ein Vollgeschoss vor. Daneben waren Sportanlagen und Stellplätze festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert, mit geringfügigen Abweichungen (Teile der Sportanlagen, Stellplätze, Nebengebäude). Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) entsprechend bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Ob und wann der Bebauungsplan vom Stadtrat als Satzung beschlossen wurde ist nicht bekannt. Er wurde am 06.10.1966 von der Bezirksregierung genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 03.11.1966 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 03.11.1966 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Darüber hinaus liegt kein Satzungsbeschluss vor, was ebenfalls einen Verfahrensfehler darstellt. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Sportanlagen“ dargestellt. Außerdem sind Grünflächen und bestehende Flächen sowie Suchräume für Kompensationsmaßnahmen entlang des Reh- und Speyerbachs dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Böbig“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Am Böbig (Martin-Luther-Straße mittlerer Teil), II. Änderung", welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle. Darüber hinaus befinden sich ein Einzeldenkmal bzw. eine bauliche Gesamtanlage sowie mit dem Winzinger Gescheid ein entsprechendes Wasserbauwerk im bzw. angrenzend an das Plangebiet. Außerdem quert der Rehbach als Gewässer II. Ordnung den Geltungsbereich.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Von-der-Tann-Straße, Wiesenstraße, Festplatzstraße und Winzinger Straße, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 11

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

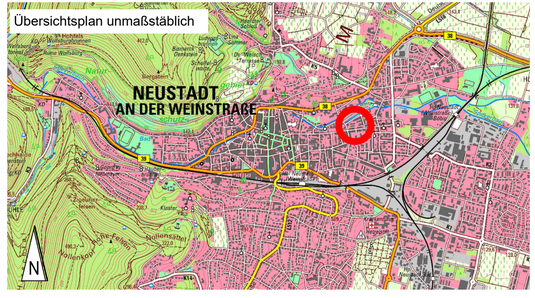
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 017A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Von-der-Tann-Straße, Wiesenstraße, Festplatzstraße und Winzinger Straße, I. Änderung“

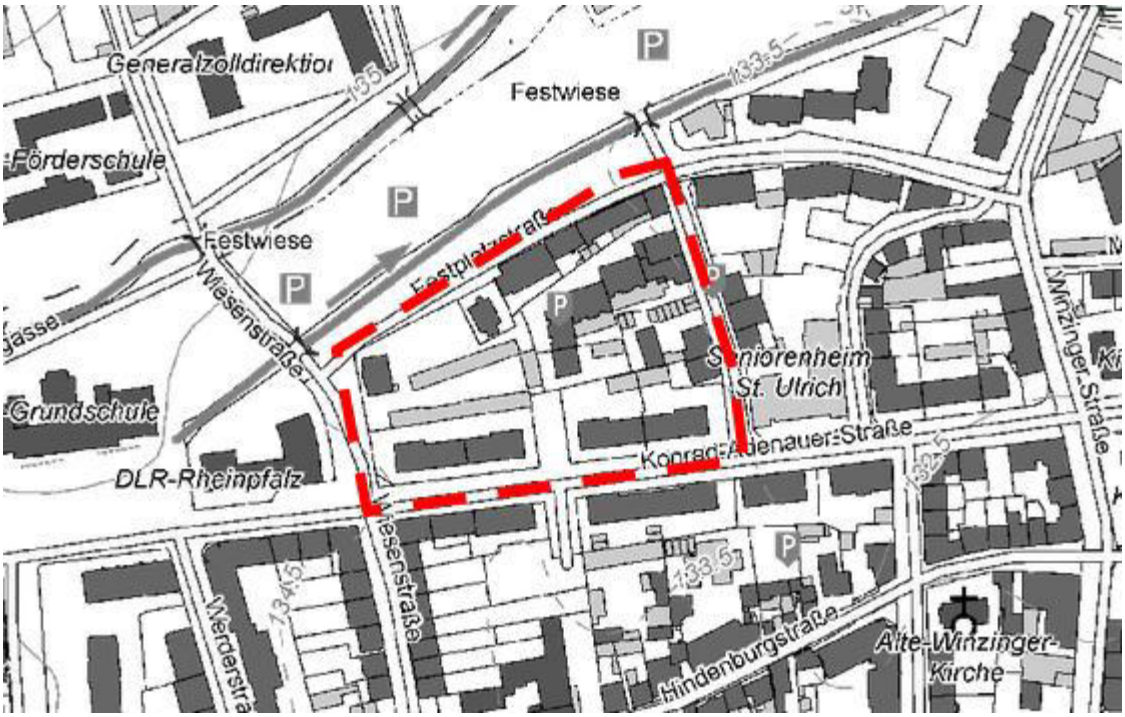
im Stadtbezirk 11

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

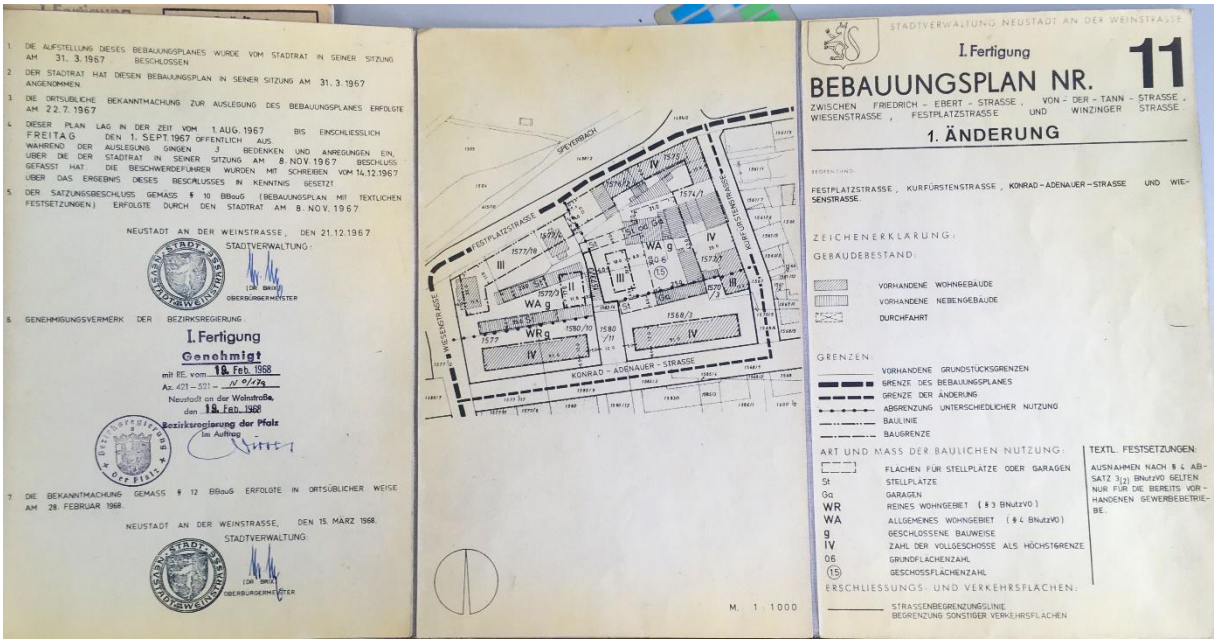
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 11 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch die Festplatzstraße, im Osten durch die Kurfürstenstraße, im Süden durch die Konrad-Adenauer-Straße sowie im Westen durch die Wiesenstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Von-der-Tann-Straße, Wiesenstraße, Festplatzstraße und Winzinger Straße, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war eine Neuordnung der Bebauung an der Festplatzstraße sowie eine teilweise Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse. Die entsprechend des Urplans geplante Weiterführung der Bismarckstraße bis zur Festplatzstraße entfiel und lediglich der bestehende Teil wurde als Zufahrt zu den Garagen bzw. Grundstücken belassen.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) nahezu vollständig bebaut, abgesehen von der im westlichen Bereich an der Festplatzstraße vorgesehenen Bebauung.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 08.11.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 19.02.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 28.02.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 15.03.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Von-der-Tann-Straße, Wiesenstraße, Festplatzstraße und Winzinger Straße, I. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei archäologische Fundstellen.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

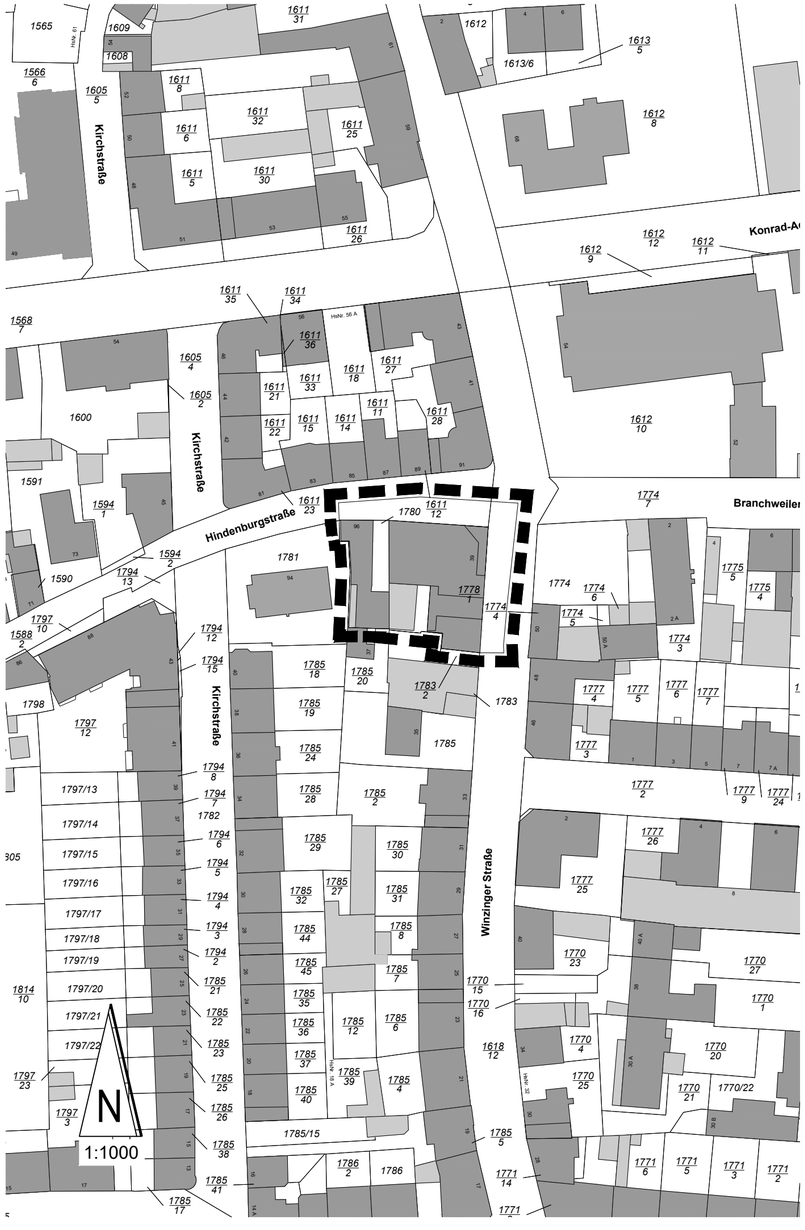
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Hindenburgstraße - Winzinger Straße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 11

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

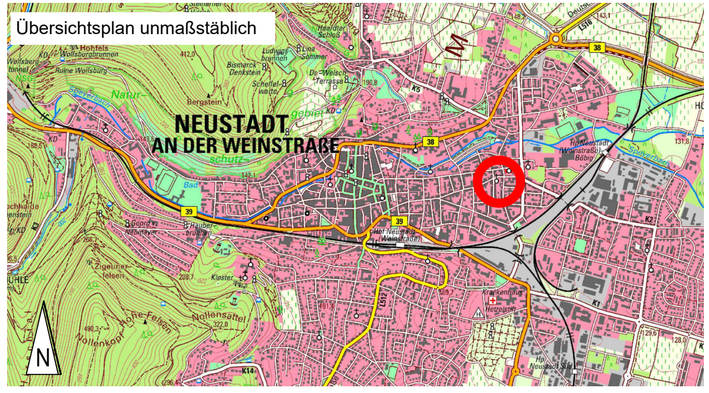
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 017B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Hindenburgstraße - Winzinger Straße, II. Änderung“

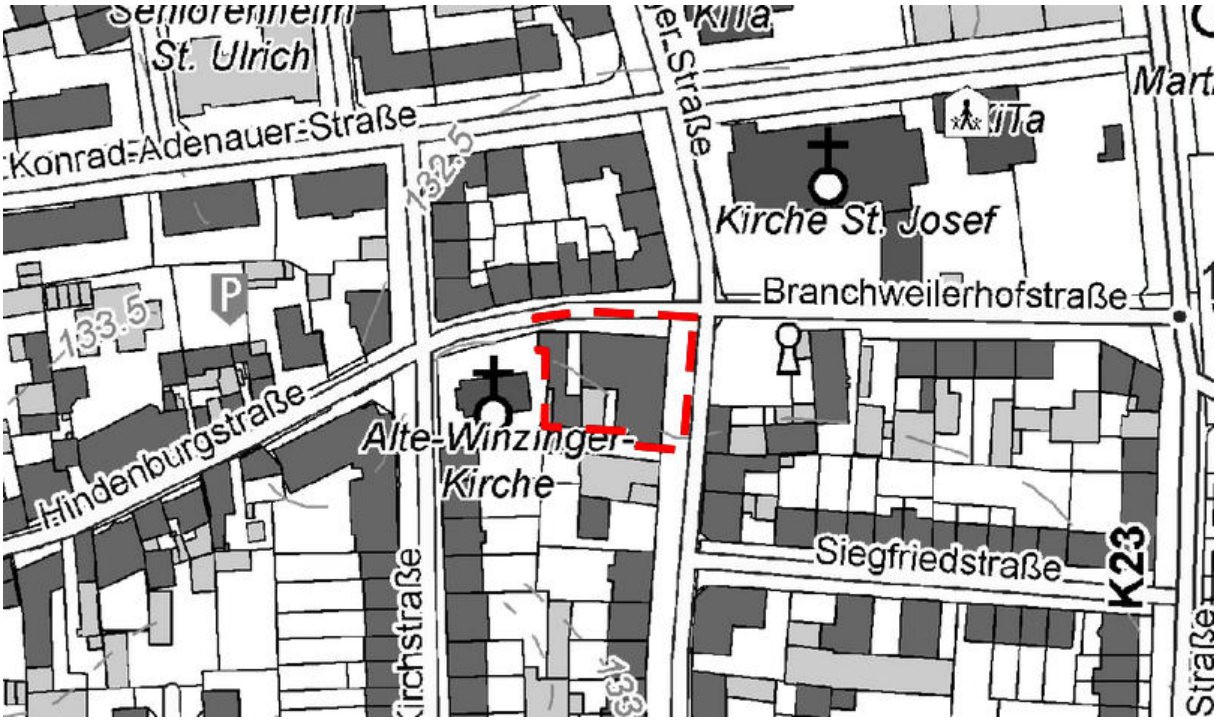
im Stadtbezirk 11

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

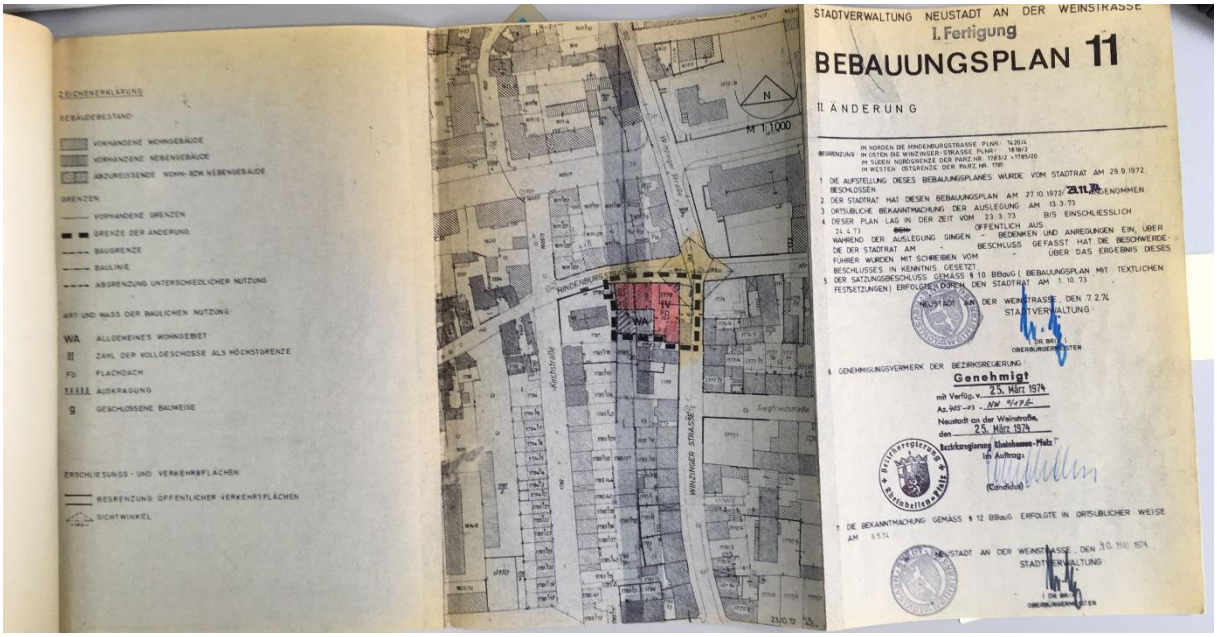
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 11 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch die Hindenburgstraße, im Osten durch die Winzinger Straße, im Süden durch angrenzende Bebauung sowie im Westen durch die Alte Winzinger Kirche begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hindenburgstraße - Winzinger Straße, II. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1974 war eine Neuordnung des Bereichs: Zur Behebung des Straßenengpasses sollte der neue Baukörper des Eckgebäudes nach Westen zurückgesetzt werden. Im Zuge dessen wurde die Zahl der Vollgeschosse für das Eckgebäude erhöht. Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung mit drei bzw. vier Vollgeschossen und Flachdach.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 01.10.1973 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 25.03.1974 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.05.1974 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 10.05.1974 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Hindenburgstraße - Winzinger Straße, II. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

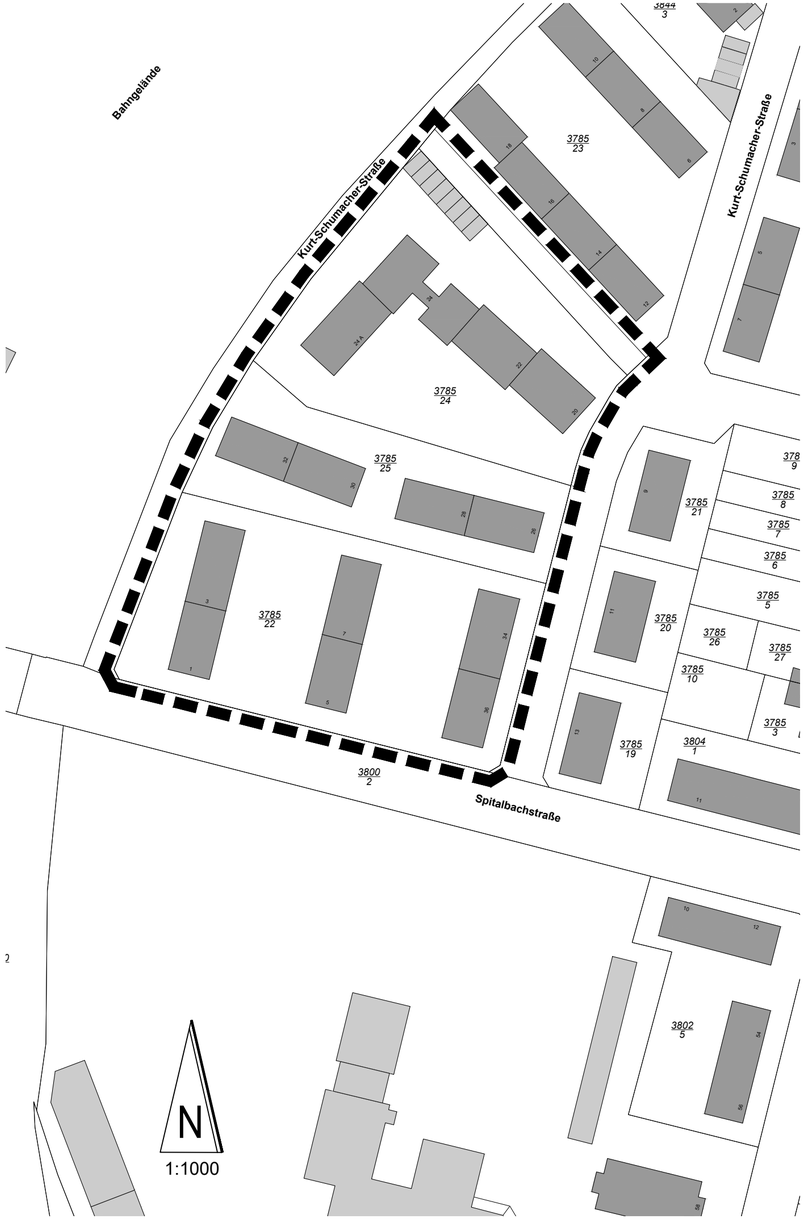
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), I. Änderung

in den Stadtbezirken Nr. 26 / 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

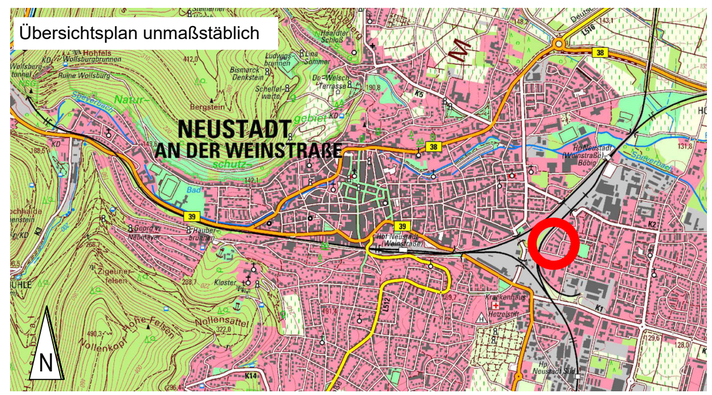
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 018A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), I. Änderung“

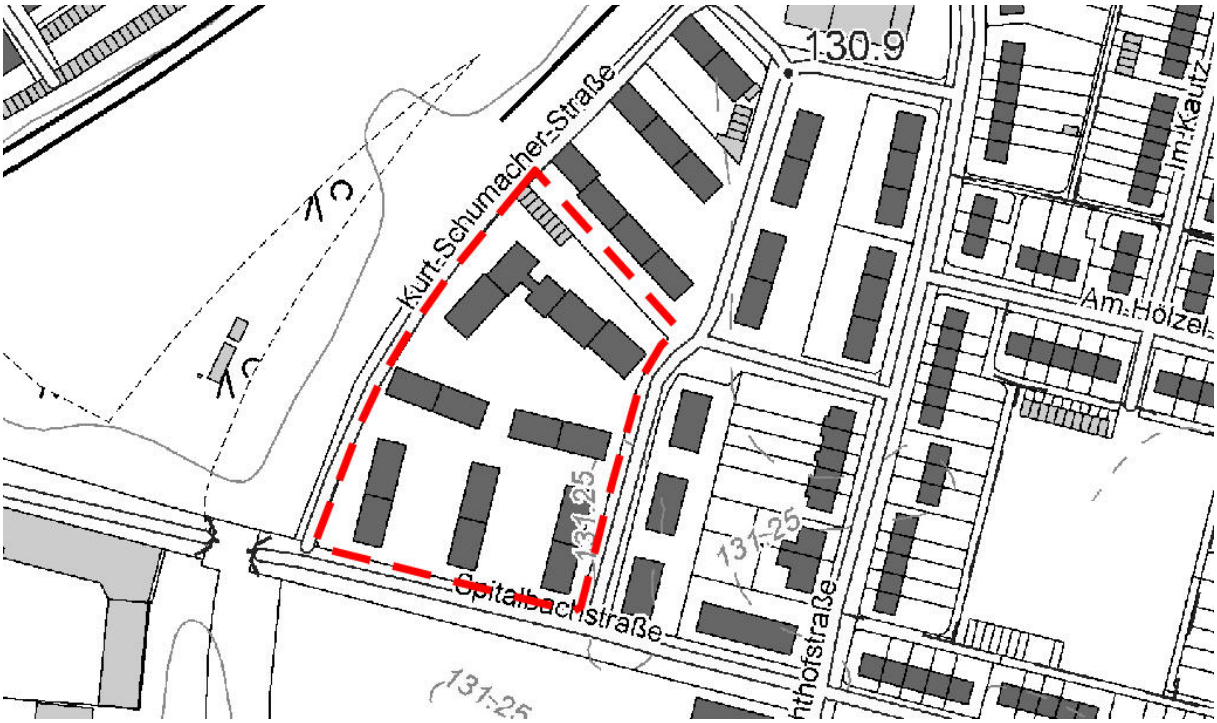
in den Stadtbezirken 26 / 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

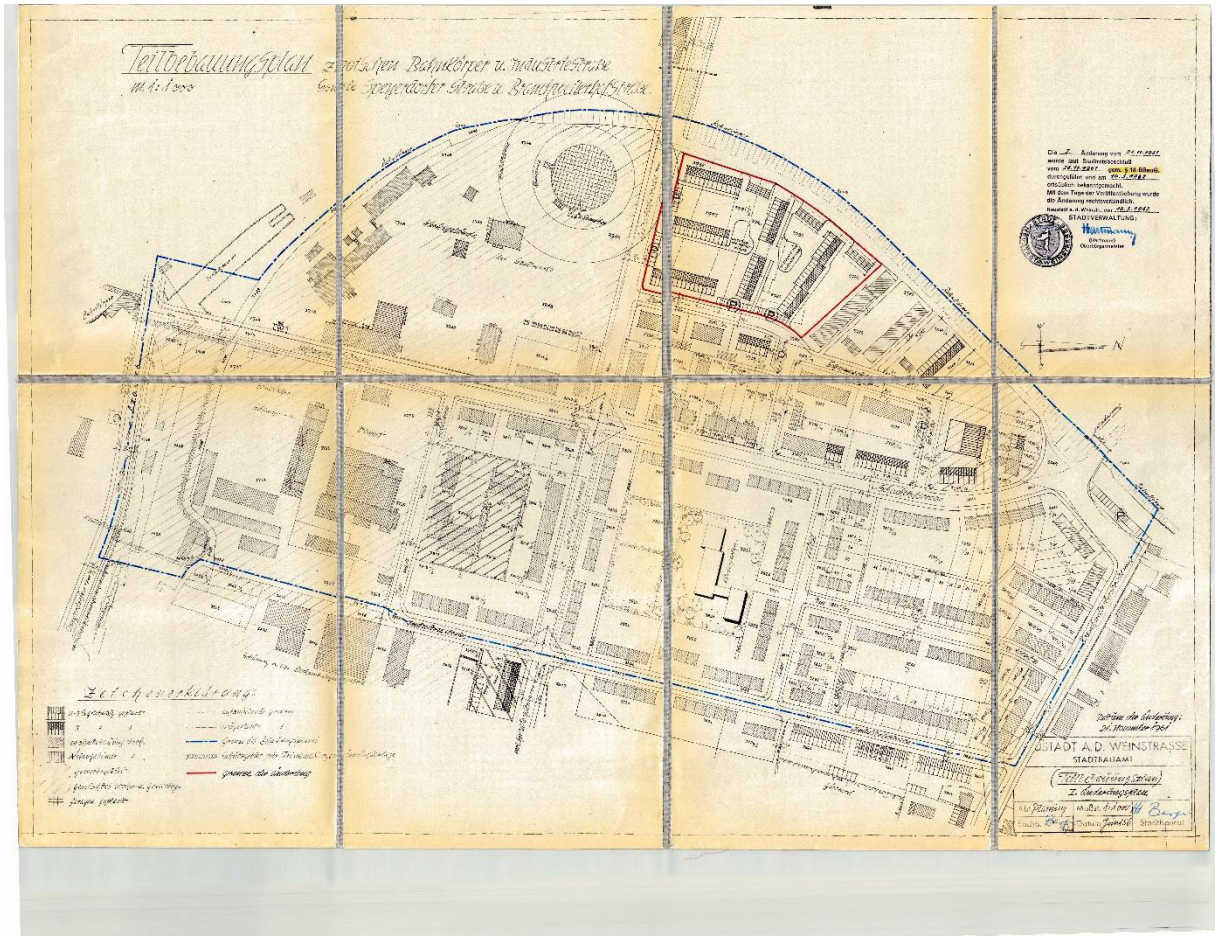
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich in den Stadtbezirken 26 / 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Osten der Stadt, südöstlich an den Bahndamm angrenzend, und wird im Norden durch angrenzende Wohnbebauung, im Osten und Westen durch die Kurt-Schumacher-Straße sowie im Süden durch die Spitalbachstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1962 war die Errichtung von drei Wohnblöcken für von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen. Festgesetzt wurde eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Außerdem wurden geplante Stellplätze, Garagen und Spielplätze in der Planzeichnung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.11.1961 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 14.03.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 14.03.1962 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge

nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) mit zusätzlicher Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), I. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

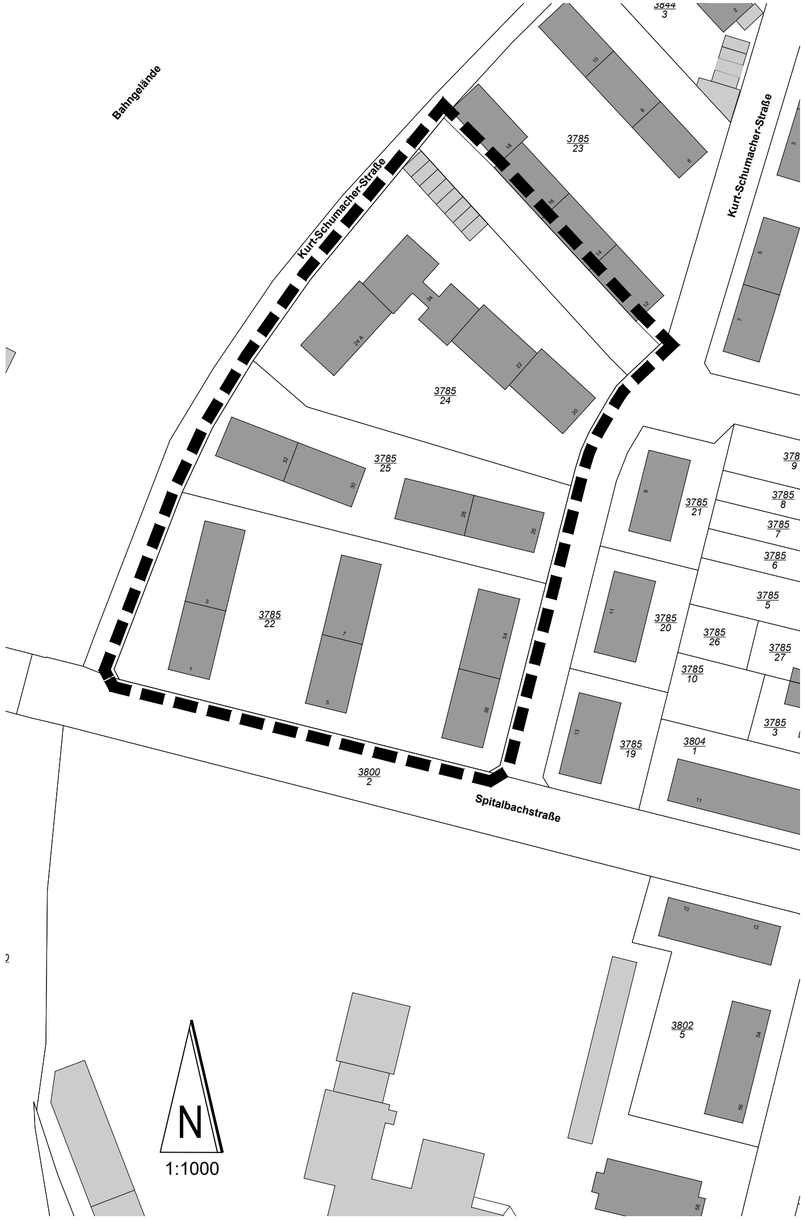
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), II. Änderung

in den Stadtbezirken Nr. 26 / 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

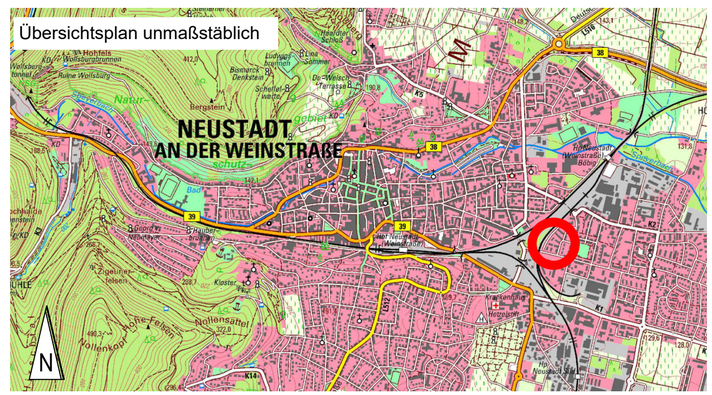
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 018B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), II. Änderung“

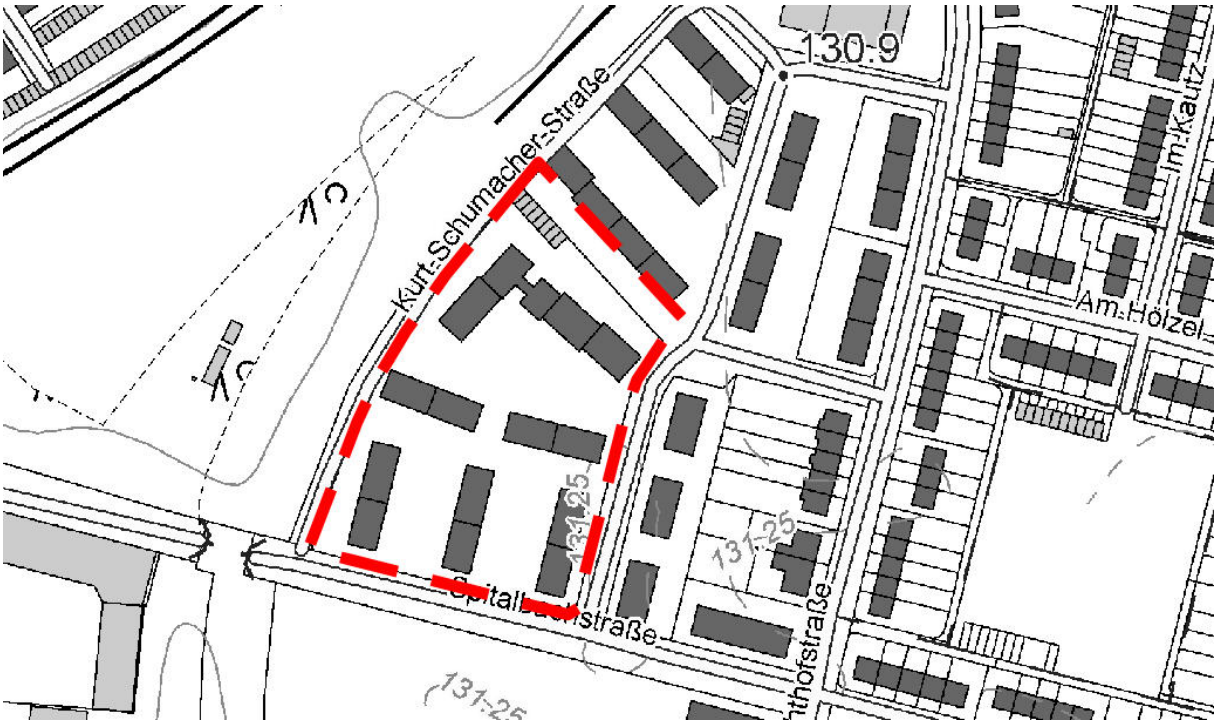
in den Stadtbezirken 26 / 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

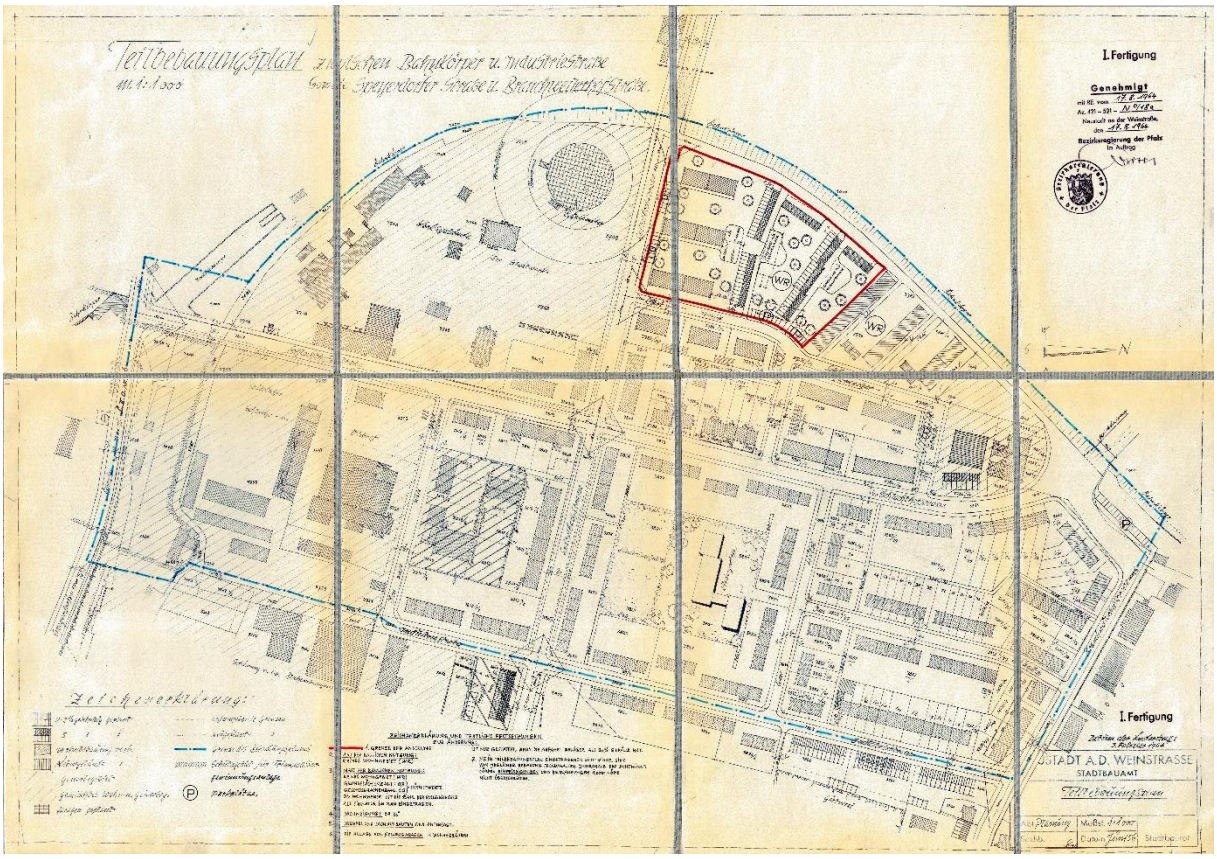
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich in den Stadtbezirken 26 / 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Osten der Stadt, südöstlich an den Bahndamm angrenzend, und wird im Norden durch angrenzende Wohnbebauung, im Osten und Westen durch die Kurt-Schumacher-Straße sowie im Süden durch die Spitalbachstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 waren diverse Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 0,9 jeweils als Höchstwert sowie diverse ergänzende Festsetzungen).

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.06.1964 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 17.08.1964 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 27.08.1964 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Im Hölzel), II. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

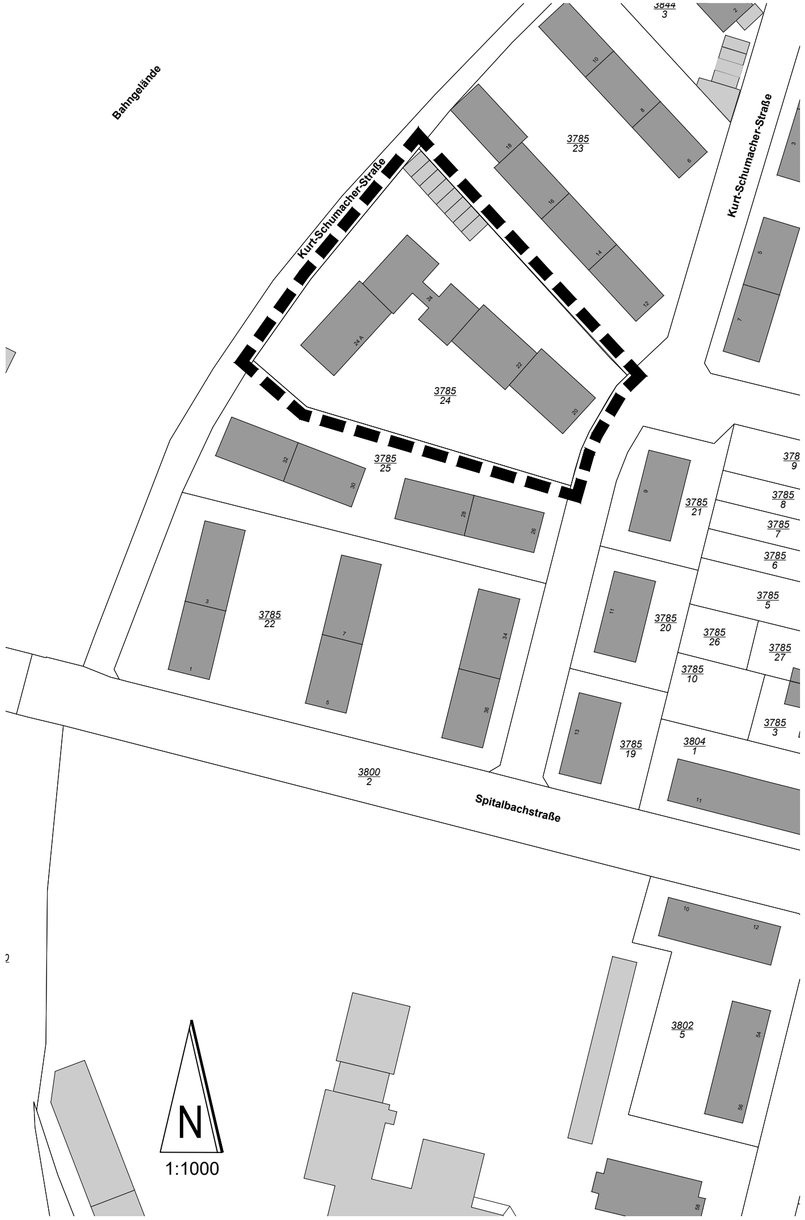
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Hölzel), III. Änderung

in den Stadtbezirken Nr. 26 / 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

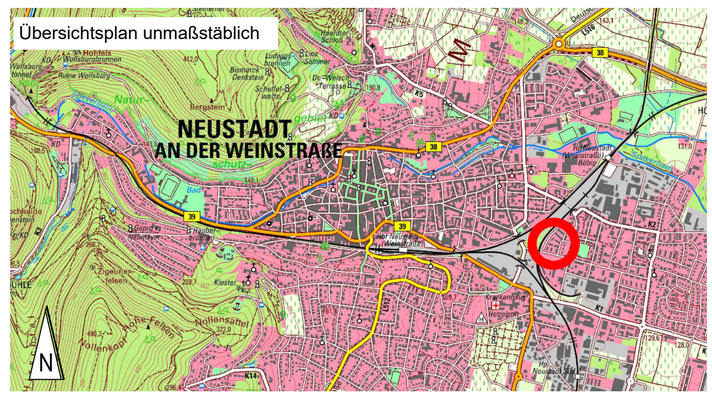
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 018C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Hölzel), III. Änderung“

in den Stadtbezirken 26 / 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

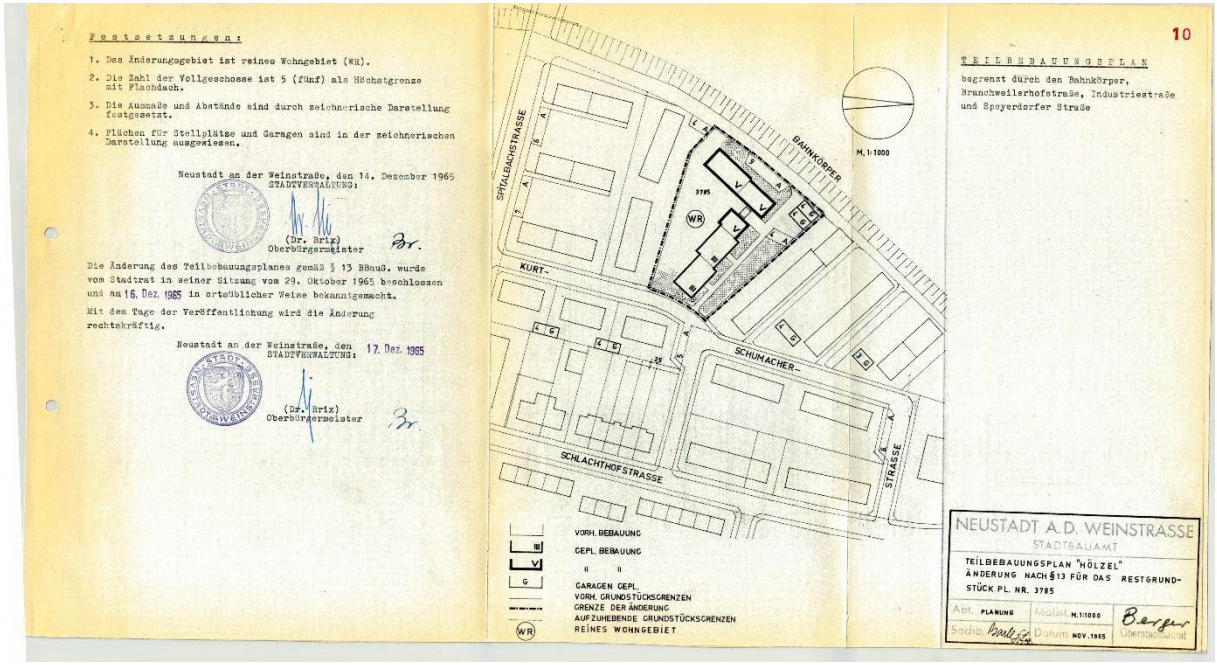
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich in den Stadtbezirken 26 / 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Osten der Stadt, südöstlich an den Bahndamm angrenzend, und wird im Norden und Süden durch angrenzende Wohnbebauung, im Osten und Westen durch die Kurt-Schumacher-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Hölzel), III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1965 war die ergänzende Errichtung von Wohnbebauung nördlich der bestehenden Wohnblöcke an der Spitalbach- sowie der Kurt-Schumacher-Straße. Festgesetzt wurde ein reines Wohngebiet. Die Bebauung durfte mit drei bis fünf Vollgeschossen als Höchstgrenze mit Flachdach erfolgen. Die Ausmaße und Abstände sowie Flächen für Stellplätze und Garagen wurden in der Planzeichnung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 29.10.1965 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 16.12.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 17.12.1965 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Bahnkörper u. Industriestraße sowie Speyerdorfer Straße u. Branchweilerhofstraße (Hölzel), III. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

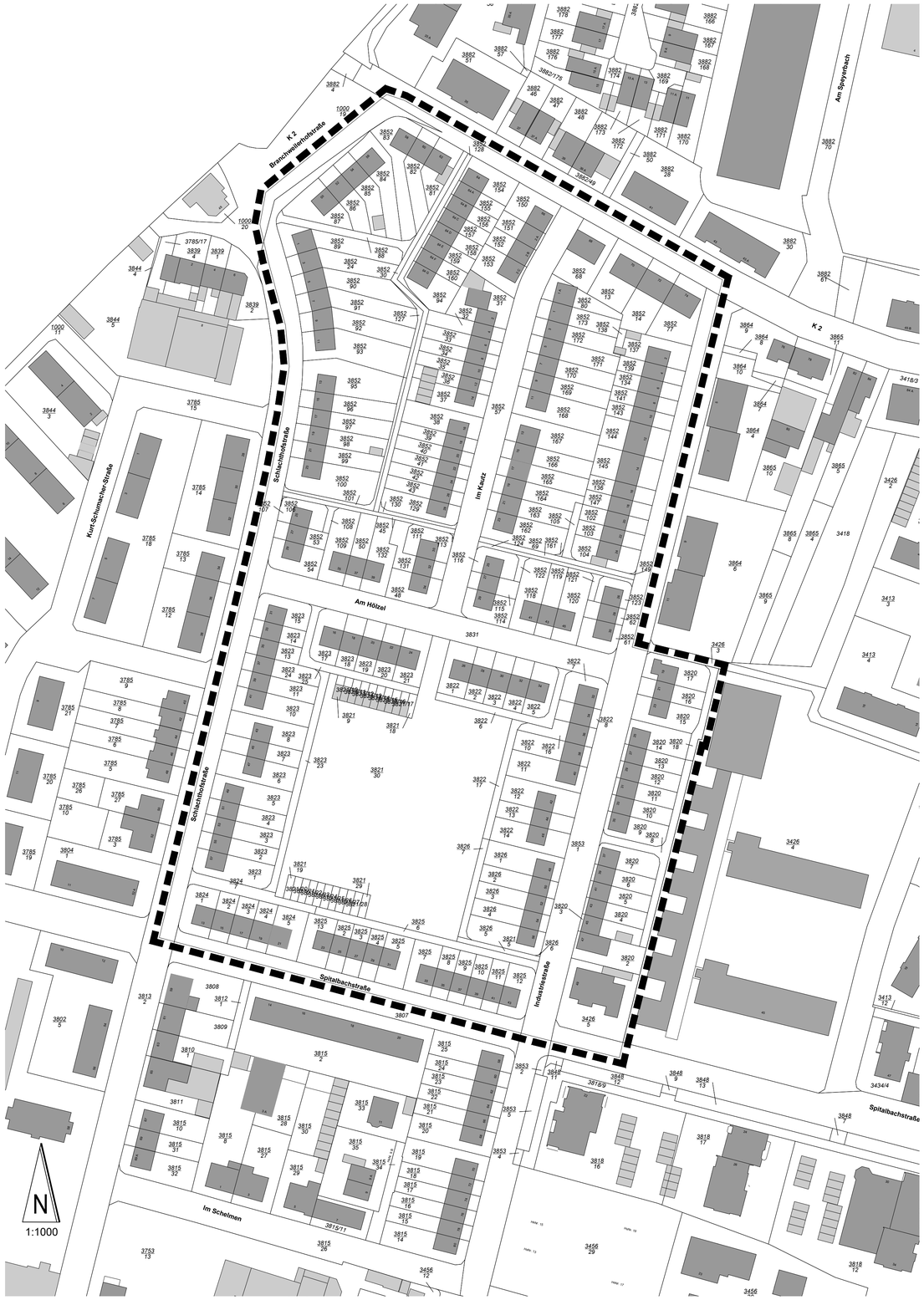
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Hölzel, IV. Änderung und Am Branchweilerhof, VII. Änderung

in den Stadtbezirken Nr. 26 / 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

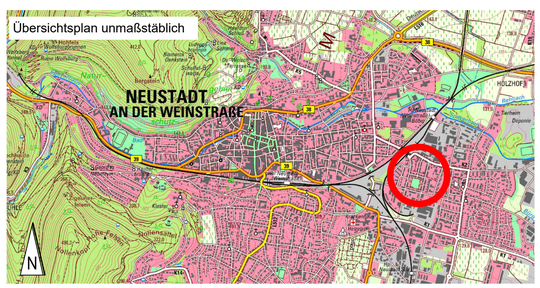
Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

Übersichtsplan unmaßstäblich



Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 018D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Hölzel, IV. Änderung und Am Branchweilerhof, VII. Änderung“

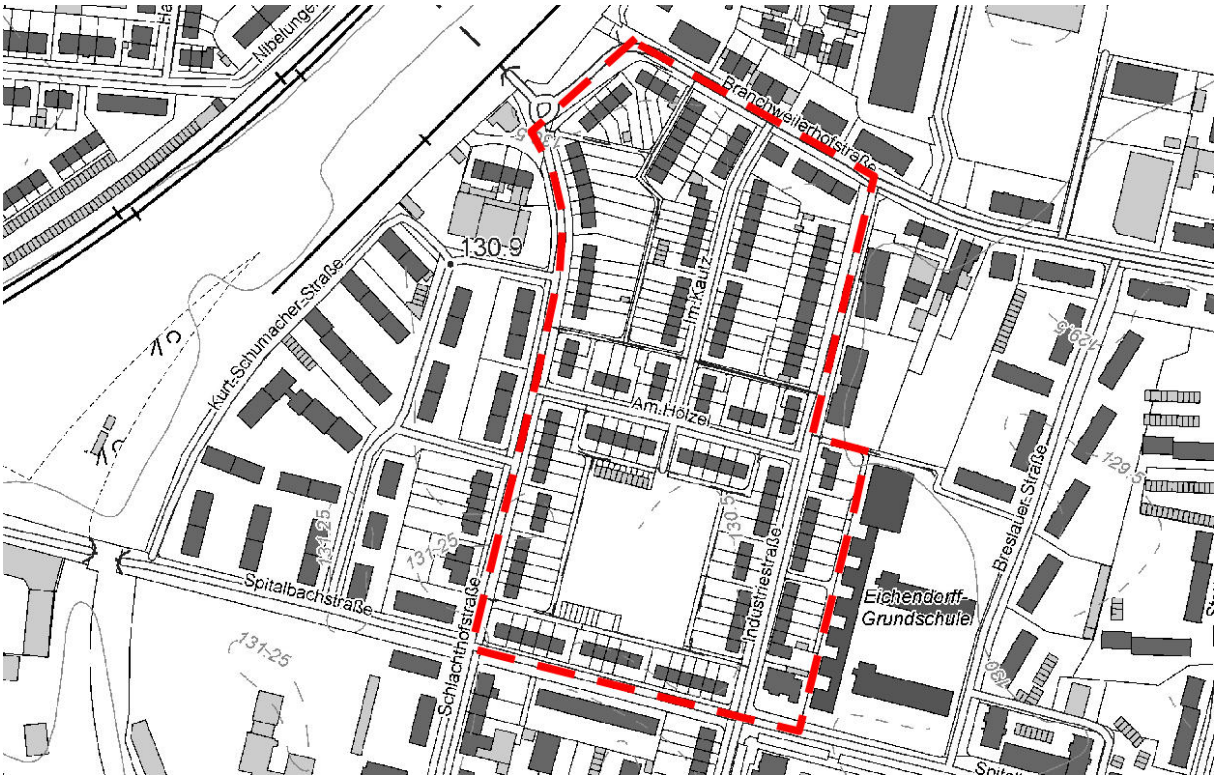
in den Stadtbezirken 26 / 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

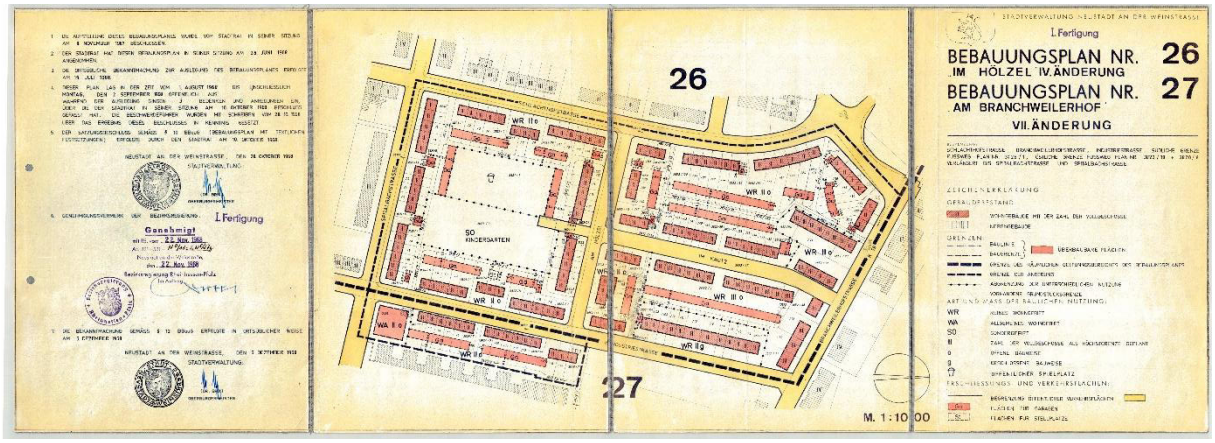
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich in den Stadtbezirken 26 / 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Osten der Stadt, südöstlich des Bahndamms, und wird im Norden sowie Nordwesten durch die Branchweilerhofstraße, im Osten durch die Industriestraße und die Eichendorff-Grundschule, im Süden durch die Spitalbachstraße und im Westen durch die Schlachthofstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hölzel, IV. Änderung und Am Branchweilerhof, VII. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, Voraussetzungen zu schaffen, um künftige Bauvorhaben (Anbauten, Umbauten, Nebengebäude) in geordnete Bahnen zu lenken, sowie Flächen für Garagen bzw. Stellplätze auszuweisen, da dies in den 1956 bzw. 1958 aufgestellten Bebauungsplänen nicht erfolgt ist. Festgesetzt waren je nach Nutzungsbereich reine bzw. allgemeine Wohngebiete meist in offener Bauweise mit zwei bzw. drei Vollgeschossen. Außerdem wurden ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kindergarten sowie ein Spielplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde, abgesehen von dem Kindergarten, grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 10.10.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.11.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 05.12.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 06.12.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten

Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Außerdem ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielanlagen dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet ist vollständig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hölzel, V. Änderung“ überplant.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Hölzel, IV. Änderung und Am Branchweilerhof, VII. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

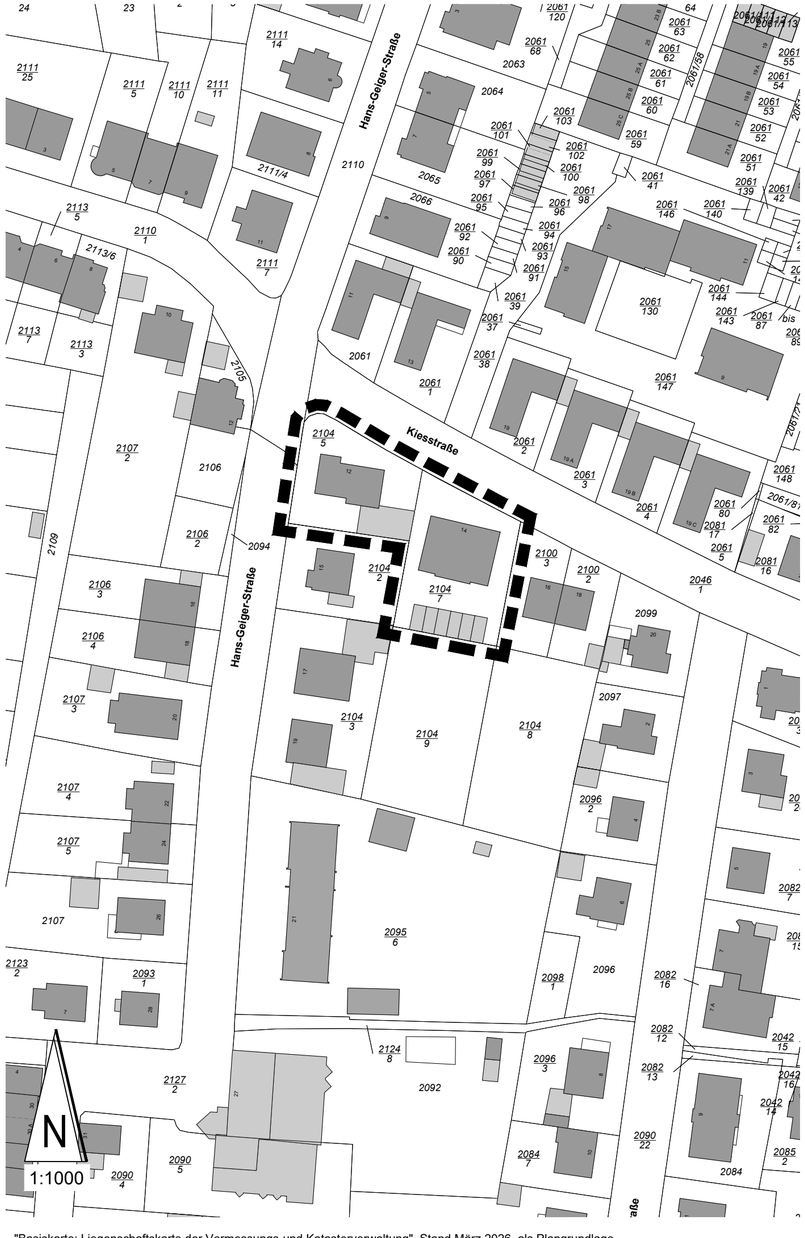
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Kiesstraße, Weinbergstraße, Erkenbrechtstraße, Hambacher Straße, III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 23

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

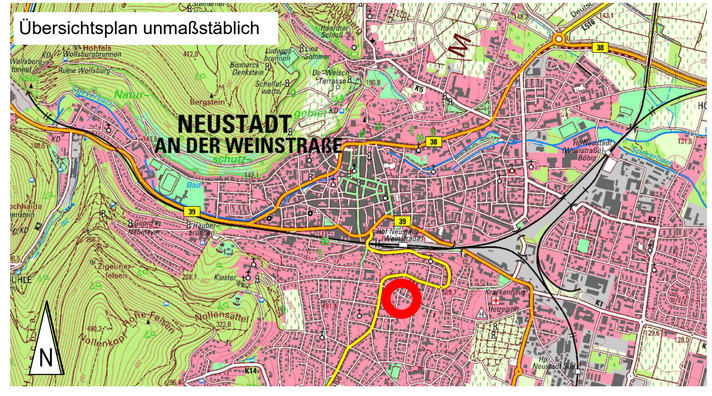
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 019C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kiesstraße, Weinbergstraße, Erkenbrechtstraße, Hambacher Straße, III. Änderung“

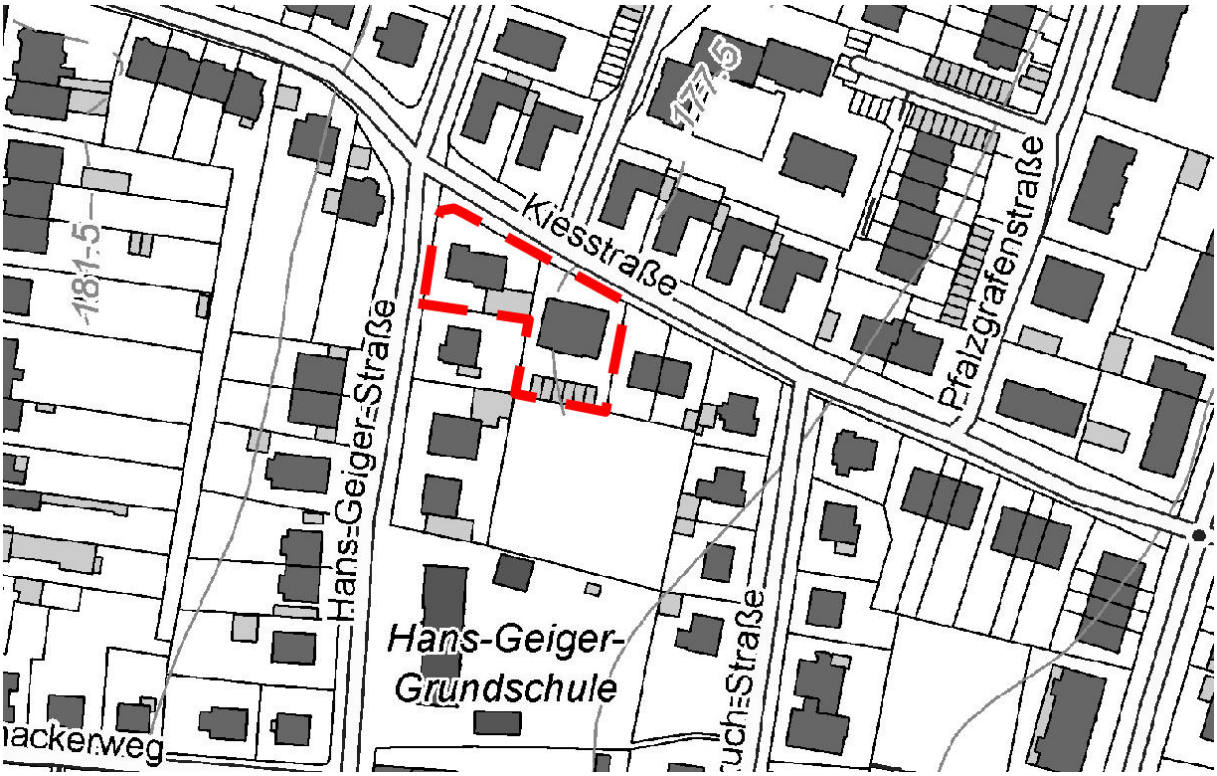
im Stadtbezirk 23

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

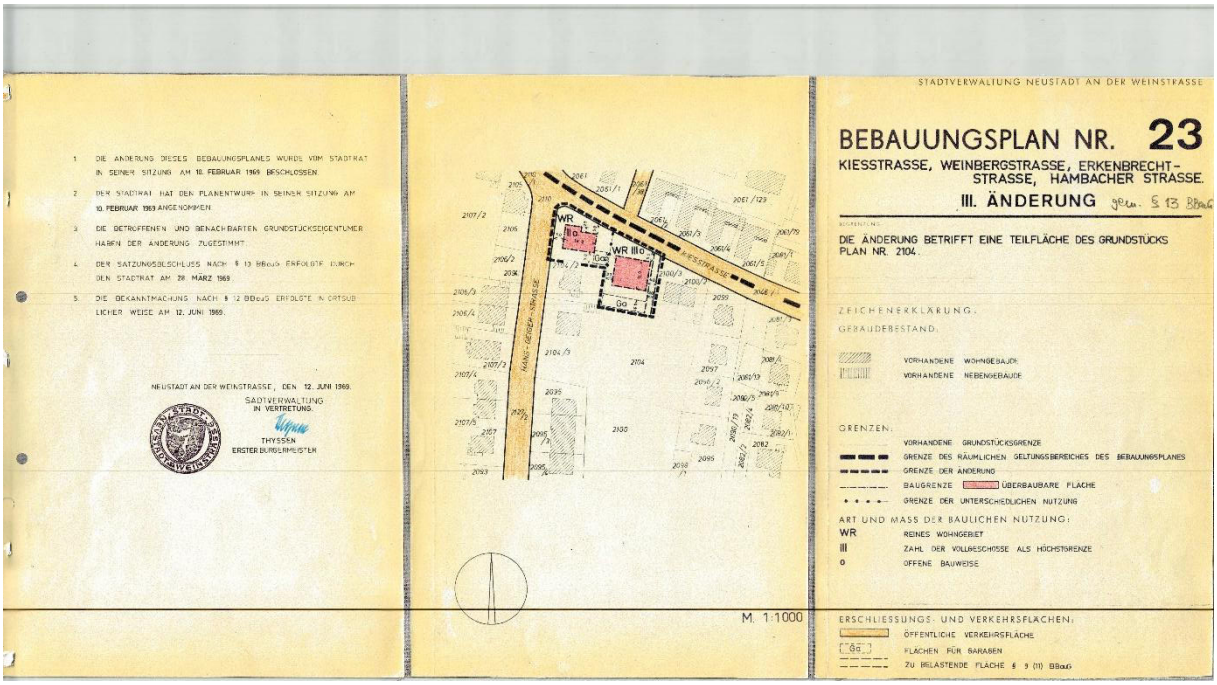
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 23 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Süden der Stadt und wird im Norden durch die Kiesstraße, im Osten und Süden durch angrenzende Wohnbebauung sowie im Westen durch die Hans-Geiger-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kiesstraße, Weinbergstraße, Erkenbrechtstraße, Hambacher Straße, III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1969 war eine Anpassung an die zu diesem Zeitpunkt geltenden baurechtlichen Bestimmungen, da die zuvor ausgewiesene zwei- bis zweieinhalbgeschossige Bauweise sowie die zugrunde gelegten Grenz- und Gebäudeabstände damit nicht einhergingen. Für das Plangebiet wurde ein reines Wohngebiet sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Es wurde die Zahl der Vollgeschosse für das Eckgebäude auf zwei als Höchstgrenze sowie für das östlich davon geplante Gebäude auf drei als Höchstgrenze festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche war der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.03.1969 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 12.06.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 12.06.1969 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Kiesstraße, Weinbergstraße, Erkenbrechtstraße, Hambacher Straße, III. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 8

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

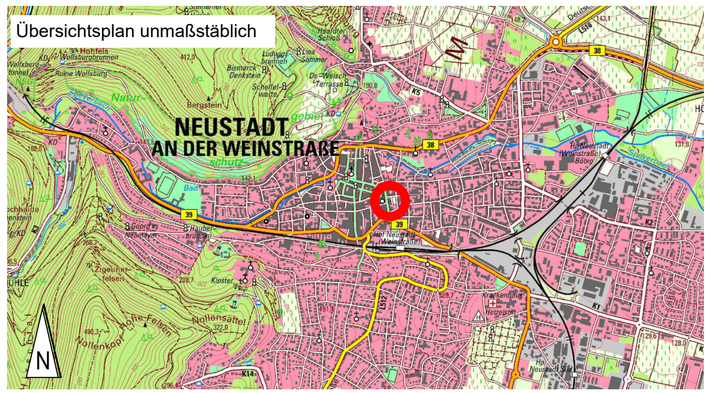
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 021A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, I. Änderung“

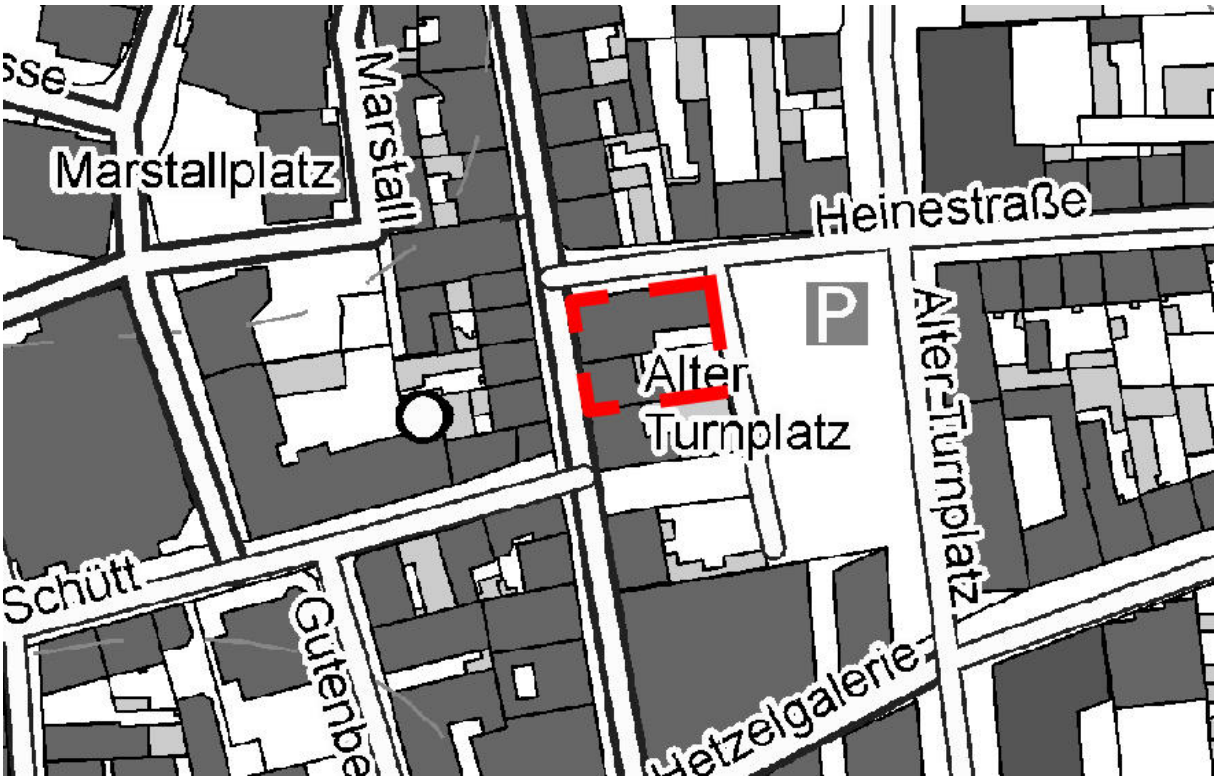
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

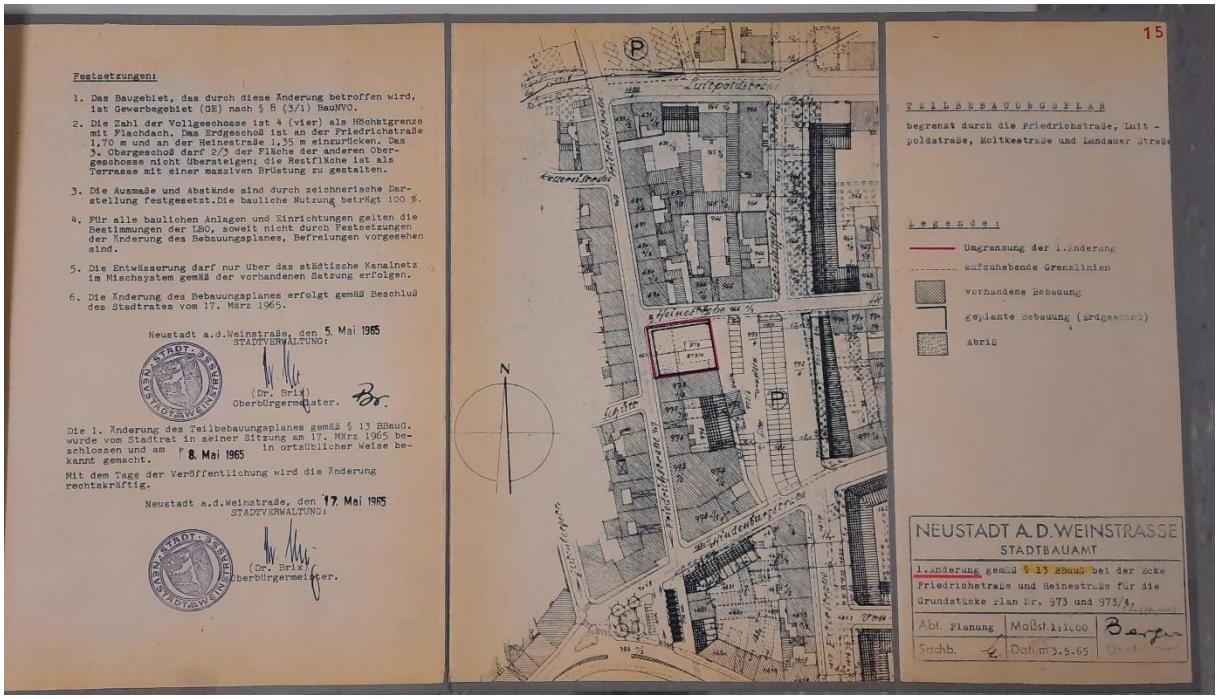
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 8 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt, angrenzend an die Fußgängerzone und wird im Norden durch die Heinestraße, im Osten durch Alter Turnplatz, im Süden durch die angrenzende Bebauung sowie im Westen durch die Friedrichstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1965 war die Errichtung eines viergeschossigen Geschäftshauses (als Höchstgrenze mit Flachdach und eingerücktem Erdgeschoss). Durch die Änderung des Bebauungsplans wurde aus dem bisherigen gemischten Wohn- und Gewerbegebiet ein Gewerbegebiet (GE) in dem eine Wohnung zugelassen war.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 17.03.1965 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 08.05.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 17.05.1965 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche (braun) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, I. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich archäologische Fundstellen.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

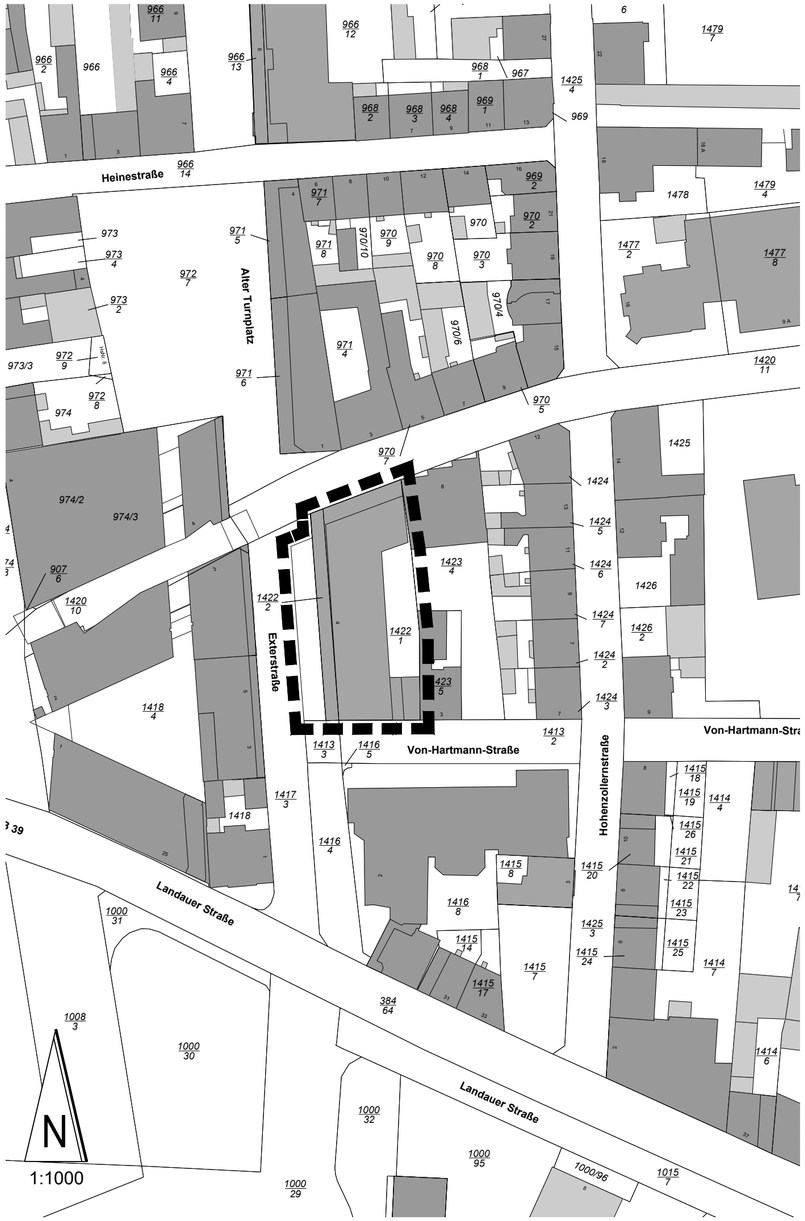
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 8

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

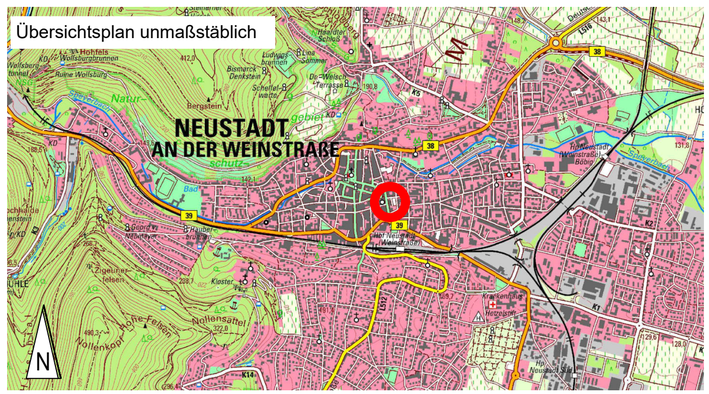
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 021B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, II. Änderung“

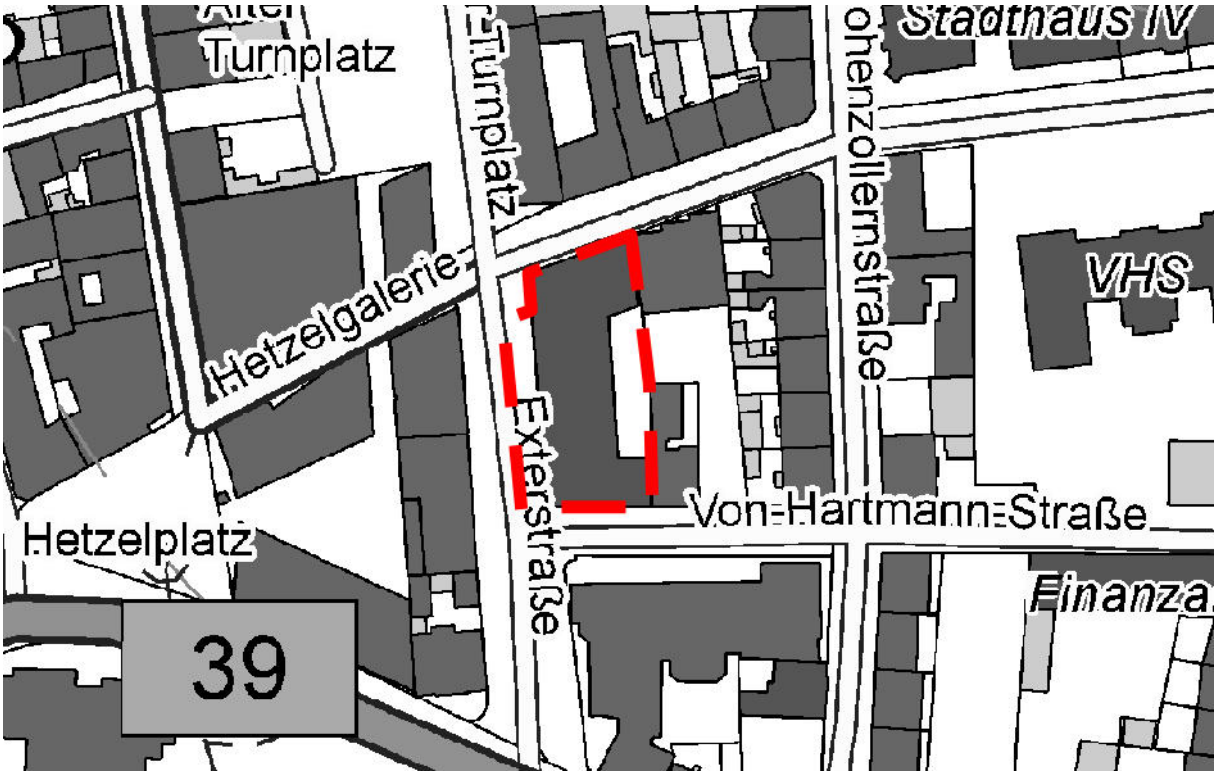
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

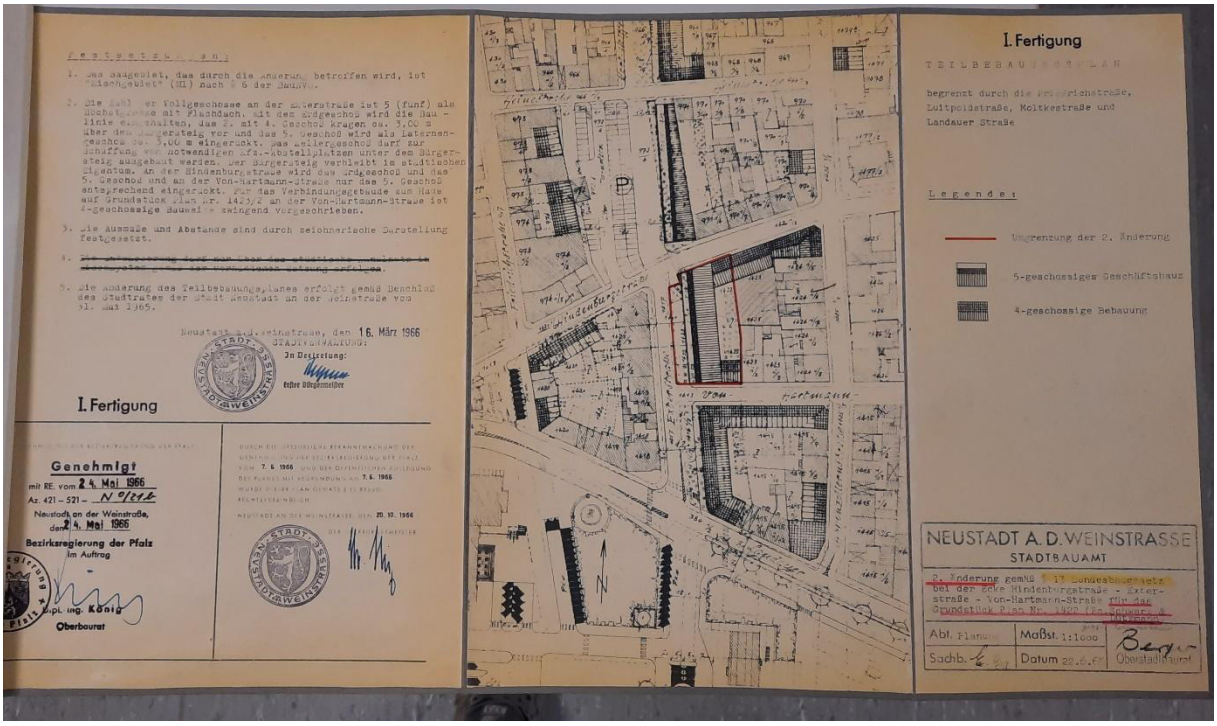
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 8 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt und wird im Norden durch die Hindenburgstraße, im Osten durch die angrenzende Bebauung, im Süden durch die Von-Hartmann-Straße sowie im Westen durch die Exterstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 war die Errichtung eines fünfgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes mit Flachdach (Erhöhung der Vollgeschosse von vier auf fünf). Das Plangebiet wurde als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mit dem Erdgeschoss wurde die Baulinie eingehalten, das zweite bis vierte Geschoss sollte ca. 3 m über den Bürgersteig vorragen und das fünfte Geschoss wurde 3 m eingerückt. Mit der Verwirklichung des Bauvorhabens sollte der Beginn einer Verbreiterung des Straßenzuges Exterstraße verbunden werden, da der Gehweg in städtischem Eigentum verblieb. Weitere detaillierte bauliche Vorgaben waren durch zeichnerische Darstellung festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 31.05.1965 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 24.05.1966 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 07.06.1966 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 20.10.1966 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung

jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche (braun) mit zusätzlicher Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Es gibt teilweise Überschneidungen mit dem wirksamen, am 21.02.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplan Teilgebiet Exterstraße, VII. Änderung sowie dem wirksamen, am 13.03.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan Teilgebiet Exterstraße, VIII. Änderung.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB bzw. im Bereich der Überschneidungen, gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße, Luitpoldstraße, Moltkestraße und Landauer Straße, II. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. im Bereich der Überschneidungen, auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

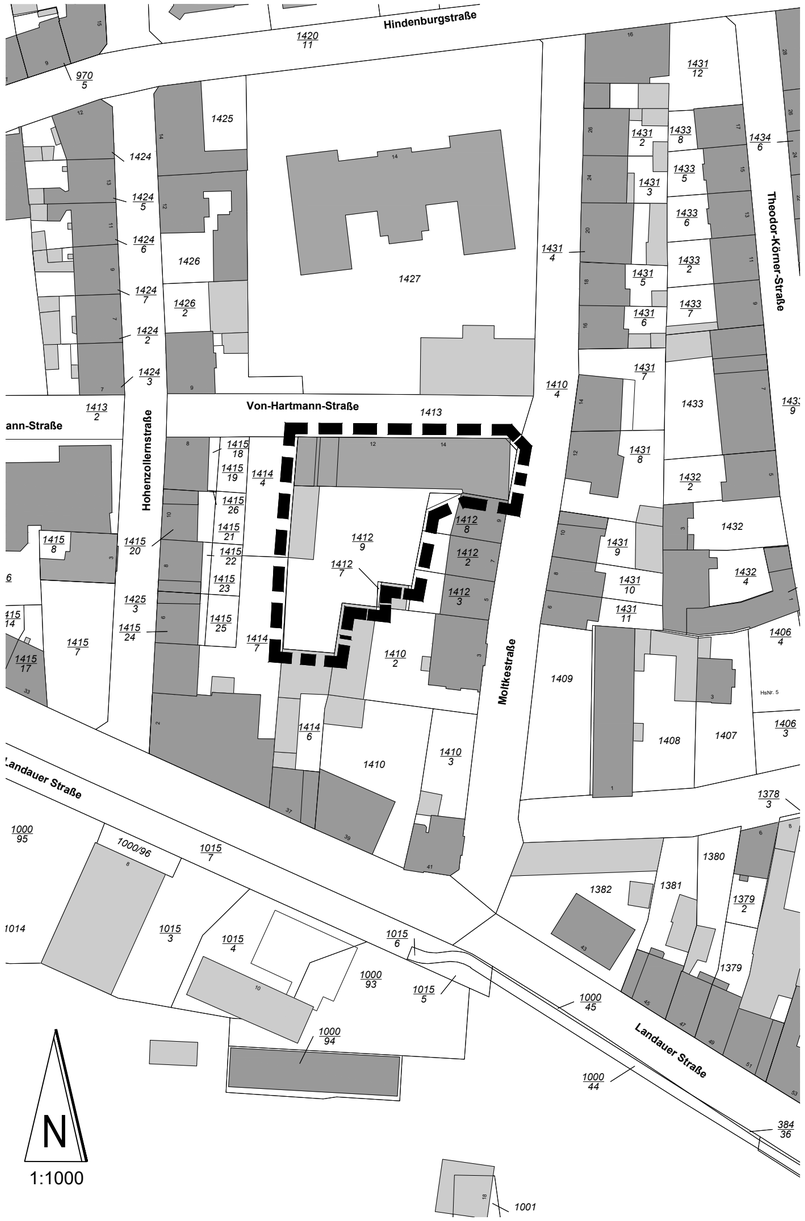
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 8

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

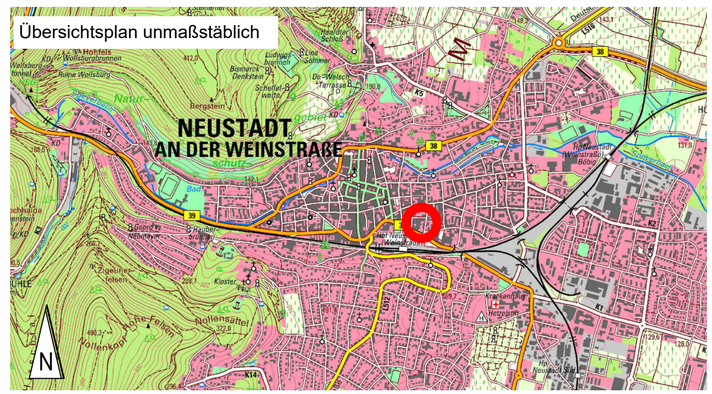
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 021C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, III. Änderung“

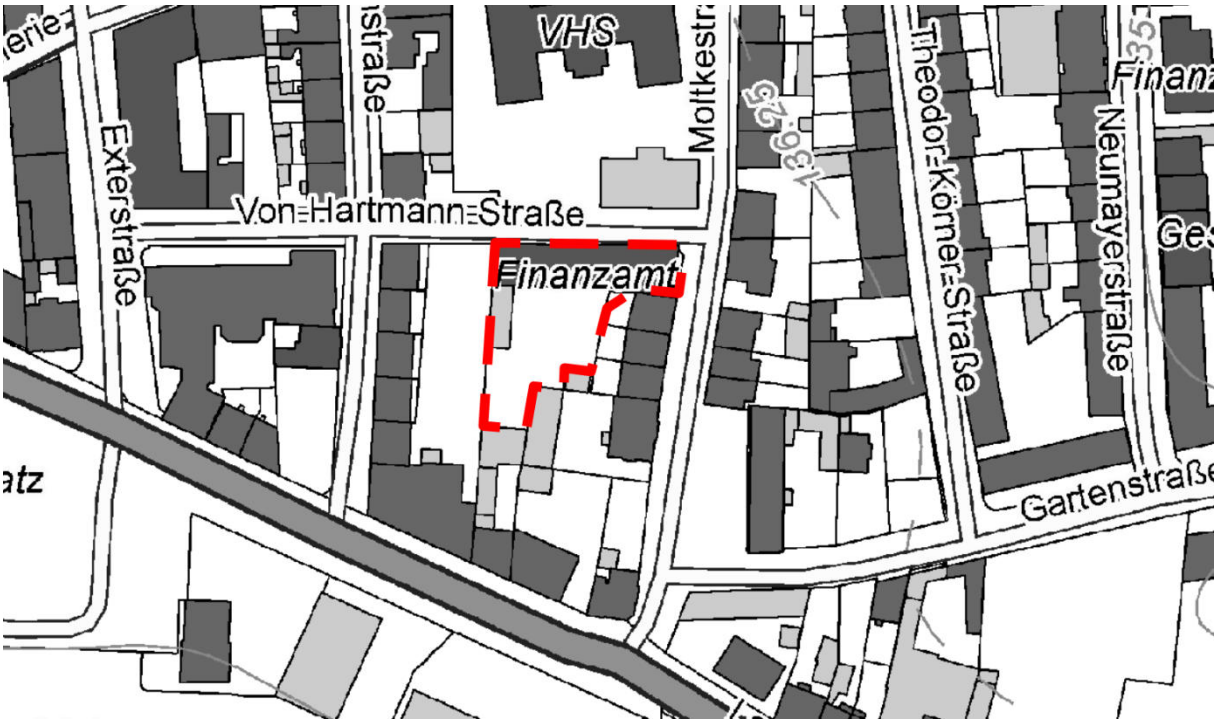
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

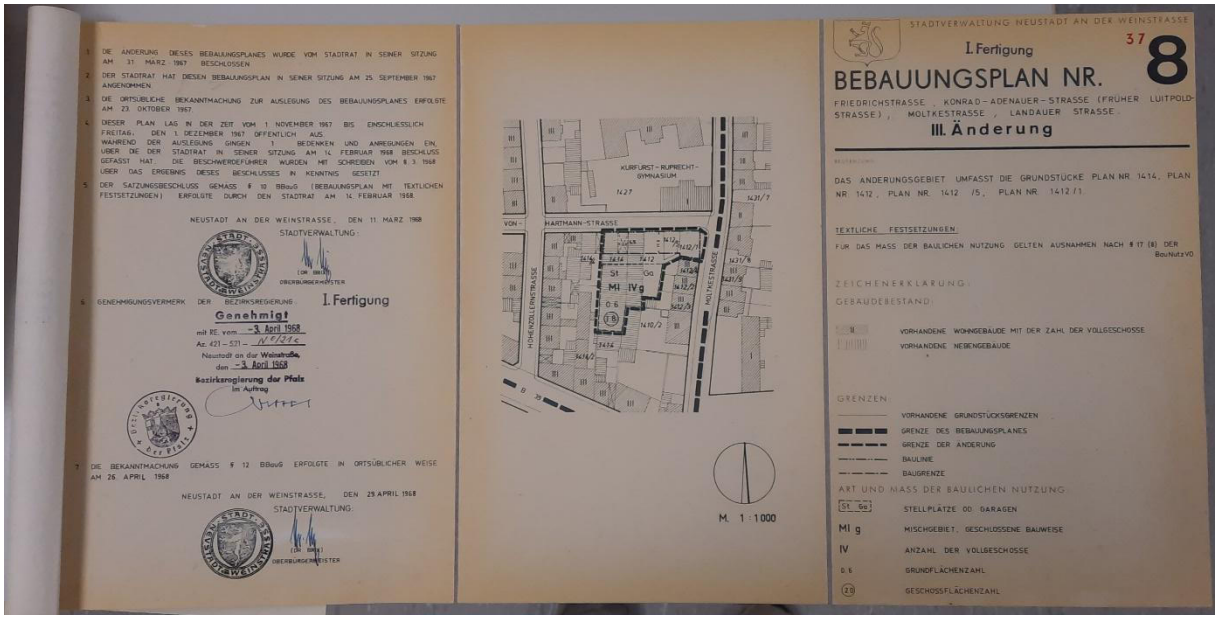
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 8 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt und wird im Norden durch die Von-Hartmann-Straße, im Osten durch die Moltkestraße, im Süden durch die Landauer Straße sowie im Westen durch die Hohenzollernstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968 war die Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes mit Tiefgaragen, Garagen und Abstellplätzen (abweichend von der zuvor vorgesehenen dreigeschossigen Bauweise). Festgesetzt wurde ein Mischgebiet (MI). Außerdem waren eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen waren der Planzeichnung zu entnehmen; ebenso Flächen für Stellplätze oder Garagen.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 14.02.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 03.04.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.04.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 29.04.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche (braun) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, III. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

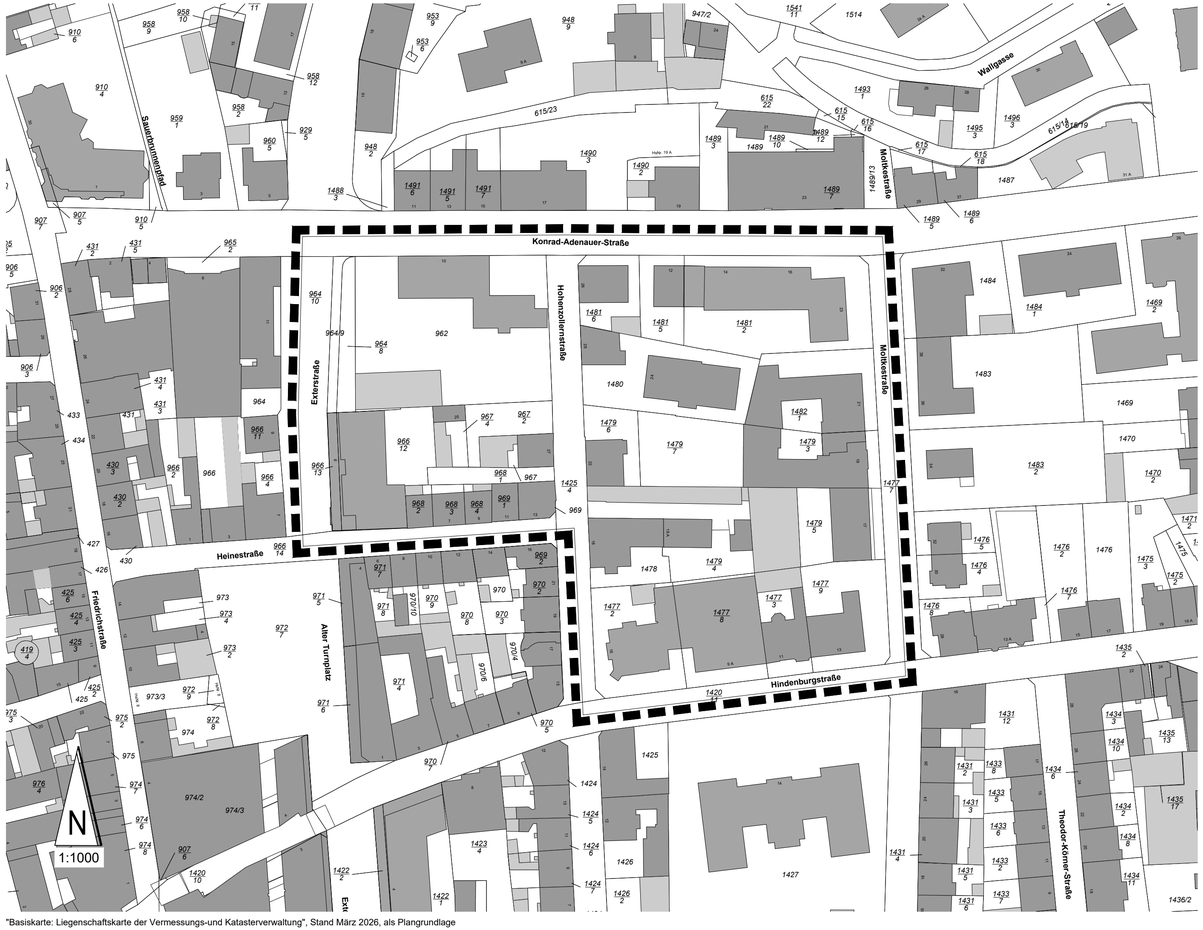
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, IV. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 8

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

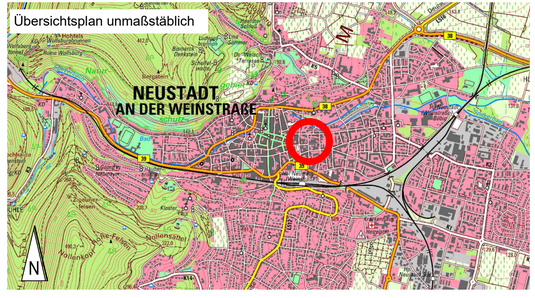
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 021D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, IV. Änderung“

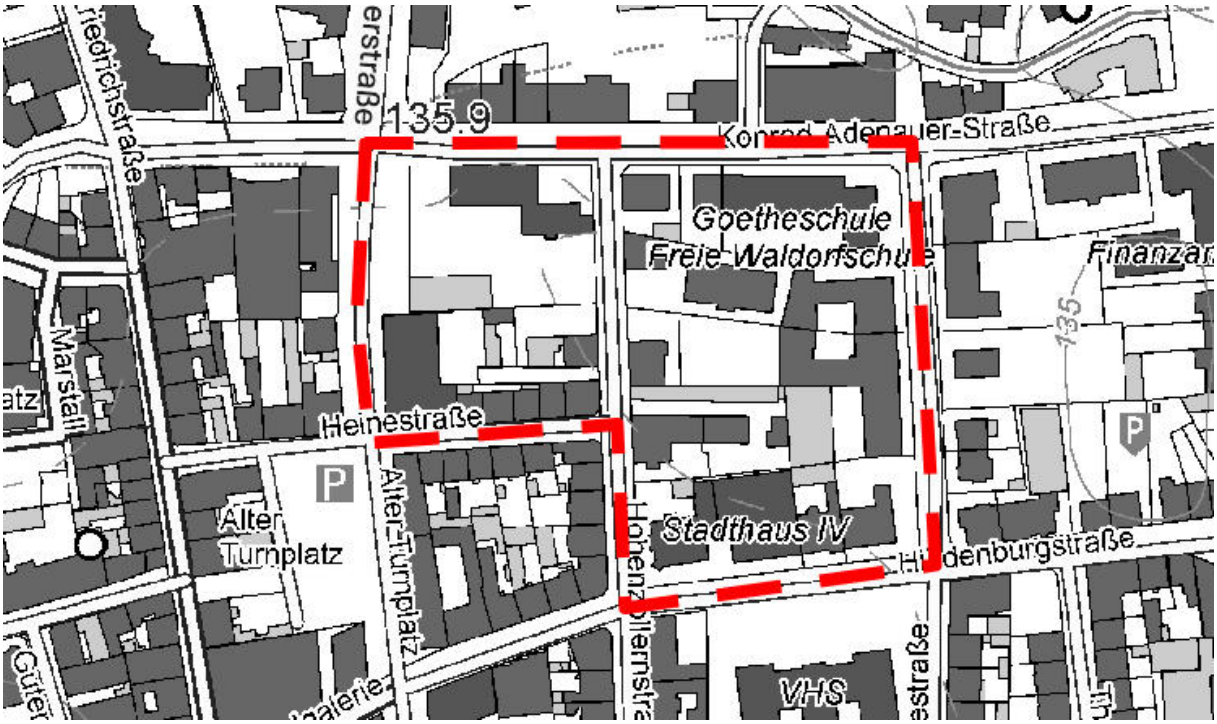
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

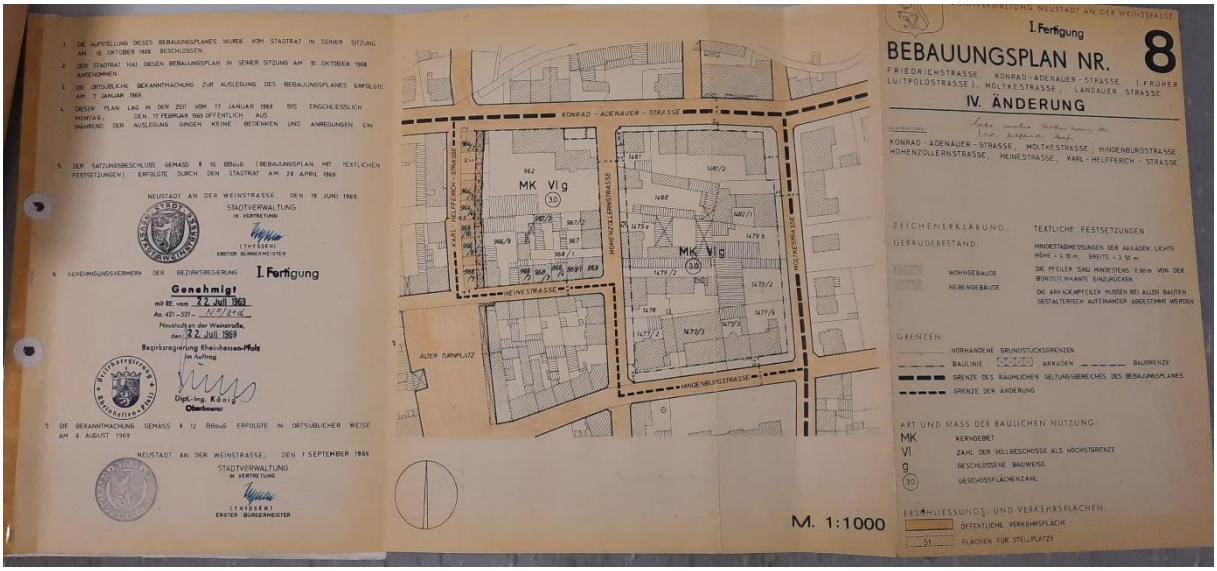
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 8 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt und wird im Norden durch die Konrad-Adenauer-Straße, im Osten durch die Moltkestraße, im Süden durch die Hindenburg- und Heinestraße sowie im Westen durch die Hohenzollern- und Exterstraße (ehem. Karl-Helfferich-Straße) begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, IV. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1969 war die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Geschosszahlen für das gesamte Plangebiet, da der zuvor aufgestellte Bebauungsplan aus dem Jahr 1957 auf die Schließung einiger Baulücken beschränkt war. Zudem sollten Vorschläge aus dem Generalverkehrsplan berücksichtigt und durch Zurücksetzen der vorderen Baugrenzen der Straßenraum verbreitert werden. Festgesetzt wurde ein Kerngebiet (MK). Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf sechs als Höchstgrenze festgesetzt. Zudem wurde eine geschlossene Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen waren der Planzeichnung zu entnehmen; ebenso Flächen für Stellplätze und Arkaden.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) nahezu vollständig bebaut. Die Bebauung weicht stellenweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.04.1969 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.07.1969 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.08.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 01.09.1969 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als gemischte Baufläche (braun) u. a. mit Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Daneben sind im Südwesten Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Außerdem ist im Nordwesten die Kennzeichnung für Altlasten/-ablagerungsstellen und Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, IV. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Darüber hinaus befinden sich mehrere Einzeldenkmäler bzw. bauliche Gesamtanlagen, sowie eine Altlast im Plangebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

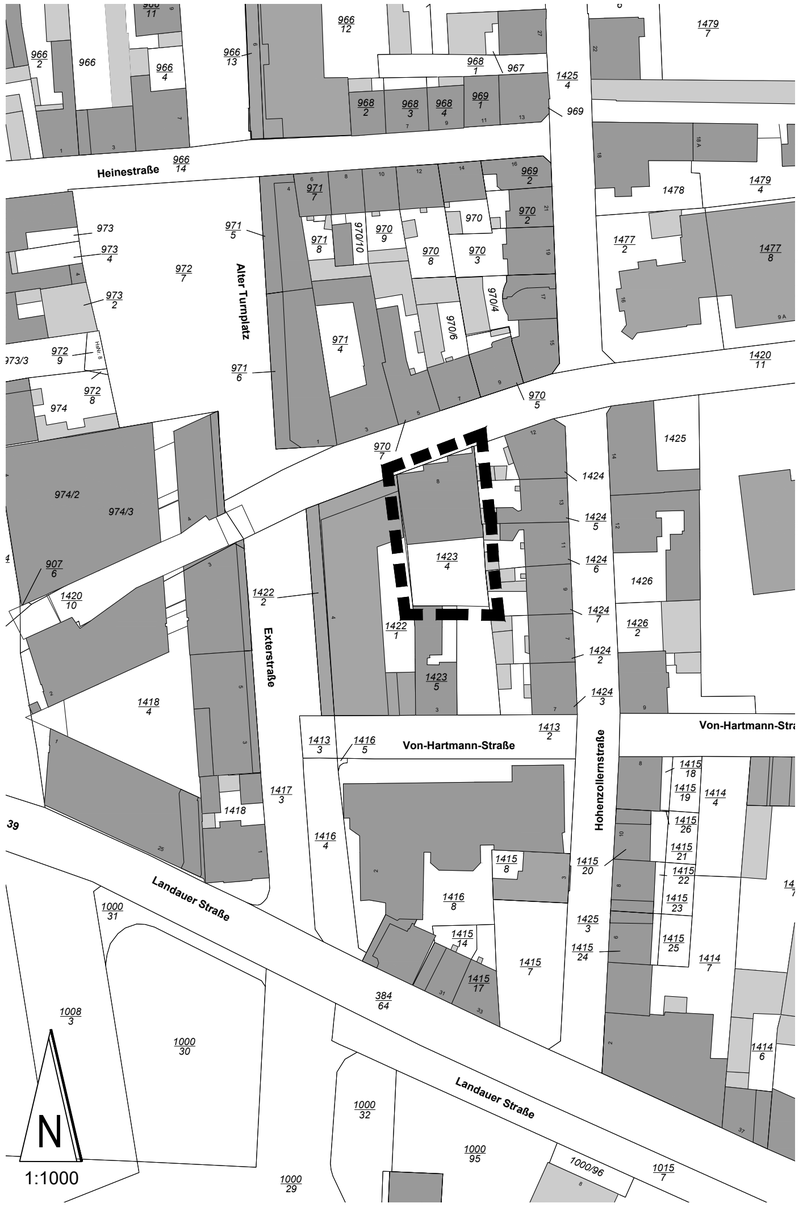
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, V. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 8

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

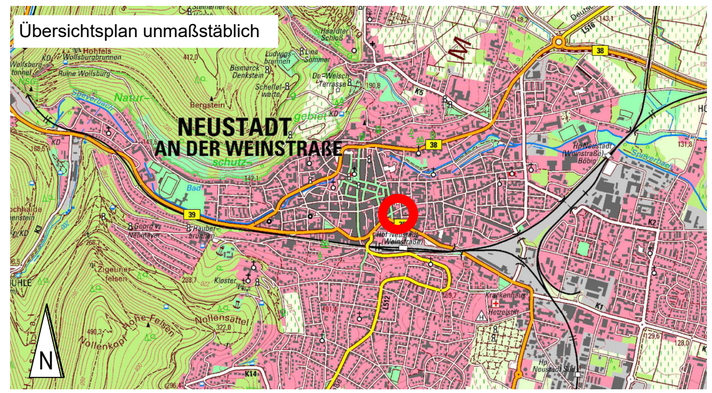
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 021E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, V. Änderung“

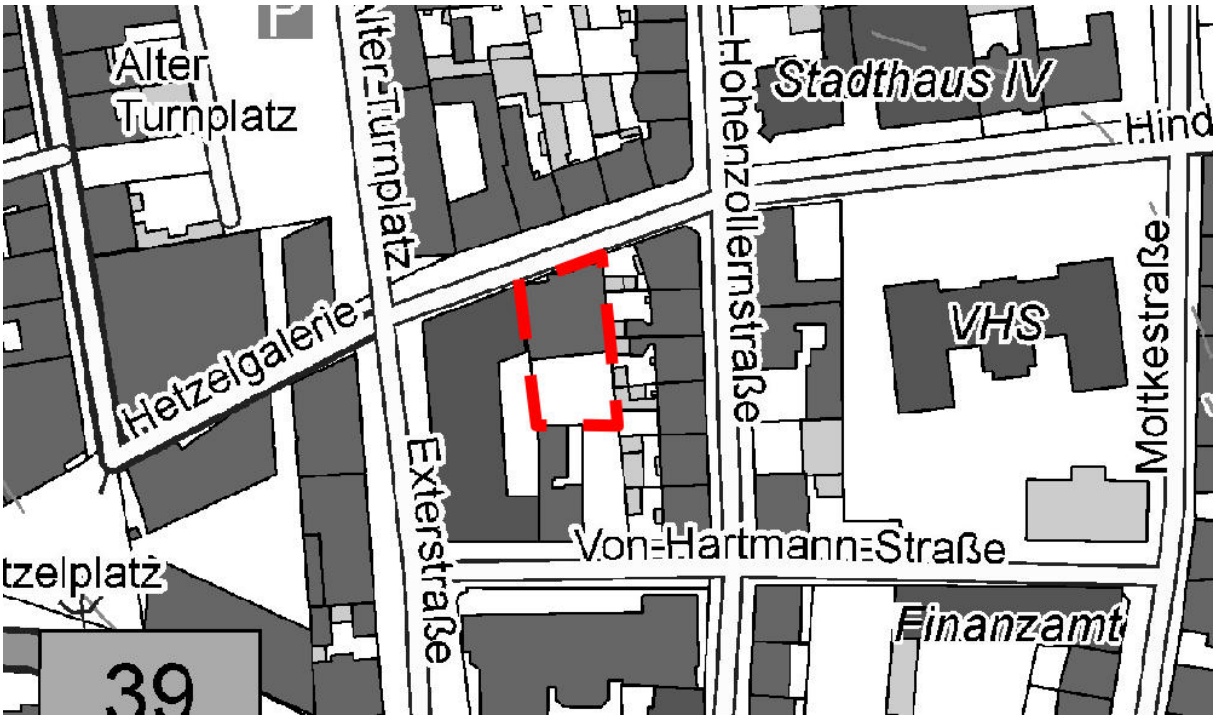
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

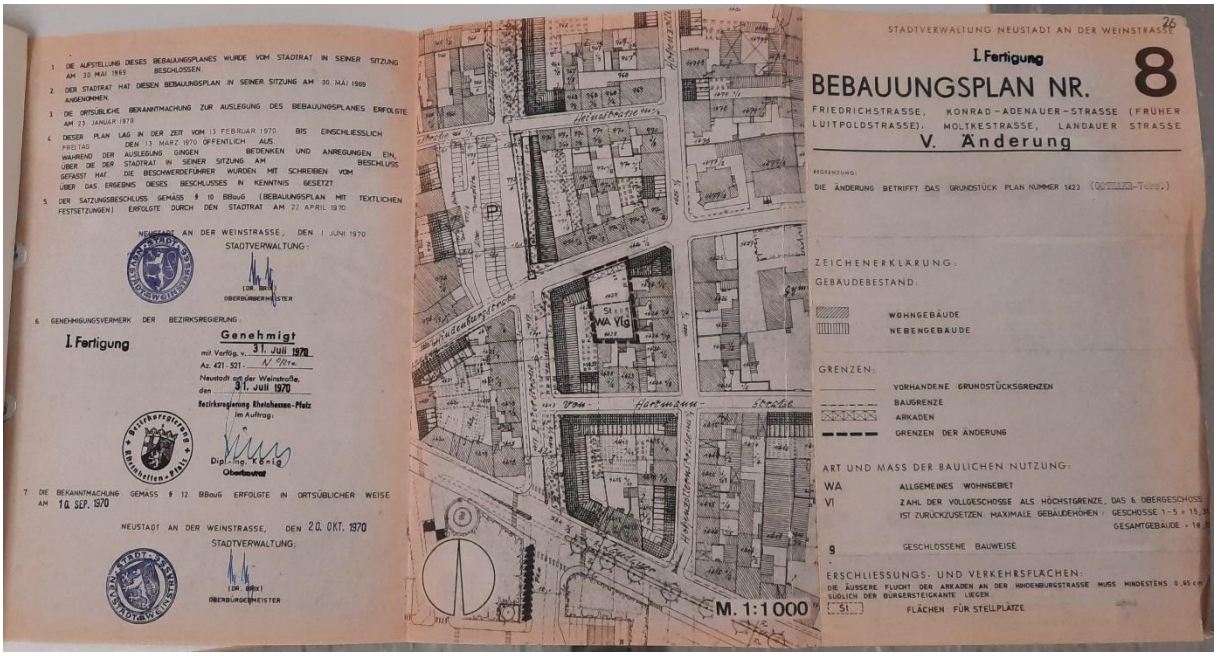
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 8 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt und wird im Norden durch die Hindenburgstraße sowie im Osten, Süden und Westen durch die angrenzende Bebauung der Hohenzollern-, Von-Hartmann- und Exterstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, V. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 war eine Anhebung des Höhenniveaus für ein geplantes Bürohaus. Der Bebauungsplan setzte ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Zahl der Vollgeschosse war auf sechs als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das sechste Obergeschoss zurückzusetzen war. Zudem war eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen waren der Planzeichnung zu entnehmen, ebenso Flächen für Stellplätze und Arkaden.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 27.04.1970 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 31.07.1970 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 10.09.1970 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 20.10.1970 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche (braun) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, V. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

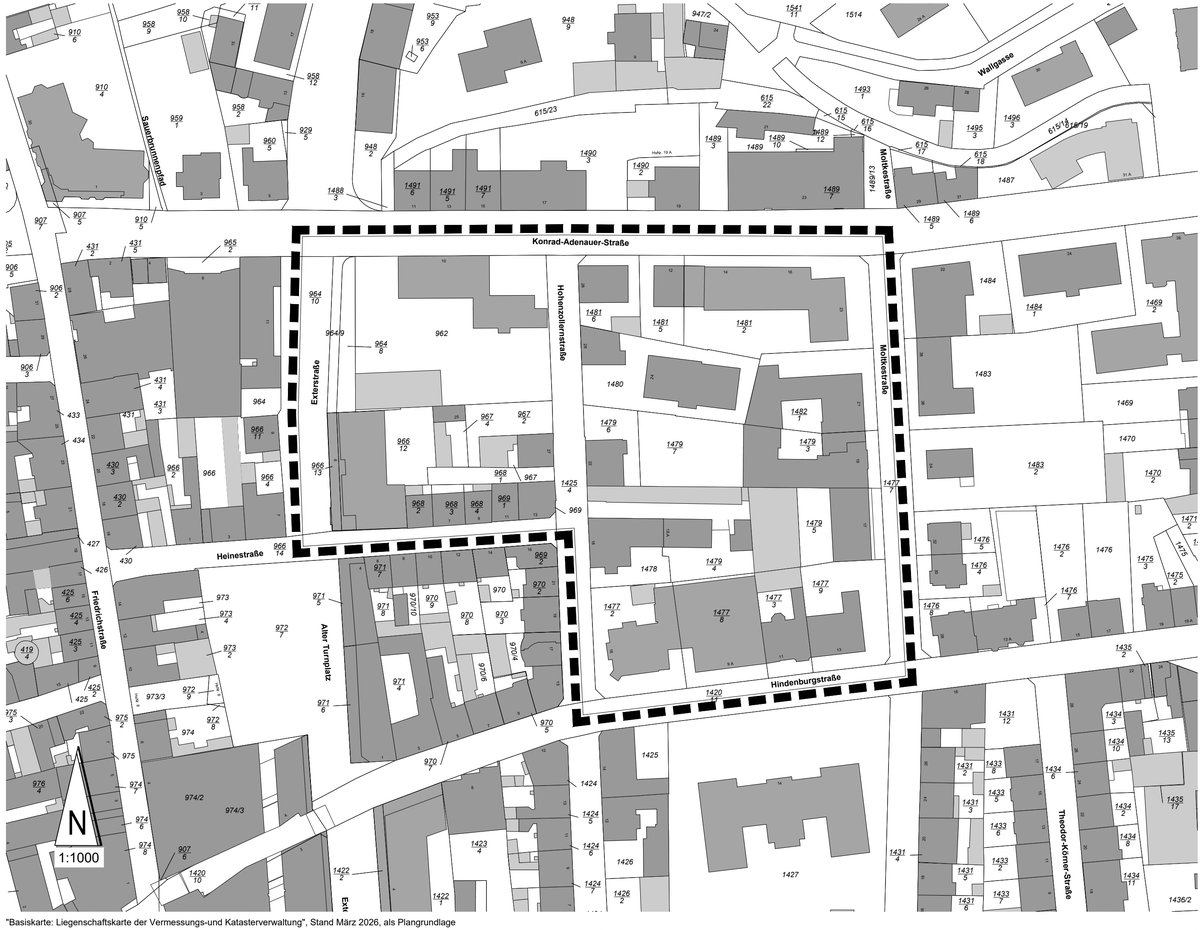
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, VI. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 8

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

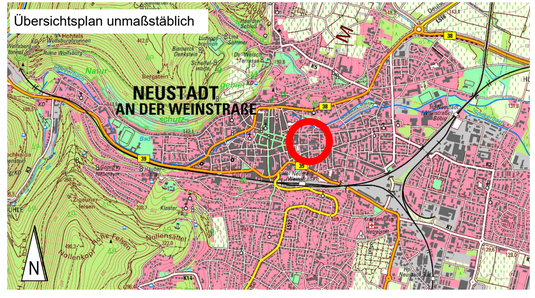
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 021F

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, VI. Änderung“

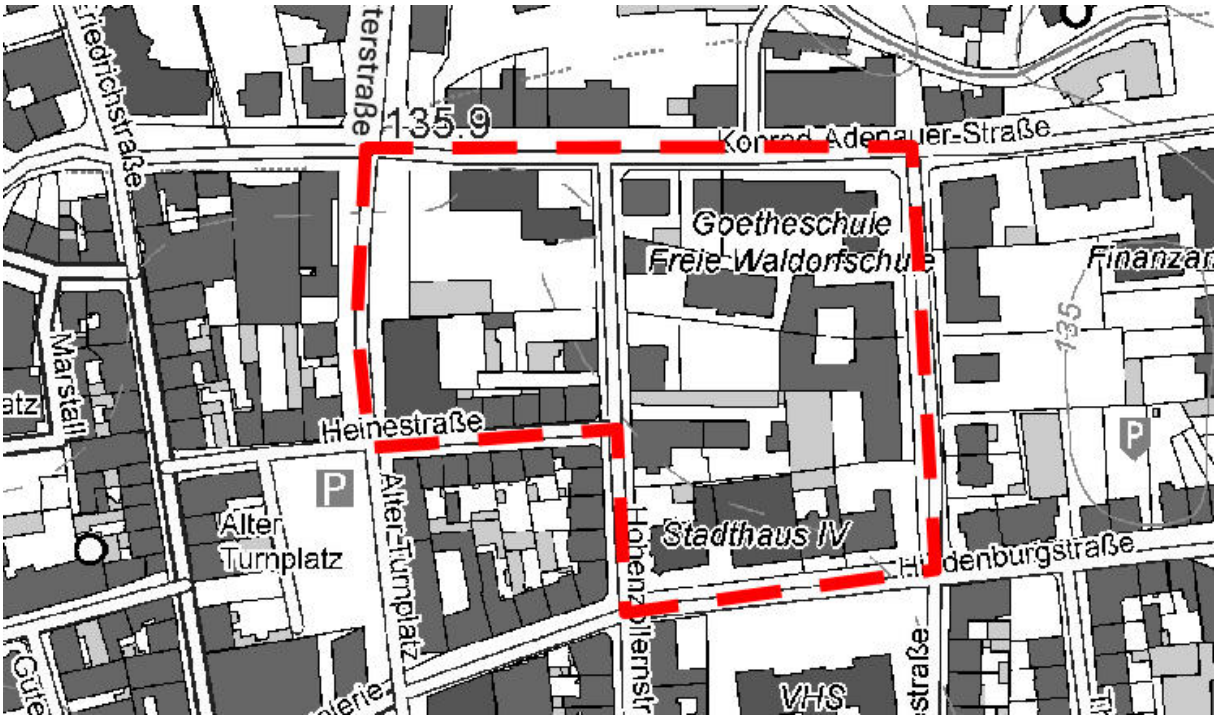
im Stadtbezirk 8

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 8 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt und wird im Norden durch die Konrad-Adenauer-Straße, im Osten durch die Moltkestraße, im Süden durch die Hindenburg- und Heinestraße sowie im Westen durch die Hohenzollern- und Exterstraße (ehem. Karl-Helfferich-Straße) begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

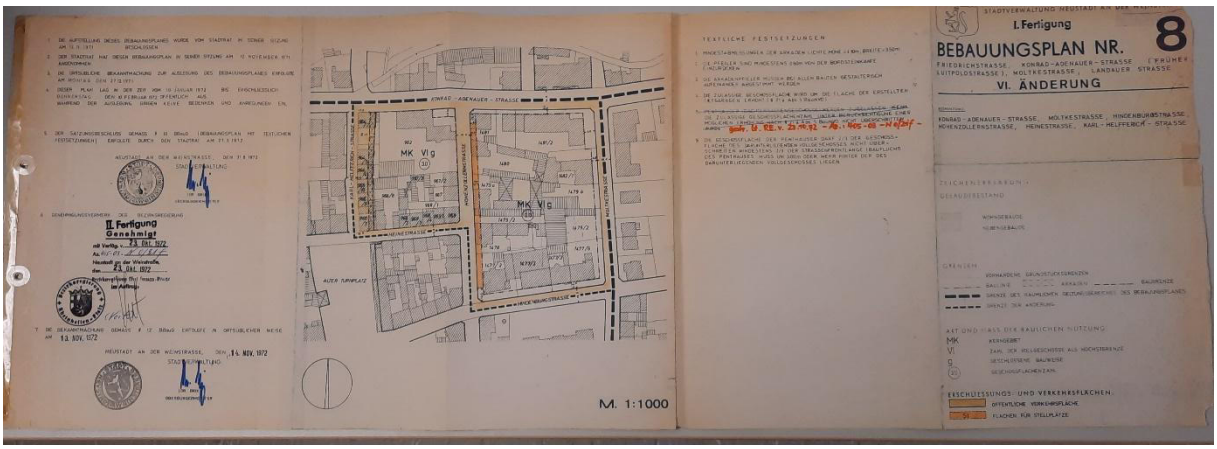
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, VI. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1972 war ein Anheben des Höhenniveaus in der Hauptsache für die im Sanierungs-Randgebiet gelegenen Grundstücke entlang der Exterstraße, zwischen Konrad-Adenauer- und Heinestraße (Vollzug des Kühn'schen Sanierungsplanes). Die Änderung betraf lediglich die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Da das Gebiet überwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Handel und Verwaltung dienen sollte, wurden diese Flächen als Kerngebiet (MK) ausgewiesen und im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1969, welche bereits die Geschosszahl sechs als Höchstgrenze und geschlossene Bauweise vorsah, berücksichtigt. Gleichzeitig sah dieser Bauleitplan im Vollzug des Generalverkehrsplans die Verbreiterung der Exterstraße auf 12 bzw. 15 m und die Unterbringung von Kfz.-Stellplätzen vor.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) nahezu vollständig bebaut. Die Bebauung weicht stellenweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 27.03.1972 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 23.10.1972 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 13.11.1972 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 14.11.1972 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als gemischte Baufläche (braun) u. a. mit Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Daneben sind im Südwesten Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Außerdem ist im Nordwesten die Kennzeichnung für Altlasten/-ablagerungsstellen und Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Friedrichstraße, Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), Moltkestraße, Landauer Straße, VI. Änderung", welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Darüber hinaus befinden sich nach Denkmaltopografie der Stadt Neustadt an der Weinstraße mehrere Einzeldenkmäler bzw. bauliche Gesamtanlagen im Plangebiet. Zudem befinden sich Altlasten im Plangebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 022B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Gimmeldinger Straße und Mußbacher Landstraße (Wachenheimer Straße), Teil A, II. Änderung“

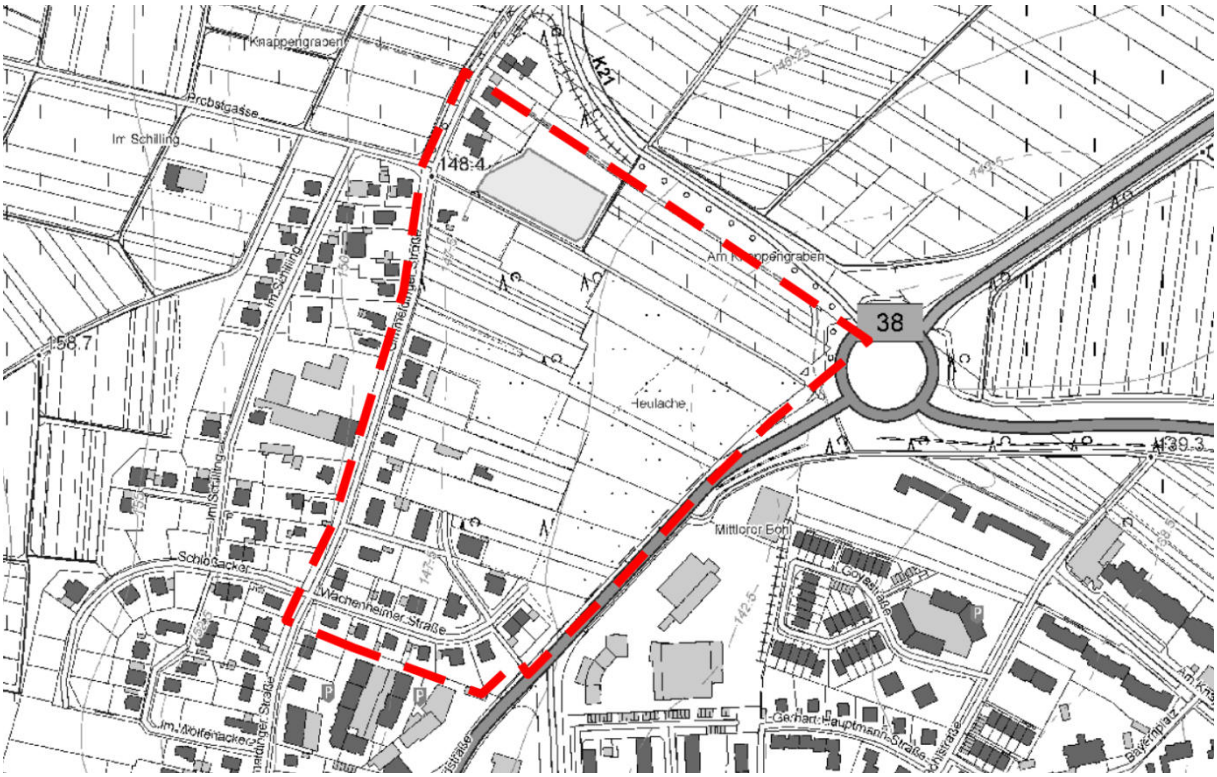
im Stadtbezirk 12

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Zwischen Gimmeldinger Straße und Mußbacher Landstraße (Wachenheimer Straße), Teil A, II. Änderung“ im Stadtbezirk 12 ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist, da es sich lediglich um einen Vorentwurf handelt. Aufgrund der nicht erlangten Rechtskraft sowie der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten findet der Bebauungsplan keine Anwendung. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der II. Änderung im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Zwischen Gimmeldinger Straße und Mußbacher Landstraße, Teil A“ (NW 022) – und damit im Bereich der Straßen „Gimmeldinger Straße“, „Mußbacher Landstraße“ und „Wachenheimer Straße“ innerhalb der Kernstadt– befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Geltungsbereich des Urplans entspricht, vermutet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Zwischen Gimmeldinger Straße und Mußbacher Landstraße (Wachenheimer Straße), Teil A, II. Änderung“
im Stadtbezirk 12

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

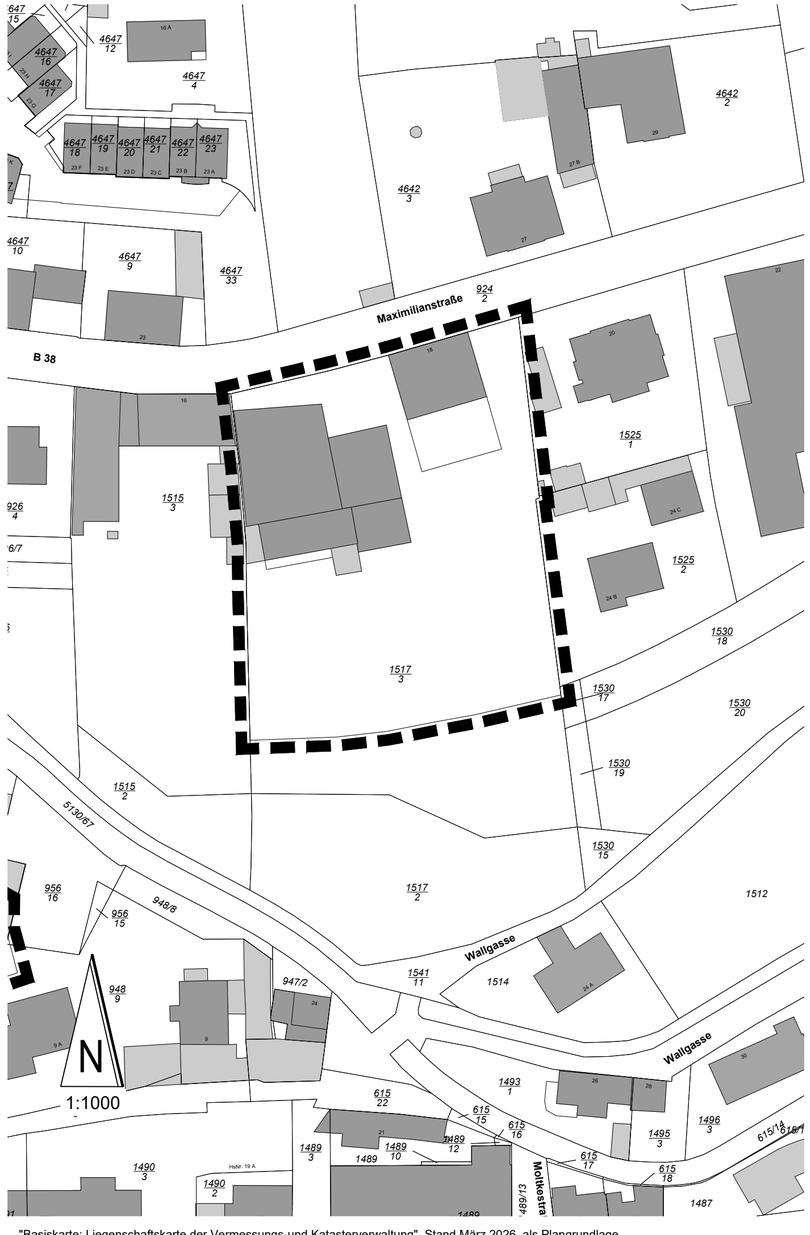
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 7

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

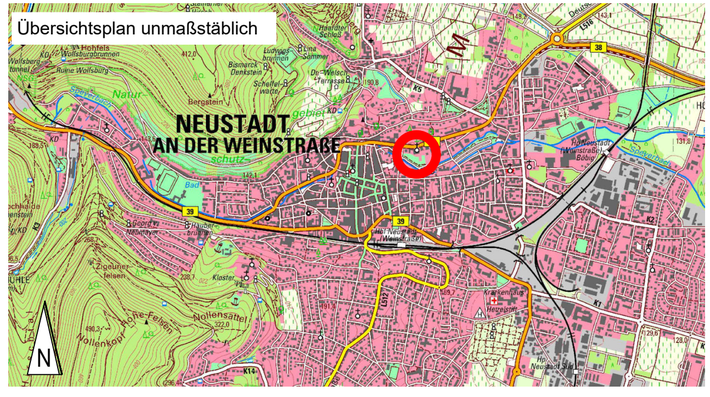
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 023A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, I. Änderung“

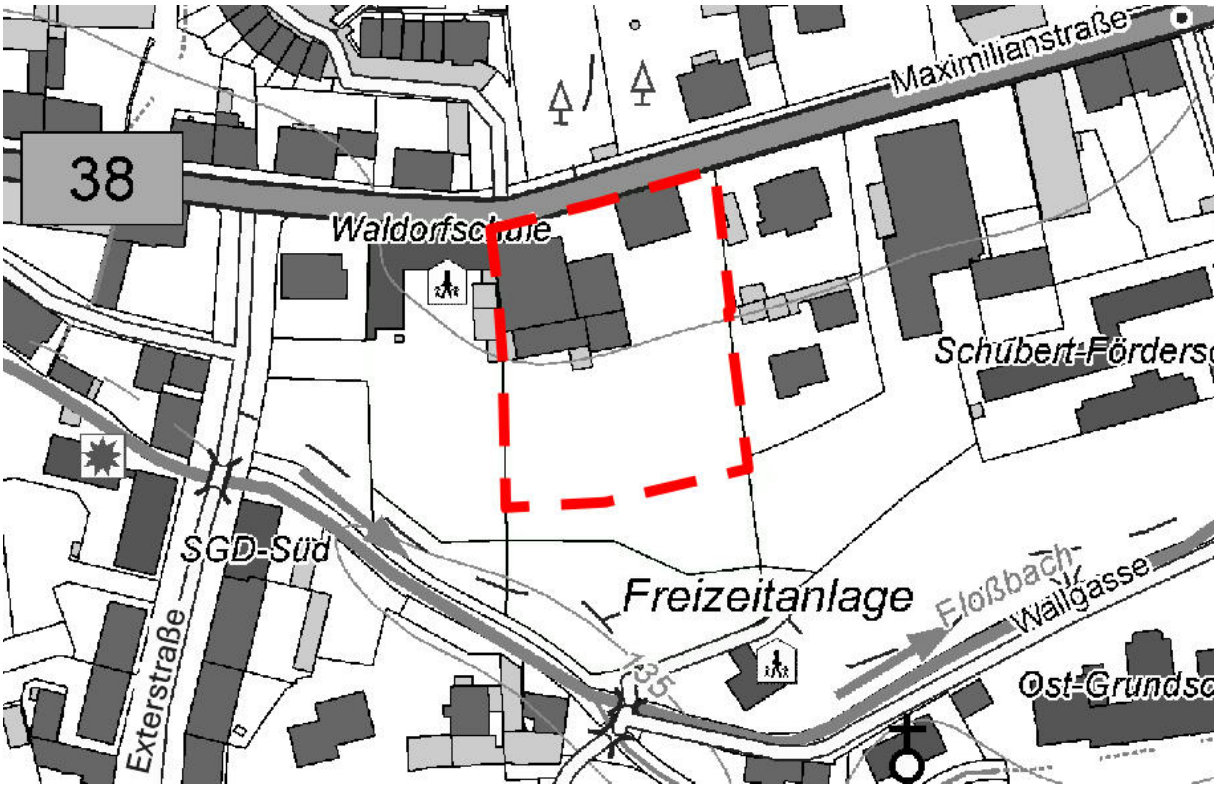
im Stadtbezirk 7

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

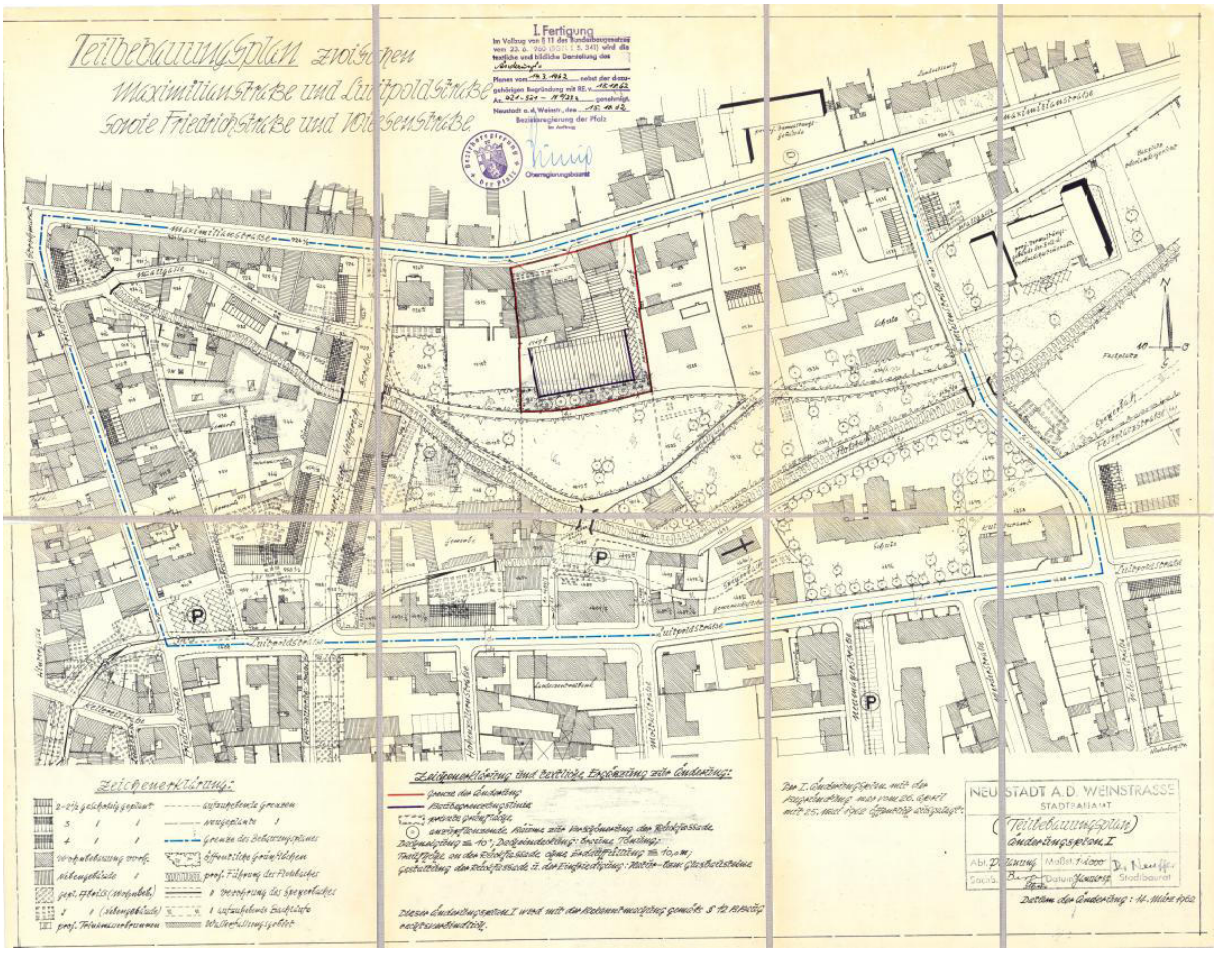
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 7 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Norden der Stadt und wird im Norden durch die Maximilianstraße, im Osten und Westen durch die angrenzende Bebauung der Maximilianstraße sowie im Süden durch den Grünzug bzw. die Wallgasse begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1962 war die Ermöglichung einer Betriebserweiterung der an der Maximilianstraße gelegenen Sektkellerei in mehreren Bauabschnitten. Zuvor sollte der südliche Teil, fast die Hälfte des Grundstücks, für eine öffentliche Grünfläche freigehalten werden. Die Größe der vorgesehenen Erweiterungsanlage machte deshalb eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Der erste Bauabschnitt sah die Aufstockung der bestehenden Lagerhalle bis zur Traufhöhe des Geschäftshauses an der Maximilianstraße, den Bau einer neuen Halle sowie die Neuorganisation der gesamten Betriebsabläufe auf dem Grundstück vor.

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets entspricht nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) überwiegend dem bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 1962 dargestellten Bestand. Darüber hinaus wurden südlich der Bebauung lediglich zahlreiche Stellplätze errichtet.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 24.07.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 15.10.1962 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 20.11.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als gemischte Baufläche (braun) dargestellt. Der südliche Bereich wird teilweise als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem teilweise in der Denkmalschutzzone.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des wirksamen, am 03.07.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans „An der Wallgasse“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, I. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in der Denkmalzone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 7

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

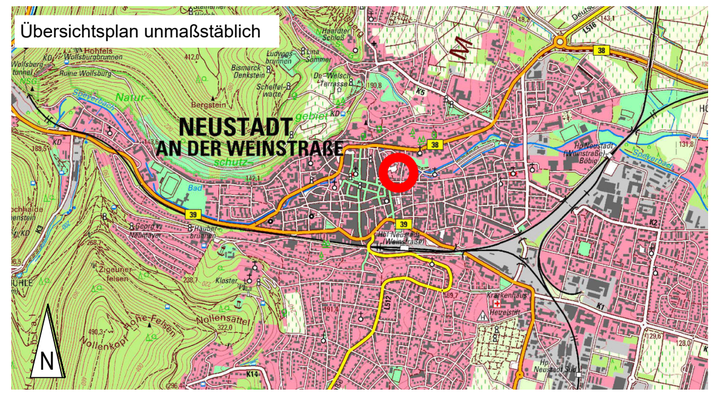
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 023B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, II. Änderung“

im Stadtbezirk 7

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

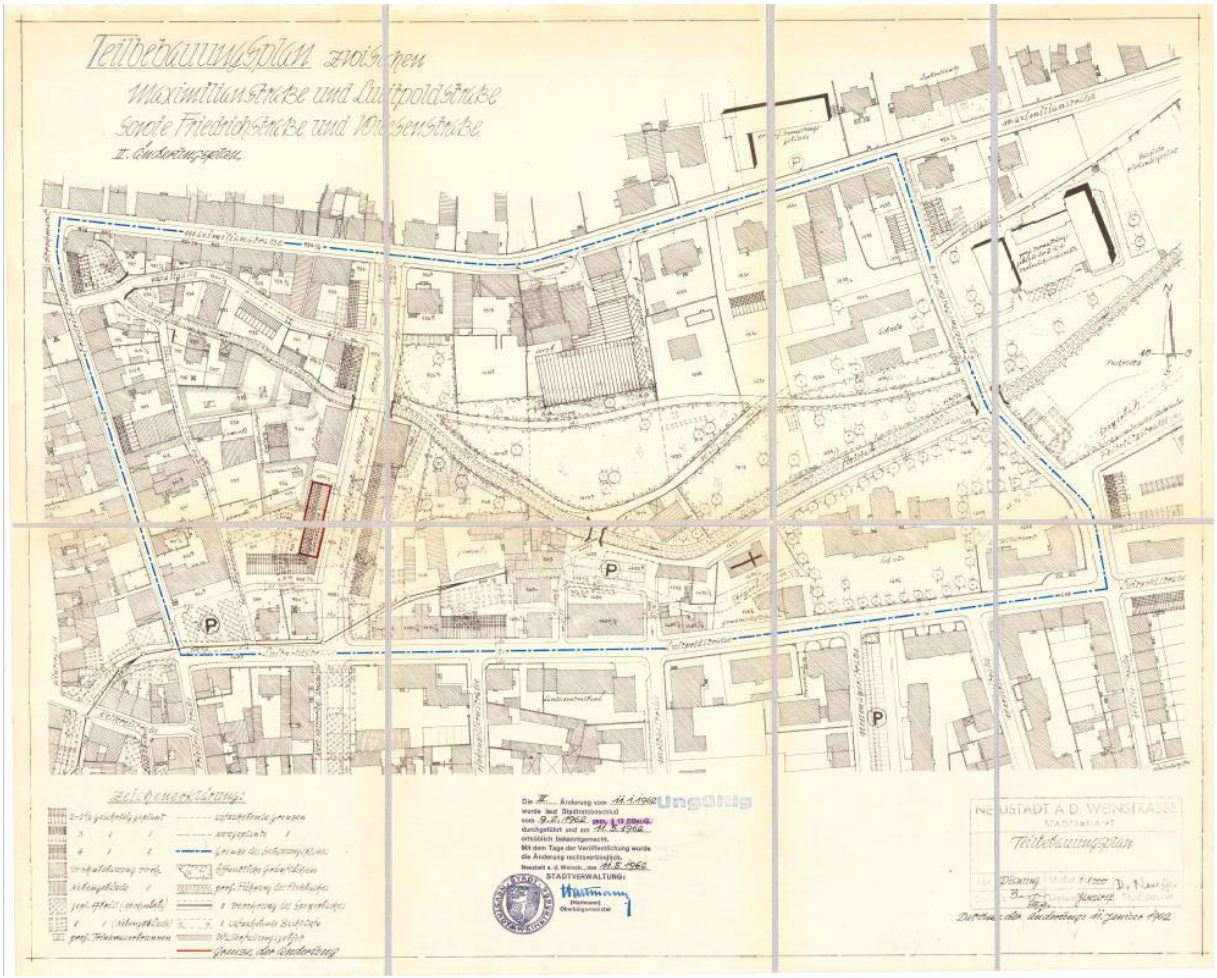
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 7 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt, zwischen Speyerbach, Exter- (ehem. Karl-Helfferich-Straße), Konrad-Adenauer- (ehem. Luitpoldstraße) und Friedrichstraße, und wird im Norden, Süden und Westen durch die umliegende Bebauung sowie im Osten durch die Exterstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Maximilian-straße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1962 war die Ermöglichung einer fünfgeschossigen Bauweise auf der Westseite der Exterstraße.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut. Die Bebauung weicht allerdings von der Zielvorstellung des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschossigkeit ab.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 09.02.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 11.05.1962 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 11.05.1962 und damit taggleich mit seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Da dieses Datum früher als der 27.02.1974 – dem Datum des Inkrafttretens der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) - ist, ist die Verfahrensabfolge

nicht korrekt und der Bebauungsplan unwirksam. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Zudem ist die Änderung aufgrund ihrer Unselbständigkeit fehlerhaft, da ihr Urplan, welcher bereits nach den Maßstäben des Aufbaugesetzes (AufbauG) unwirksam war, nicht in geltendes Recht (BBauG) übergeleitet werden konnte. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche (braun) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Maximilianstraße und Luitpoldstraße sowie Friedrichstraße und Wiesenstraße, II. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und aufgrund seiner Unselbstständigkeit nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

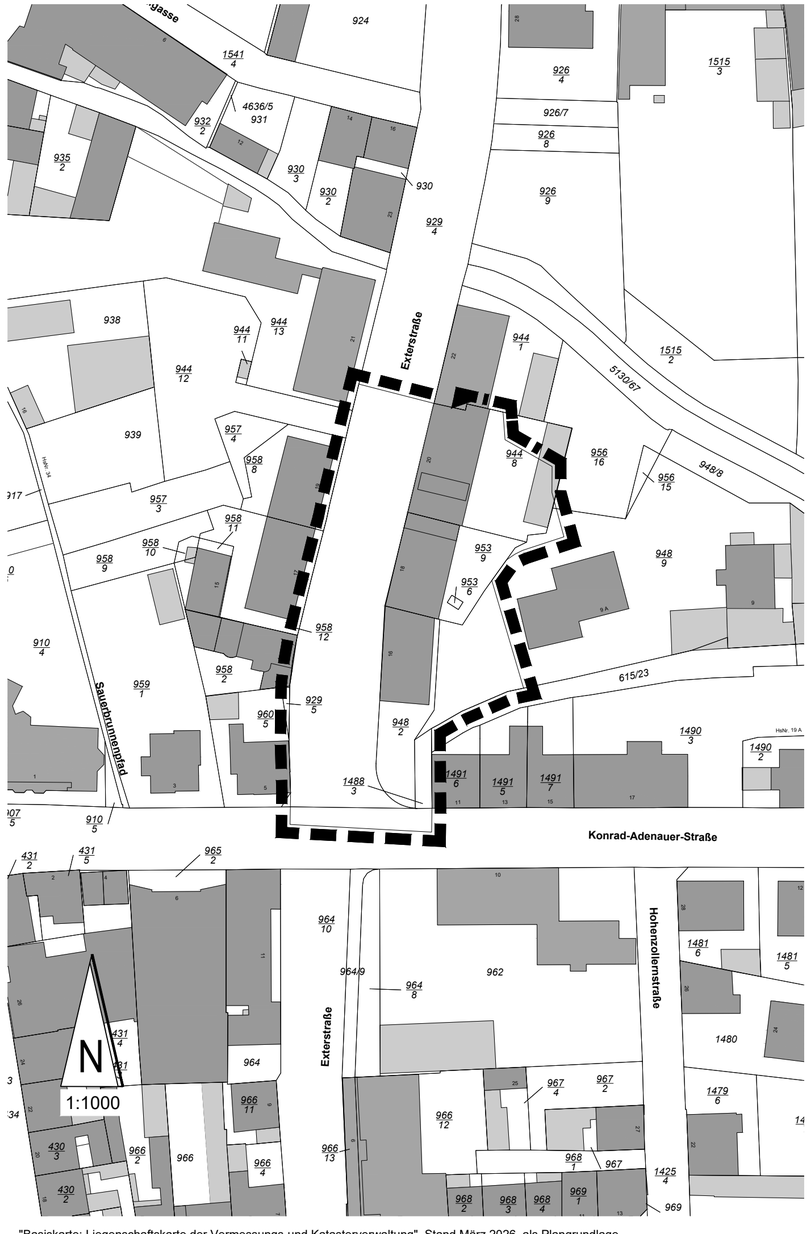
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Friedrichstraße, Maximilianstraße, Wiesenstraße und Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 7

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

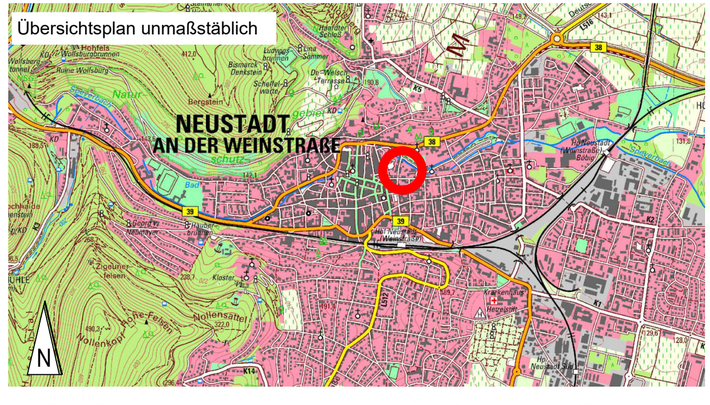
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 023C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Friedrichstraße, Maximilianstraße, Wiesenstraße und Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), III. Änderung“

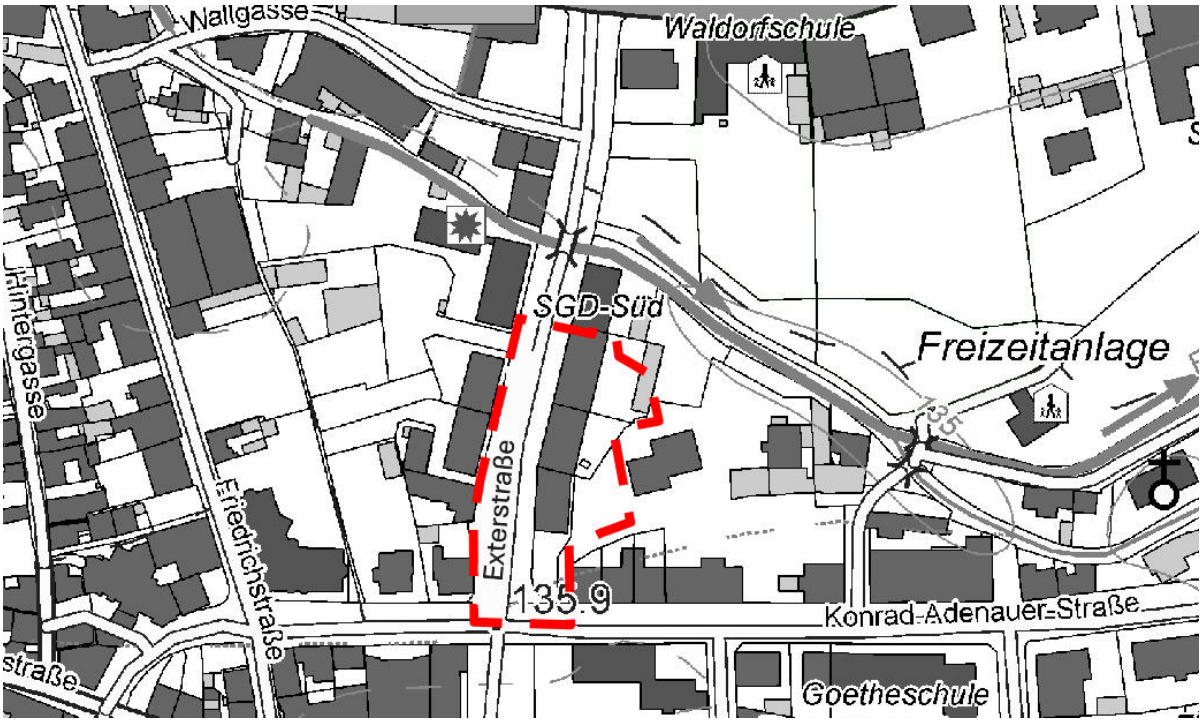
im Stadtbezirk 7

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

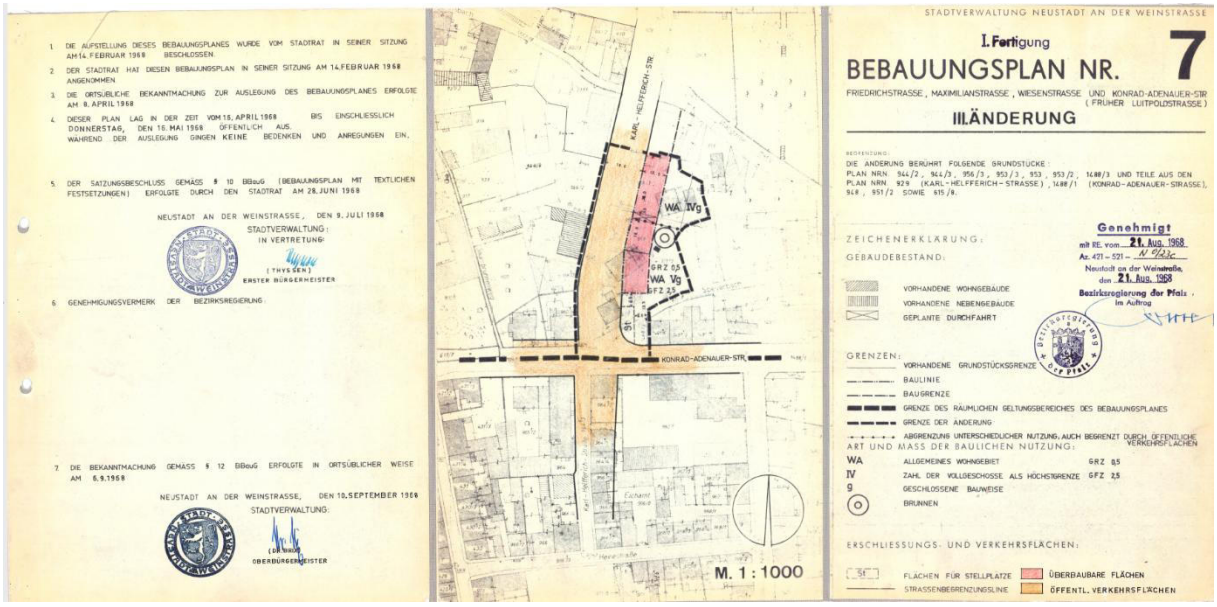
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 7 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt im Zentrum der Stadt, zwischen Speyerbach, Konrad-Adenauer- (ehem. Luitpoldstraße) und Exterstraße (ehem. Karl-Helfferich-Straße), und wird im Norden und Osten durch die umliegende Bebauung, im Süden durch die Konrad-Adenauer-Straße sowie im Westen durch die westlich der Exterstraße gelegene Bebauung begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße, Maximilianstraße, Wiesenstraße und Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war die Ermöglichung einer Verbreiterung der Exterstraße bei der Einmündung in die Konrad-Adenauer-Straße, wie im Generalverkehrsplan vorgesehen. Damit war eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans, sowohl für die Straßenführung als auch für die angrenzende Bebauung geboten. Im Gegenzug für die Abgabe großer Geländestücke für die Verbreiterung der Straße an der Westseite und durch die von der Bebauung freibleibenden Flächen an der Ostseite der Häuserzeile, wurde eine höhere Ausnutzung für die bebaubaren Flächen festgesetzt (GRZ 0,5, GFZ 2,5). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA). Baulinien und Baugrenzen bzw. überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze sowie die Verortung eines Brunnens waren der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde grundsätzlich realisiert. Es gibt Abweichungen hinsichtlich der Geschossigkeit, der Stellplätze und des Brunnens. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) vollständig bebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.06.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 21.08.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 06.09.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 10.09.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung

jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche (braun) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend (abgesehen von einem Teil der Verkehrsfläche) innerhalb des wirksamen, am 03.07.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans „An der Wallgasse“.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße, Maximilianstraße, Wiesenstraße und Konrad-Adenauer-Straße (früher Luitpoldstraße), III. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Des Weiteren befindet sich eine Altlast im Plangebiet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

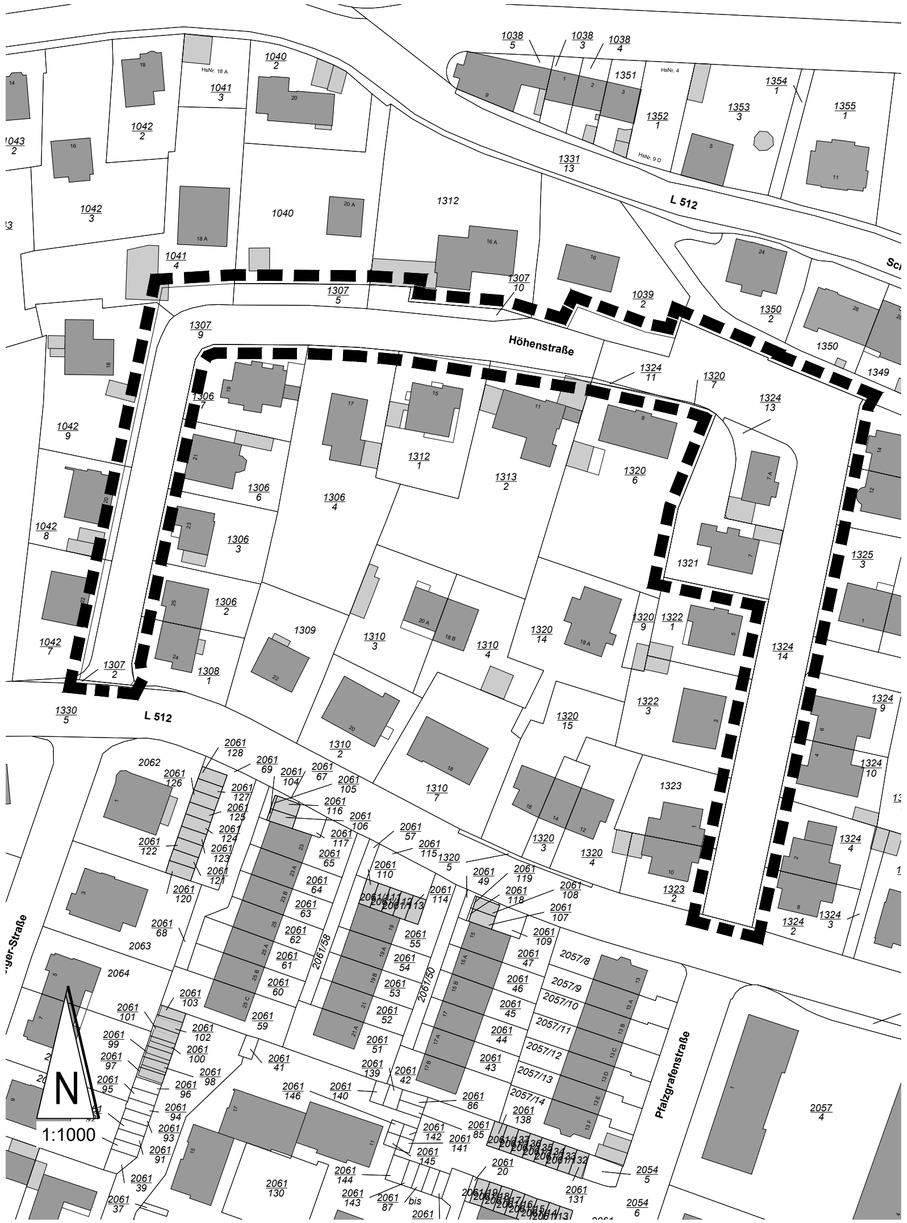
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 21

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

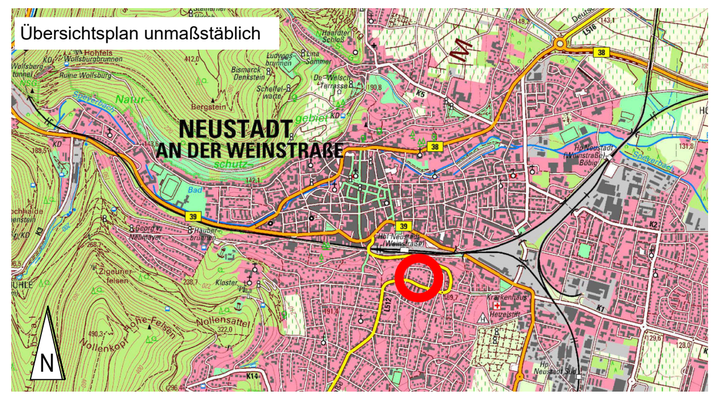
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 024A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, I. Änderung“

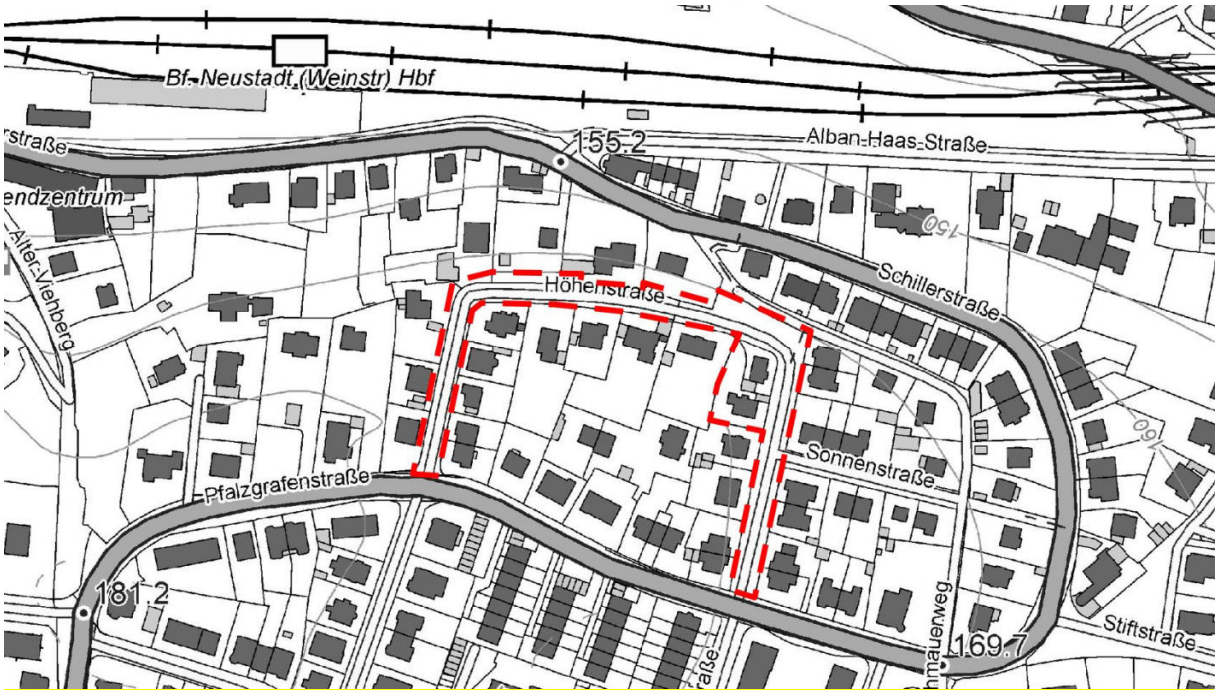
im Stadtbezirk 21

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

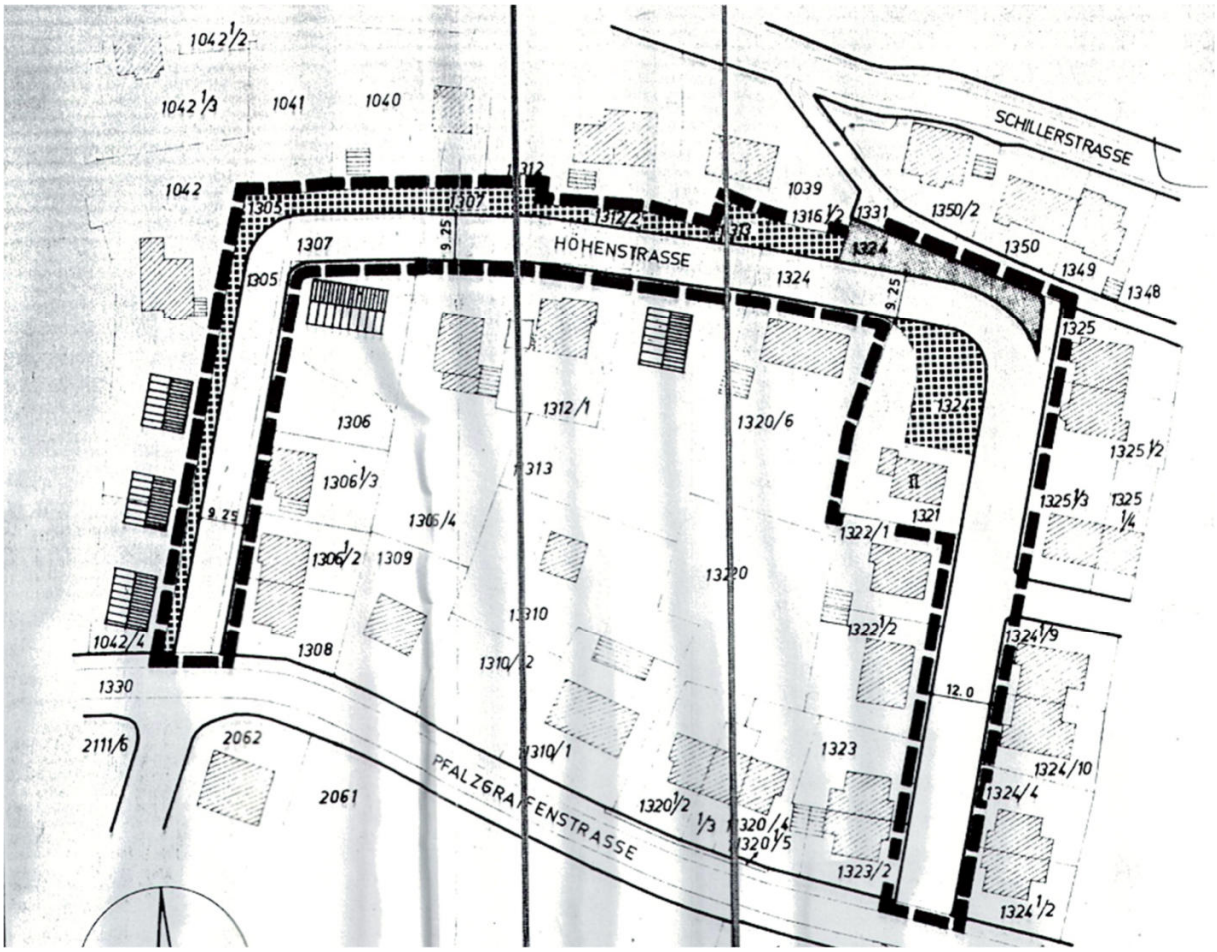
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 21 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich des Bahnhofs und umfasst in Gänze die Höhenstraße der Kernstadt, sowie teilweise die unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, I. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, die noch herzustellende Höhenstraße in ihrer Breite von zuvor 15 m auf 9,25 m zu verschmälern, da die Höhenstraße als reine Wohnstraße den zu erwartende Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr auch auf einer schmaleren Straße aufnehmen kann. Die freien Restflächen entlang des Straßenzuges wurden teils als öffentliche Anlagen genutzt und teils den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen. Darüber hinaus gab es lediglich eine Festsetzung zu der Zahl der Vollgeschosse sowie der nordöstlich festgesetzten Grünfläche (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan mit der darin festgesetzten Straßenbreite wurde vollständig realisiert. Die Festsetzung über die Flächen, welche den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden sollen, ist mittlerweile vollständig bebaut (Stand Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 02.04.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.04.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 29.04.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan leidet jedoch nicht nur an einem Ausfertigungsmangel, sondern ist darüber hinaus als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Bei dem Urplan handelt es sich um einen Plan nach dem Aufbaugesetz (AufbauG). Da dieser bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte er nicht nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BbauG 1960 in geltendes Recht übergeleitet werden.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, I. Änderung" welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird und darüber hinaus aufgrund seiner Unselbstständigkeit fehlerhaft ist, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

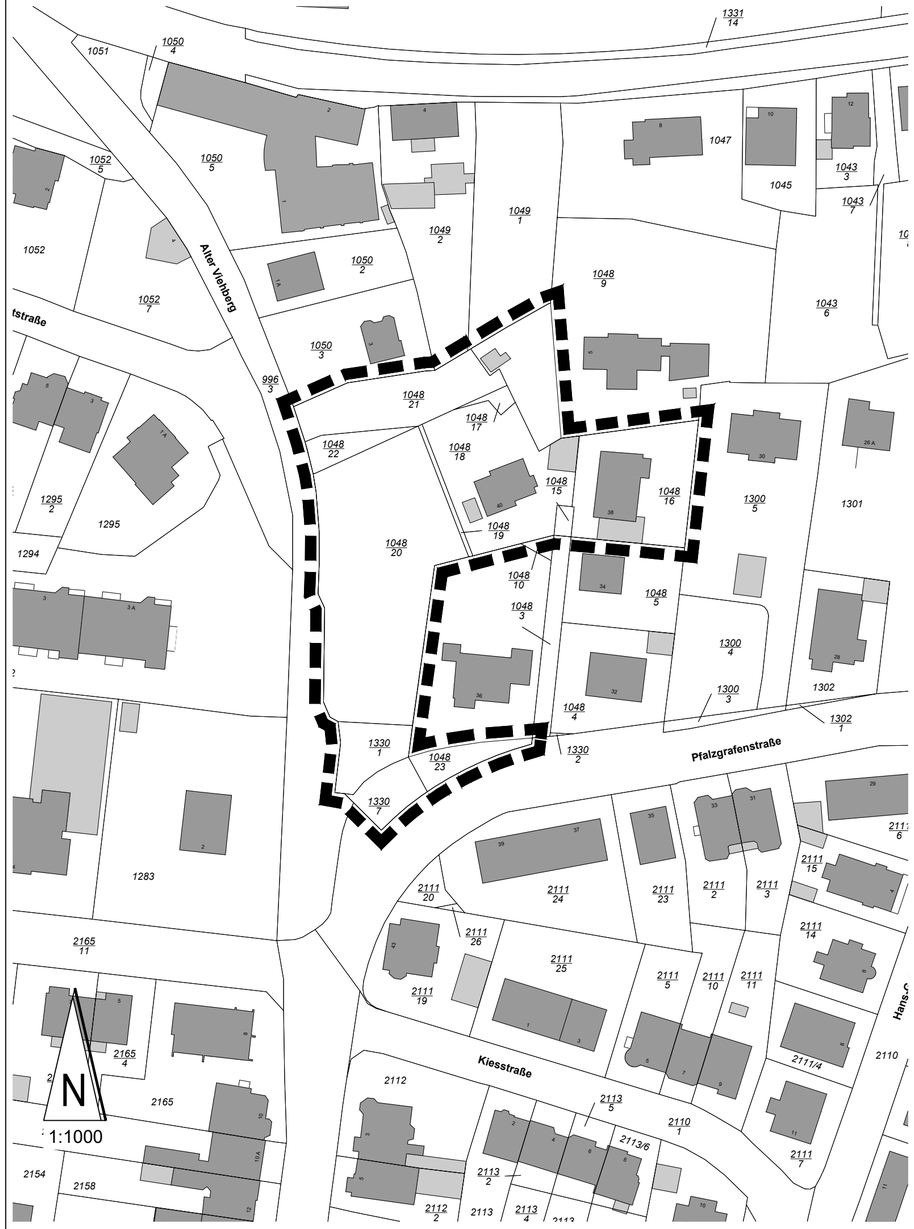
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 21

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

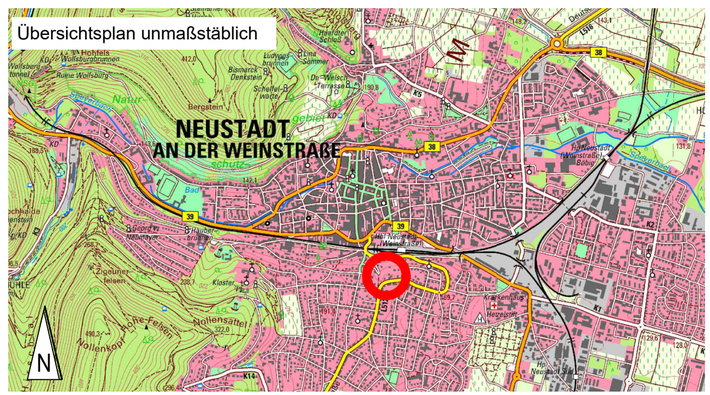
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 024B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höher-öderweg und Schillerstraße, II. Änderung“

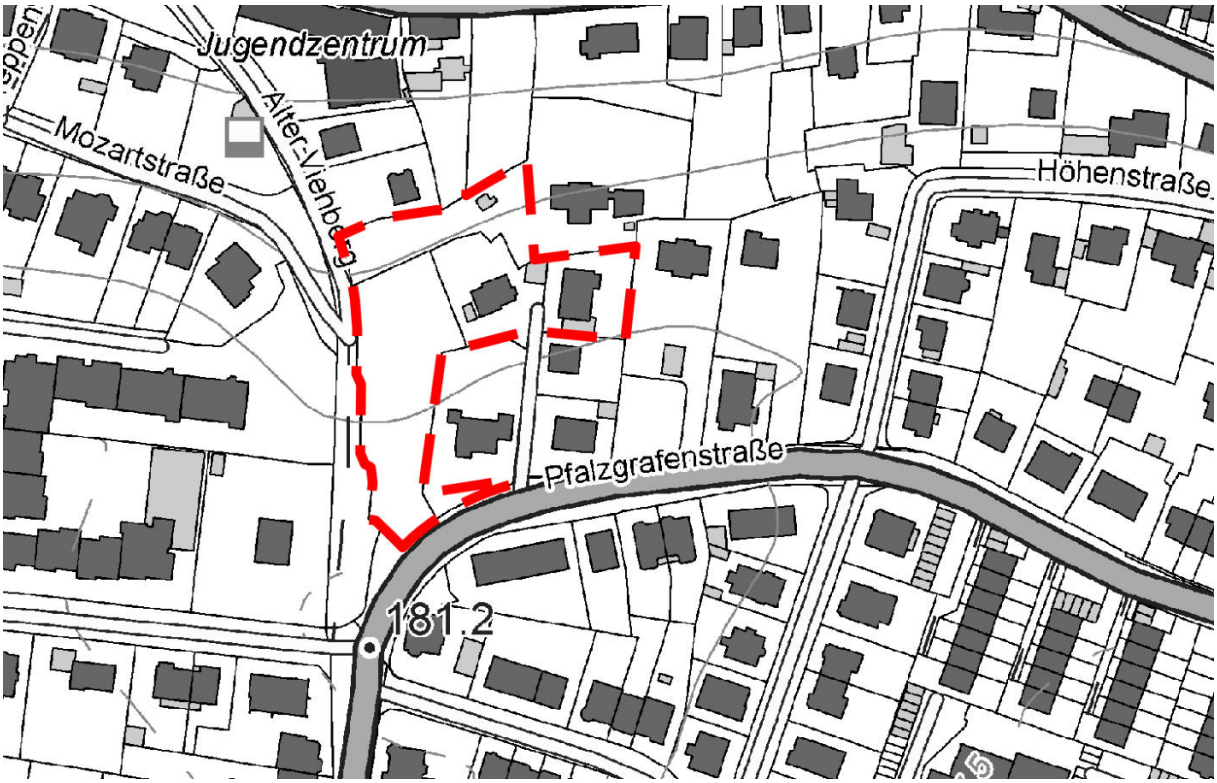
im Stadtbezirk 21

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 21 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Straße „Alter Viehberg“ sowie nördlich der „Pfalzgrafenstraße“. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

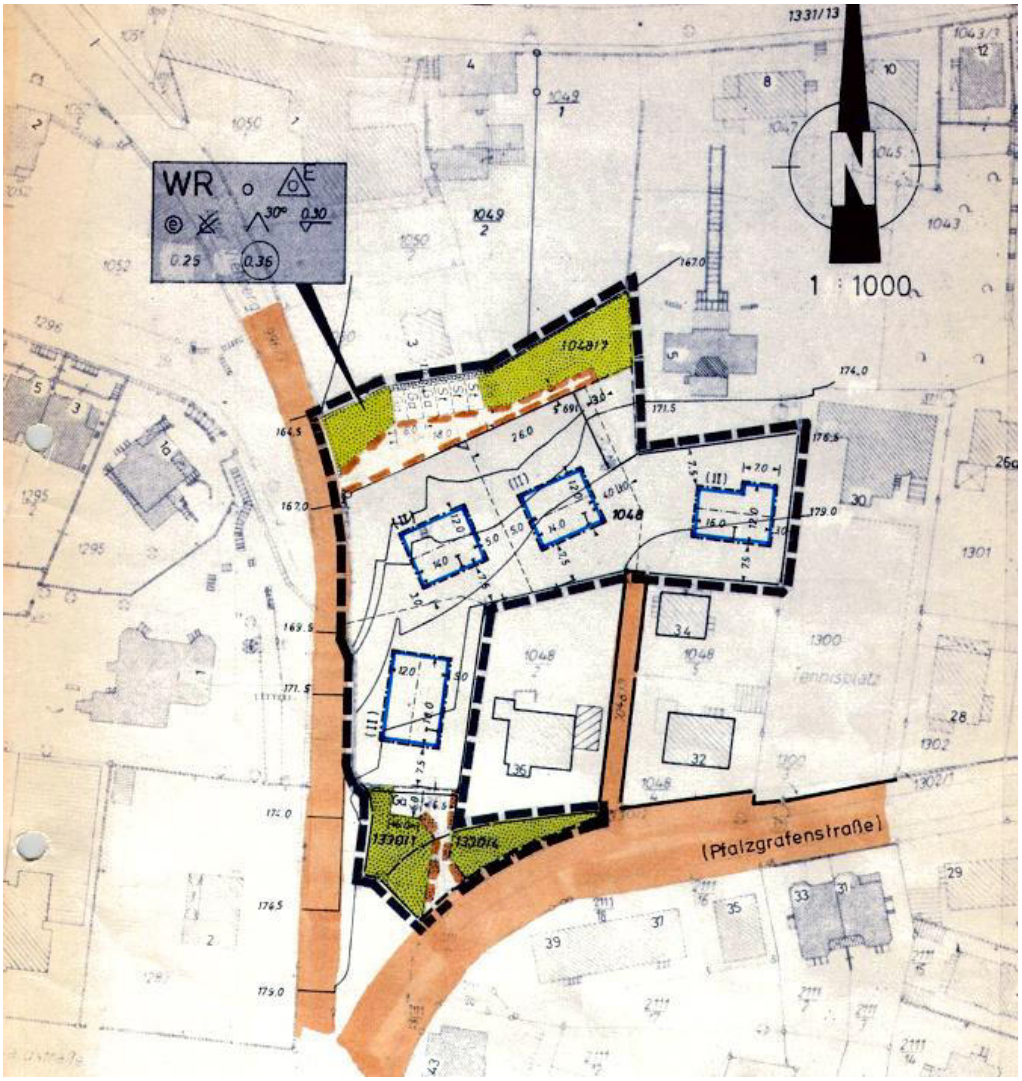
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, II. Änderung".

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1978 war eine städtebauliche Verdichtung auf Flächen, die im Urplan als von Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzt waren.

Der Änderungsplan sah auf dem als reines Wohngebiet ausgewiesenen Gelände vier Einfamilienhäuser mit einer Dachneigung von 30°, bergseitig eingeschossig – talseitig zweigeschossig, als Höchstgrenze vor. Wegen der großen Höhenunterschiede war die Erschließung über den Alten Viehberg nur für die beiden nördlichen Parzellen möglich. Das östliche Baugrundstück war nur fußläufig zu erreichen. Die Erschließung der Parzellen vom Viehberg aus mussten demnach über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt werden. Das westliche der vier Grundstücke sollte von der Pfalzgrafenstraße erschlossen werden (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan und die darin geplante Wohnbebauung wurde mit zwei anstelle der vier Einfamilienhäusern realisiert. Die beiden östlichen Grundstücke sind nach derzeitigem Stand (Luftbild April 2024) unbebaut.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 12.10.1977 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 14.02.1978 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 03.03.1978 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 03.03.1978 und damit am gleichen Tag seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Allerdings stellt eine taggleiche Ausfertigung und Bekanntmachung gemäß der landesrechtlichen Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) eine korrekte Verfahrensabfolge dar (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. Juni 2021 – 8 B 10721/21.OVG).

Jedoch ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Bei dem Urplan handelt es sich um einen Plan nach dem Aufbaugesetz (AufbauG). Da dieser bereits nach den Maßstäben des AufbauG unwirksam war, konnte er nicht nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 in geltendes Recht übergeleitet. Daher kann die Änderung nicht zur Anwendung kommen und soll daher klarstellend aufgehoben werden.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, II. Änderung " welcher aufgrund seiner Unselbstständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 024C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höher-öderweg und Schillerstraße, III. Änderung“

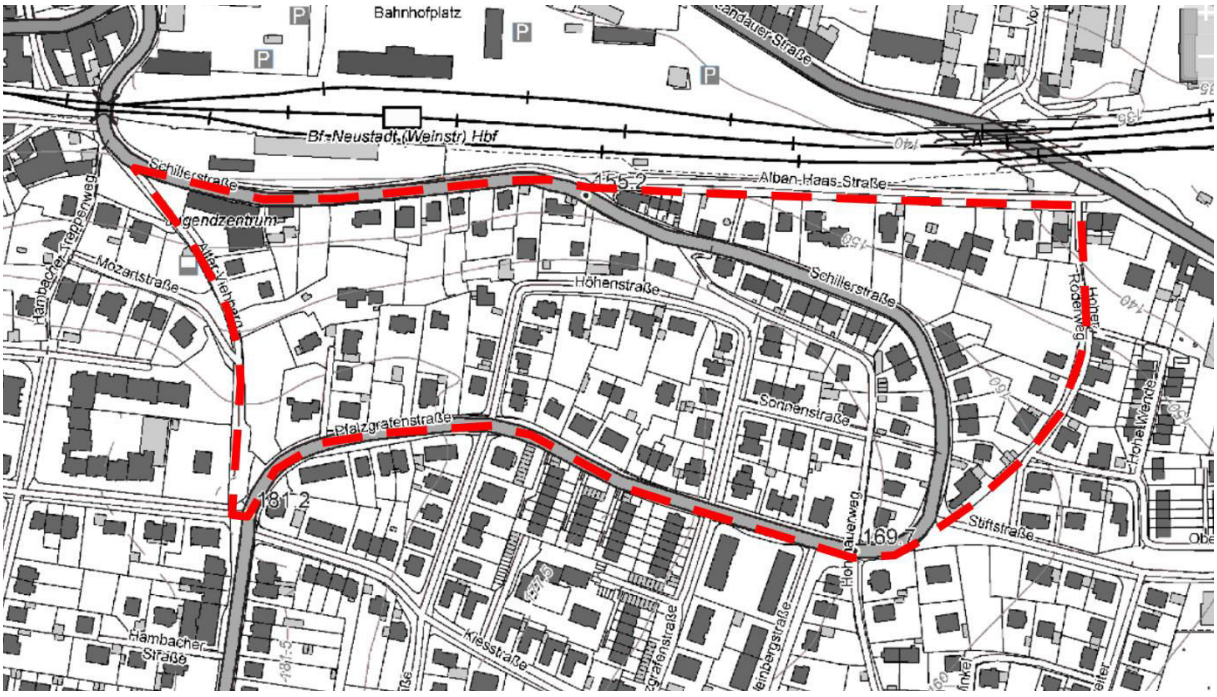
im Stadtbezirk 21

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, III. Änderung“ im Stadtbezirk 21 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 03.03.1978 bekannt gemacht, jedoch nicht ausgefertigt wurde, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Daher wird vermutet, dass der Bebauungsplan im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar.

Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung im Stadtbezirk 21 – und damit im Bereich der Straßen „Alban-Haas-Straße“, „Hoher Röderweg“ „Pfalzgrafenstraße“ und „Alter Viehberg" innerhalb der Kernstadt – befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Stadtbezirk 21 entspricht, vermutet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Pfalzgrafenstraße, Alter Viehberg, Bahnkörper, Höheröderweg und Schillerstraße, III. Änderung“
im Stadtbezirk 21

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
(Stand Juli 2026)

Im Grain
im Stadtbezirk Nr. 24

NEUSTADT
an der **Weinstraße**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

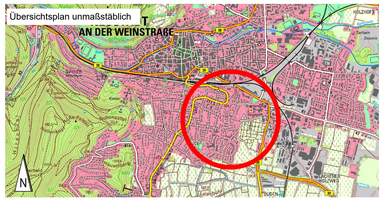
Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... - ..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebausungsplans (Amtsblatt ..... - .....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Übersichtsplan unmaßstäblich



Zeichenerklärung
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

N
1:1000

"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain“

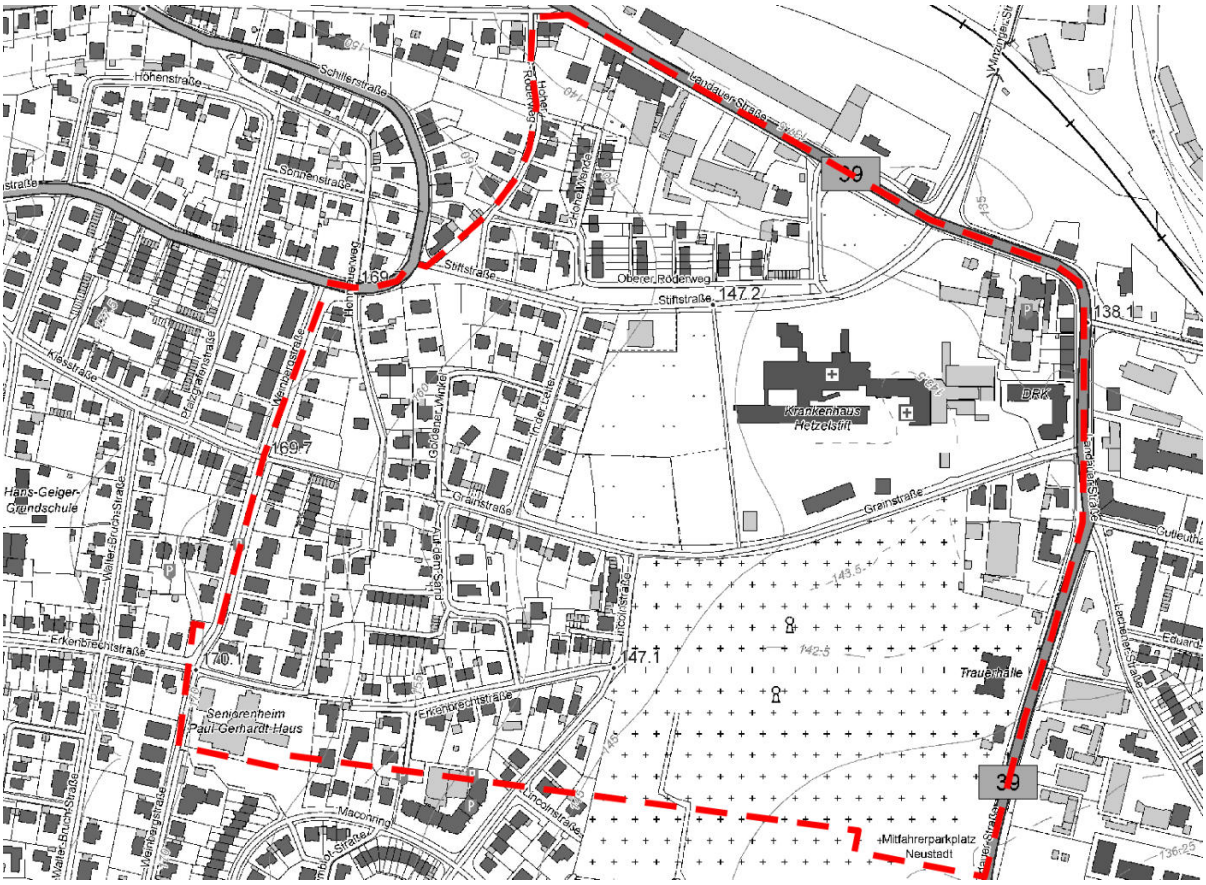
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

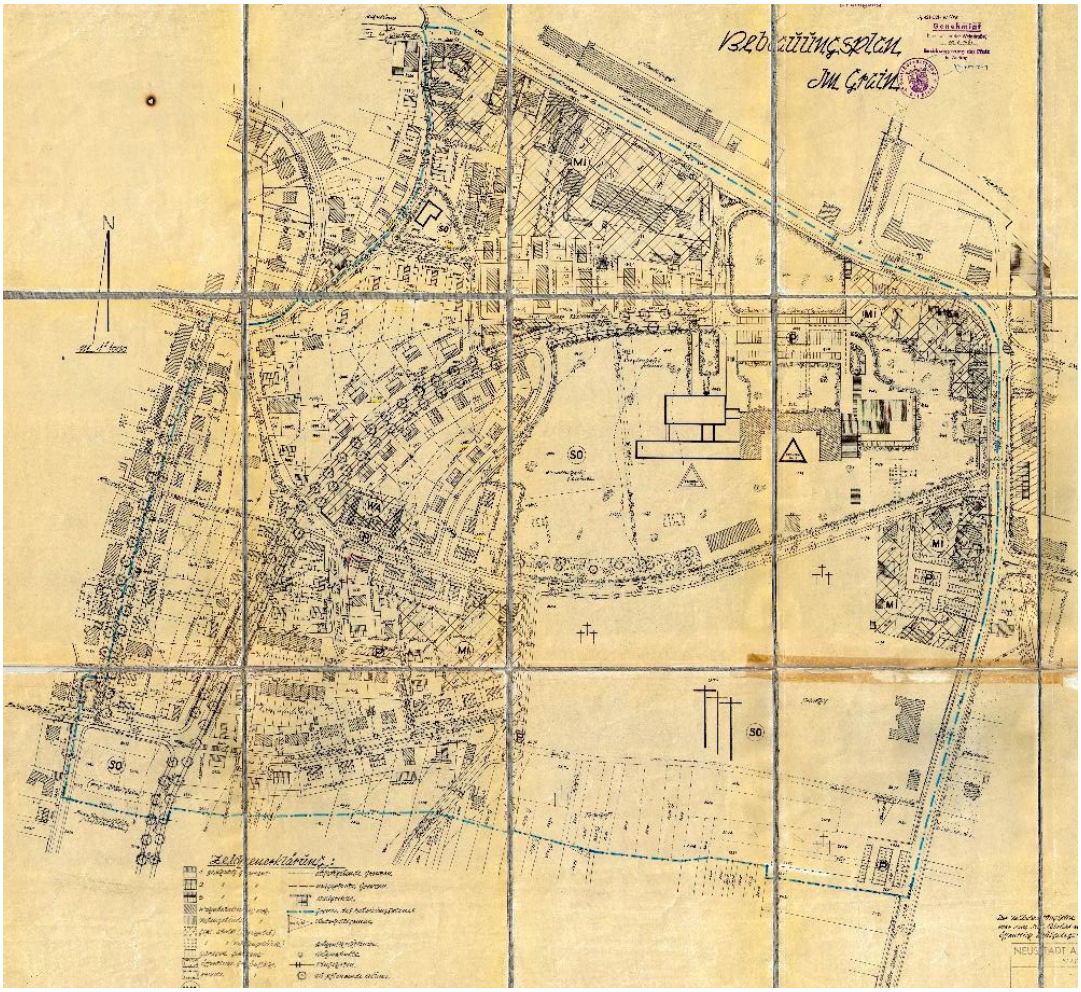
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 24 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden und Osten durch die Landauer Straße, im Westen durch die Weinbergstraße und den Hoher Röderweg sowie im Süden durch die südliche Grenze des Seniorenheims Paul-Gerhardt-Haus - in gedachter Verlängerung in Richtung Landauer Straße - begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grain“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1963 war es, den größten Bereich des Bebauungsplans als reines Wohngebiet auszuweisen. Ein fast in der Mitte gelegenes kleines Geschäftszentrum sollte als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die drei an der Landauer Straße bereits vorhandenen Gewerbe- und Wohngebiete wurden als Mischgebiete ausgewiesen. Erweiterungen für die Mischgebiete waren jedoch nicht vorgesehen. Als Sonderbaufläche wurde das Krankenhaus bedeutend erweitert, um einen Ruhebezirk zu schaffen. Darüber hinaus wurde die Sonderbaufläche für den Friedhof so erweitert, dass der künftige Bedarf gedeckt werden konnte. Weitere Sonderbauflächen wurden zudem für ein Altersheim und einen Kindergarten/Kindergrippe vorgesehen (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mittlerweile größtenteils bebaut. Allerdings wurde die bauliche Ausgestaltung sowie die geplante Straßenführung anders umgesetzt (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.05.1963 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10.07.1963 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 19.07.1963 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings nicht ordnungsgemäß ausgefertigt (kein Ausfertigungsdatum auf der Planzeichnung vorhanden), weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im Bereich des Krankenhauses und des Seniorenheims als Gemeinbedarfsfläche, entlang der Landauer Straße als gemischte Baufläche im Bereich des Friedhofs als Grünfläche und im restlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grain“ wird durch viele rechtskräftige Bebauungspläne überlagert. Zu diesen zählen „Im Grain, Teilgebiet Goldener Winkel“, „Erkenbrecht Grain“, „Erkenbrecht - Grain, II. Änderung“ sowie „Erkenbrecht Grain, IV. Änderung. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Bebauungspläne im Verfahren. Zum einen der Bebauungsplan „Winzinger Spange“ und „Zwischen Stiftsstraße und Grainstraße“.

Bauvorhaben innerhalb der Geltungsbereiche der wirksamen Bebauungspläne wurden und werden weiterhin gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben außerhalb der Geltungsbereiche wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß

§ 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Grain“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen die Bereiche in denen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie alle Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus sind zwei archäologische Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Grain, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 24

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

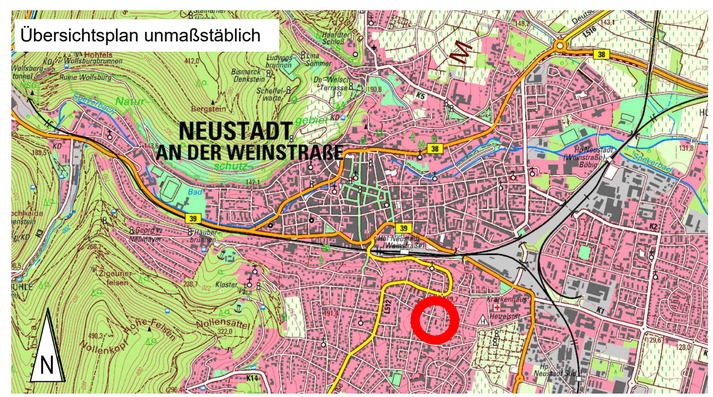
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain, I. Änderung“

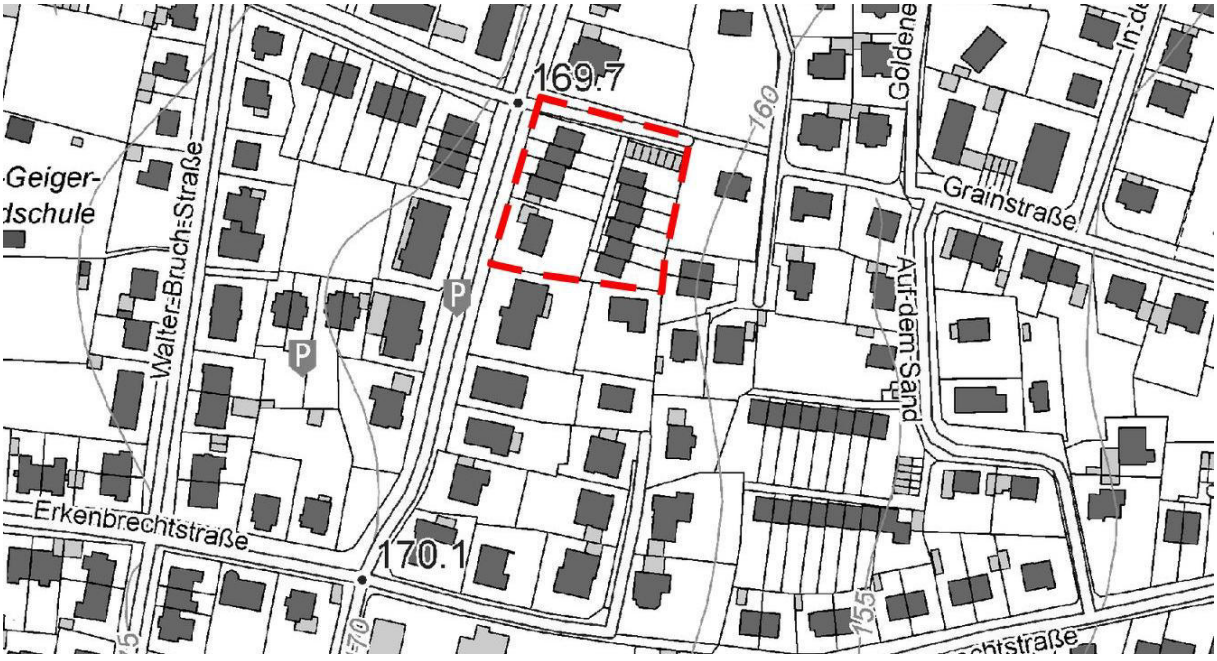
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

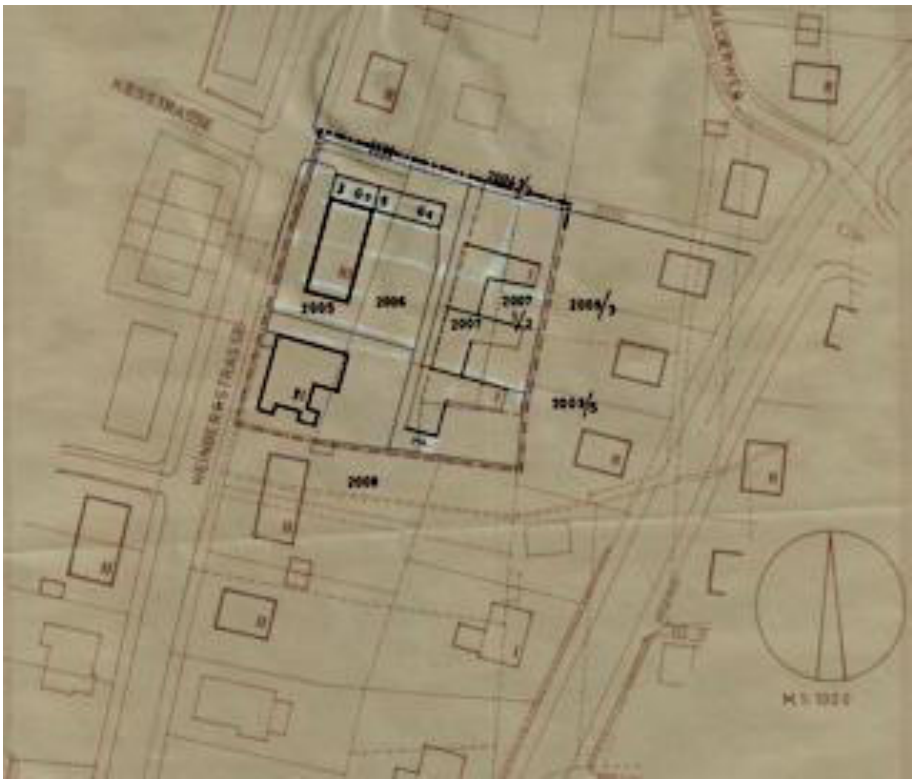
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 24 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt zwischen der Weinbergstraße im Westen und dem Hohmauerweg im Osten. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grain, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 war die Errichtung dreier Gebäude sowie deren Garagen. Weitere Festsetzungen enthält die Bebauungsplanänderung nicht (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mittlerweile vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 02.06.1966 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 15.09.1966 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.09.1966 in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (03.06.1966) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine unselbstständige Änderung eines ebenfalls nicht rechtmäßig zustande gekommen Urplans, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Grain, I. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und zudem als unselbständige Änderung einzustufen ist und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie alle Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus ist eine archäologische Fundstelle innerhalb des Geltungsbereiches verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

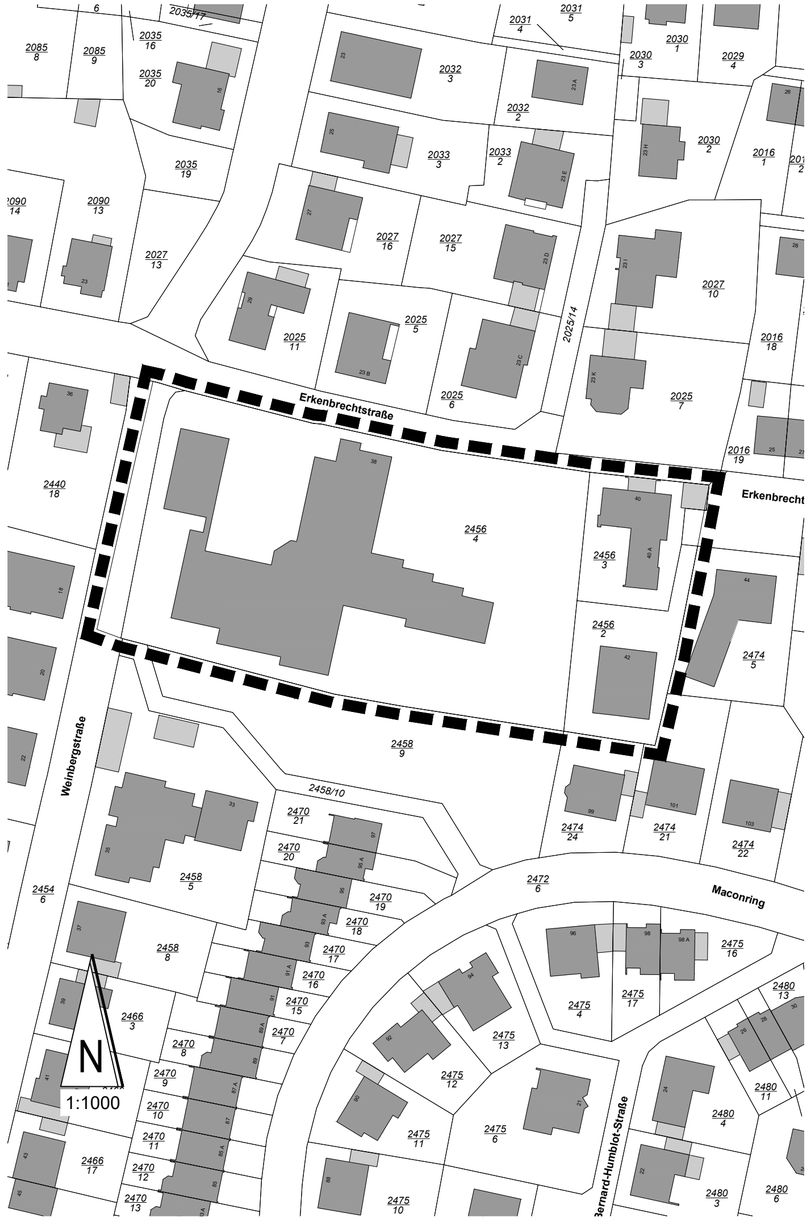
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Grain, II. Änderung und Erweiterung

im Stadtbezirk Nr. 24

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

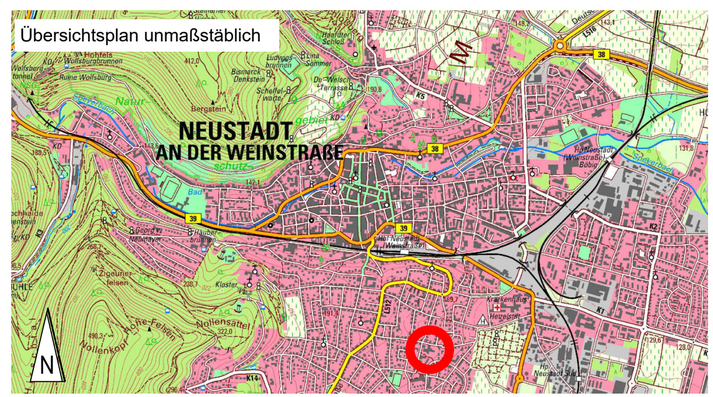
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain, II. Änderung und Erweiterung“

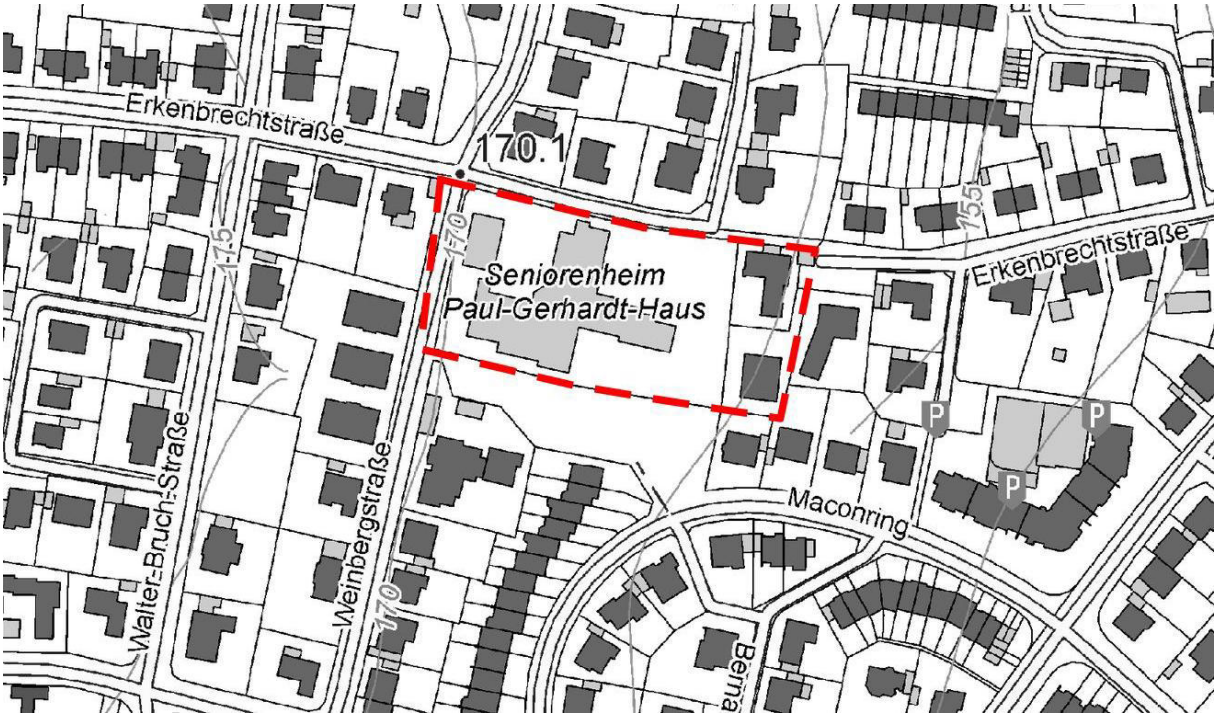
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

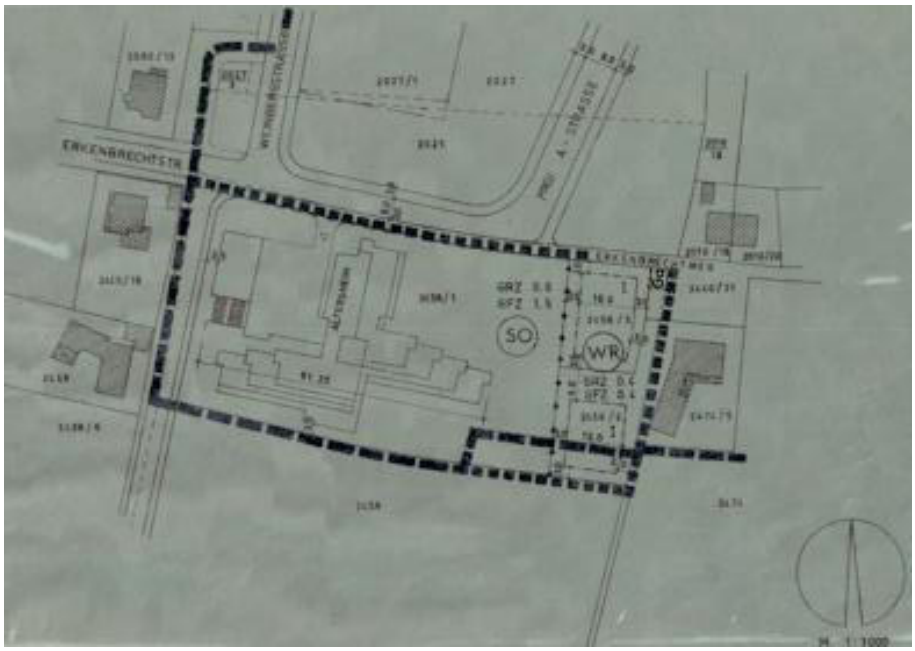
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 24 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich der Erkenbrechtstraße und östlich der Weinbergstraße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grain, II. Änderung und Erweiterung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 war die Errichtung eines Seniorenheims im Westen sowie eine daran angrenzende geplante Wohnbebauung im Osten (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mittlerweile vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 31.03.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde nicht ausgefertigt und auch nicht bekannt gemacht.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine unselbstständige Änderung, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im Bereich des Seniorenheims als Gemeinbedarfsfläche, südlich angrenzend als Grünfläche sowie im Bereich der Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der gesamte Geltungsbereich ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Erkenbrecht Grain“ und „Erkengrecht Grain, IV. Änderung“ überplant. Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Grain, II. Änderung und Erweiterung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und zudem als unselbständige Änderung einzustufen ist und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie alle Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

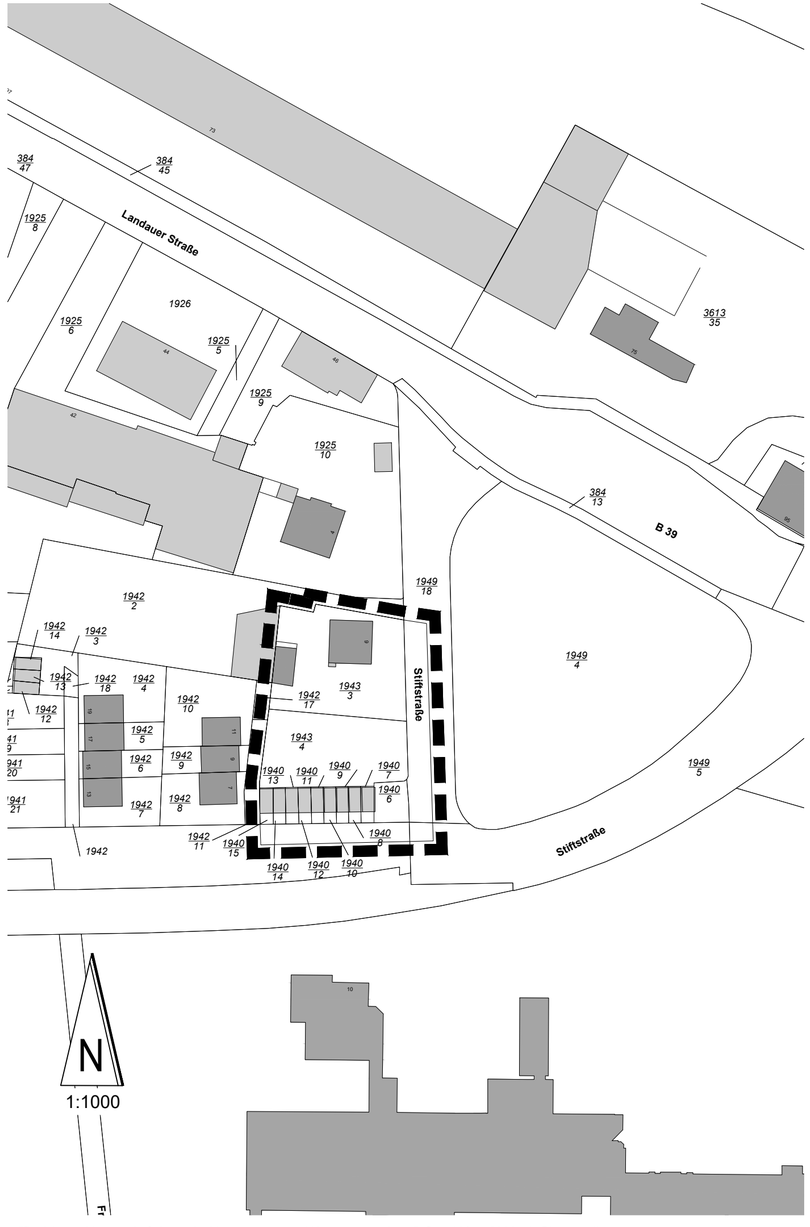
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Grain, III. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 24

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

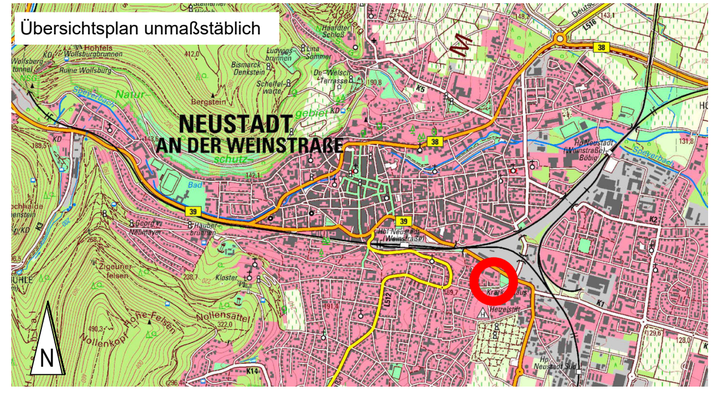
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain, III. Änderung“

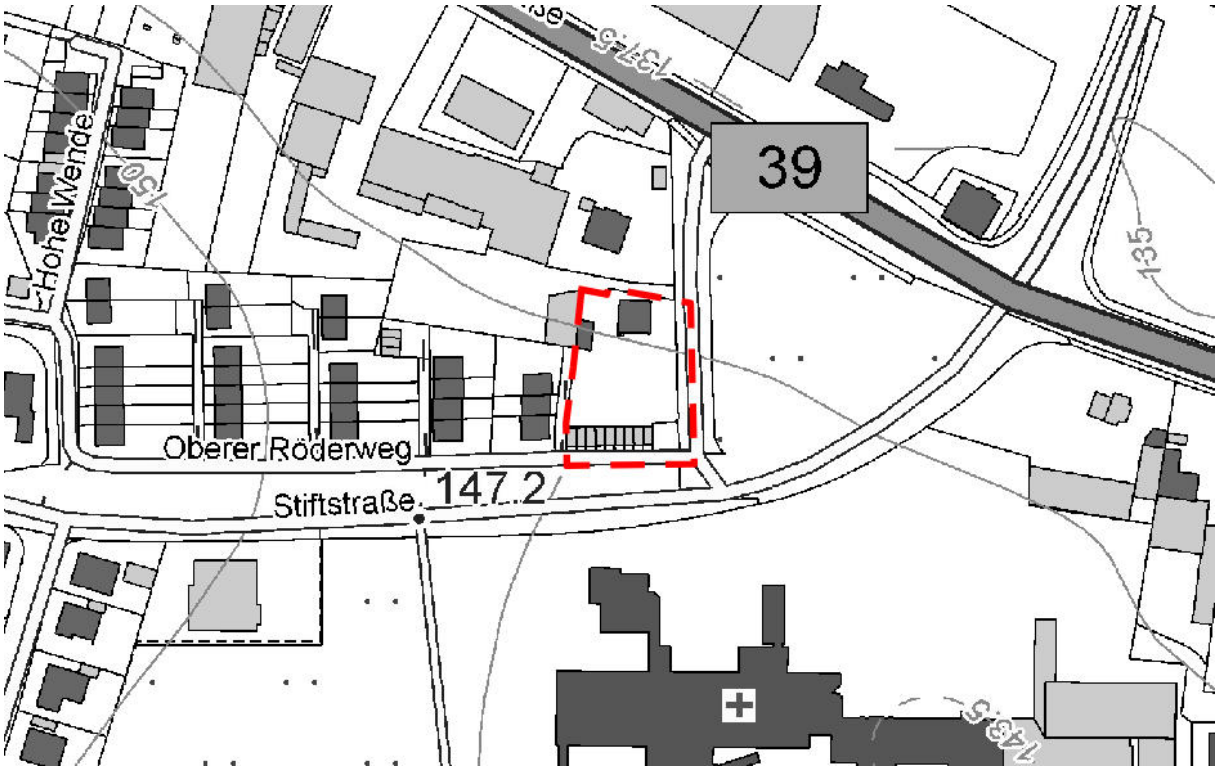
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

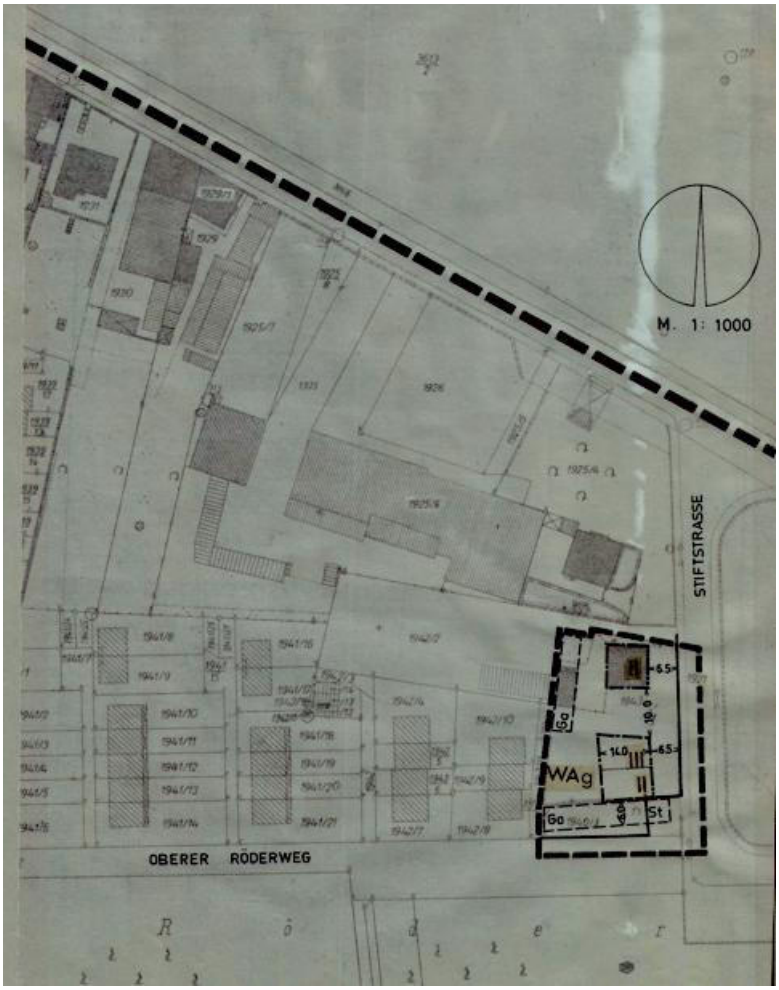
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 24 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt nördlich der Straße Oberer Röderweg und westlich der Stiftsstraße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grain, III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 war die Errichtung dreier Wohngebäude sowie Garagen und Stellplätze (siehe Abb. 2).

Von den drei geplanten Wohngebäuden wurde nur eins umgesetzt. Die Garagen und Stellplätze im Süden wurden vollständig realisiert (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 04.07.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 21.09.1967 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 28.09.1967 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine unselbstständige Änderung, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Grain, III. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und zudem als unselbständige Änderung einzustufen ist und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie alle Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain, IV. Änderung“

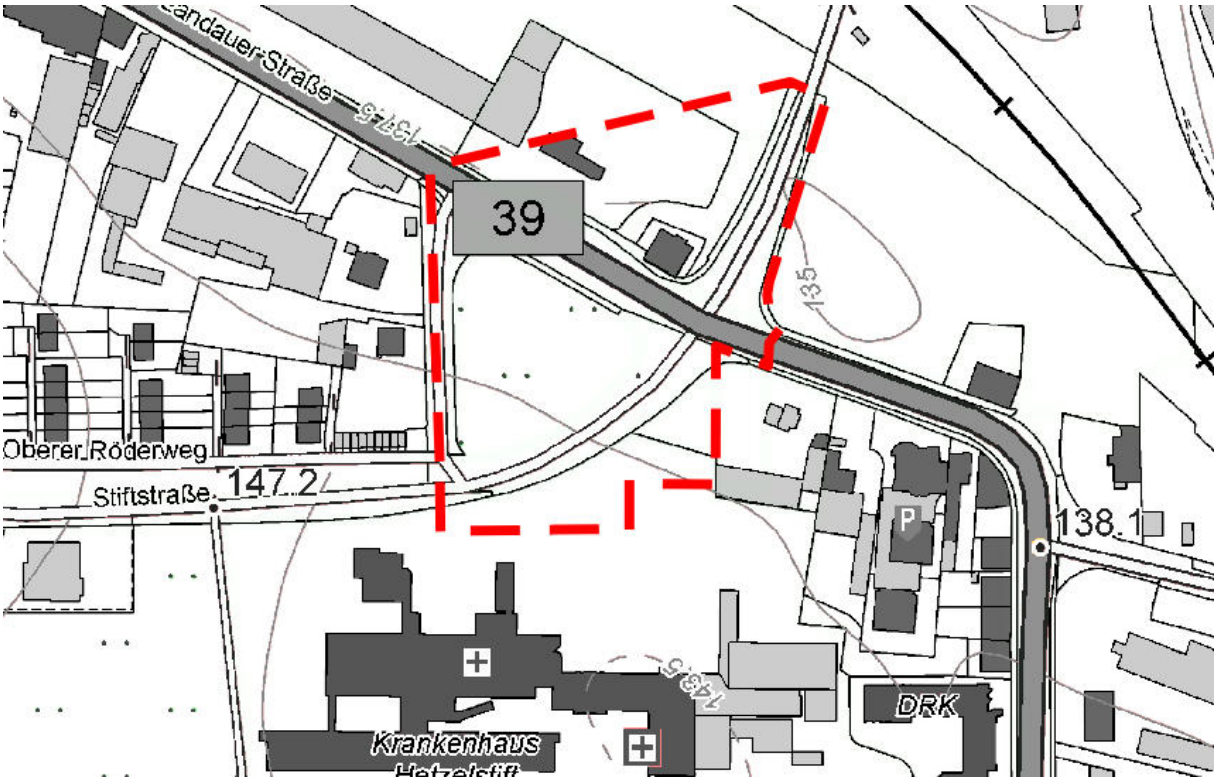
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Im Grain, IV. Änderung“ im Stadtbezirk 21 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar. Es wurden lediglich zwei Schreiben gefunden, welche darauf hindeuten, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist. In dem einen Schreiben von der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße von 1976 ist das Bebauungsplanverfahren in einer Tabelle unter „Im Genehmigungsverfahren“ aufgelistet. In dem anderen Schreiben von 1975 ist eine Bebauungsplan-Übersicht aufgezeigt, in dem der Bebauungsplan mit „abgelehnt laut Regierungsentscheid vom 29.03.1969“ vermerkt ist. Möglicherweise handelte es sich um eine Krankenhauszufahrt.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist der Bebauungsplan als rechtskräftig vermerkt, allerdings sind keine Daten zur Genehmigung und Bekanntmachung hinterlegt. Daher wird vermutet, dass der Bebauungsplan im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der IV. Änderung innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung befindet, da hierzu Hinweise anhand eines Übersichtsplans mit Änderungen des Urplans gefunden wurden.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Im Grain, IV. Änderung“
im Stadtbezirk 24

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

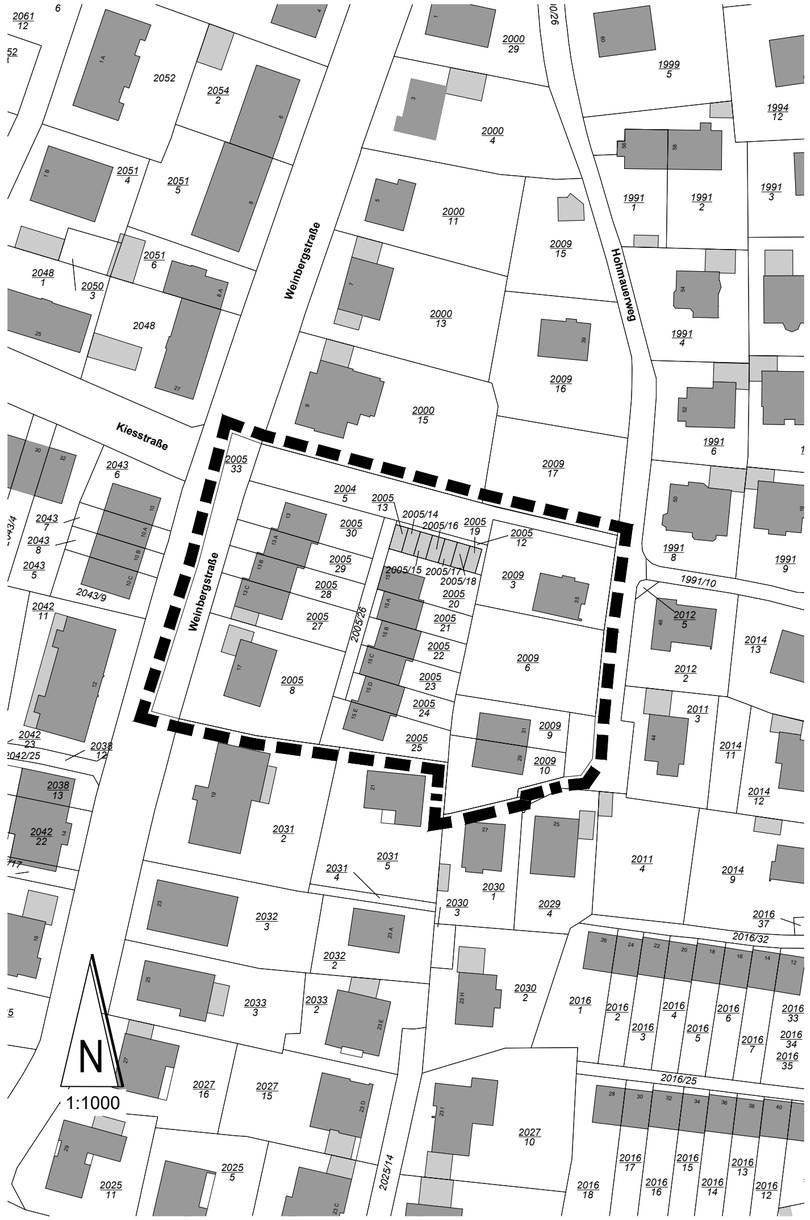
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Im Grain, V. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 24

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

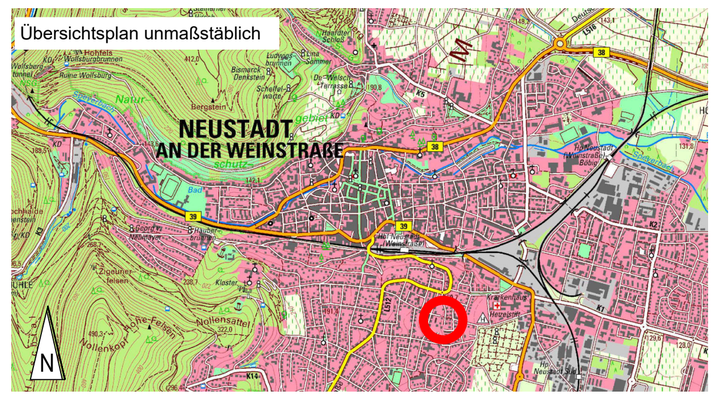
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain, V. Änderung“

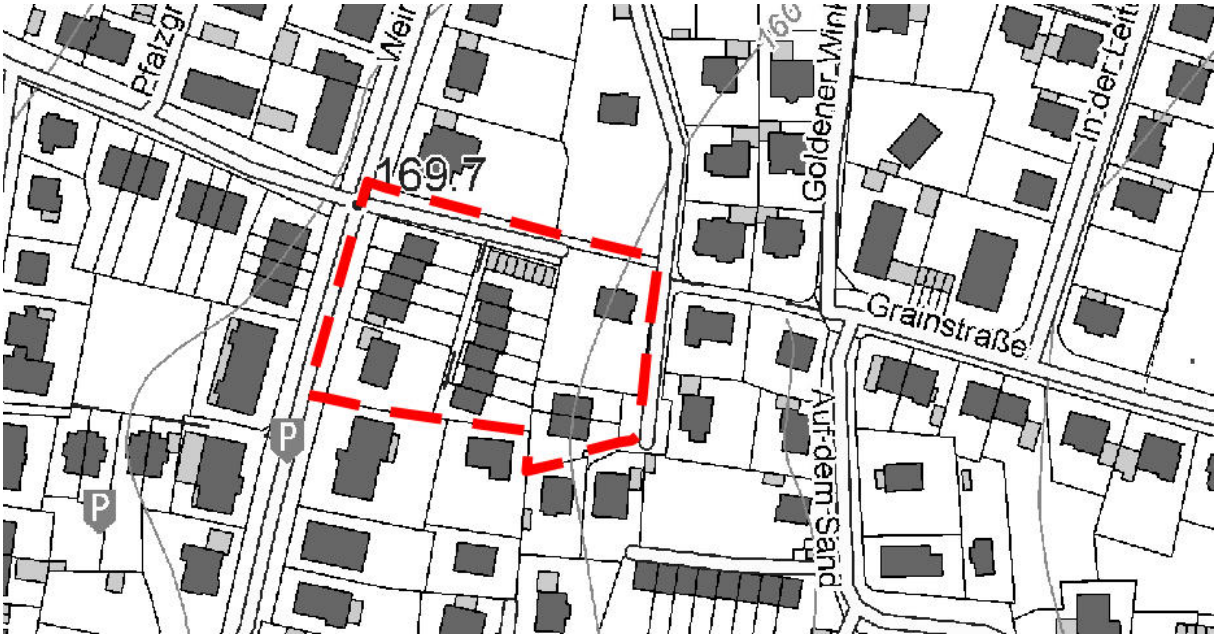
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 24 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt östlich der Weinbergstraße und westlich der Straße Hohmauerweg. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt. Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grain, V. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1969 war es, ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zu errichten. Stellplätze und Garagen wurden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan ist, bis auf ein freies Grundstück, vollständig umgesetzt (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 10.02.1969 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 05.05.1969 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 16.05.1969 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 26.06.1969 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine unselbstständige Änderung, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Im Grain, V. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und zudem als unselbständige Änderung einzustufen ist und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie alle Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 025F

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Im Grain, VI. Änderung“

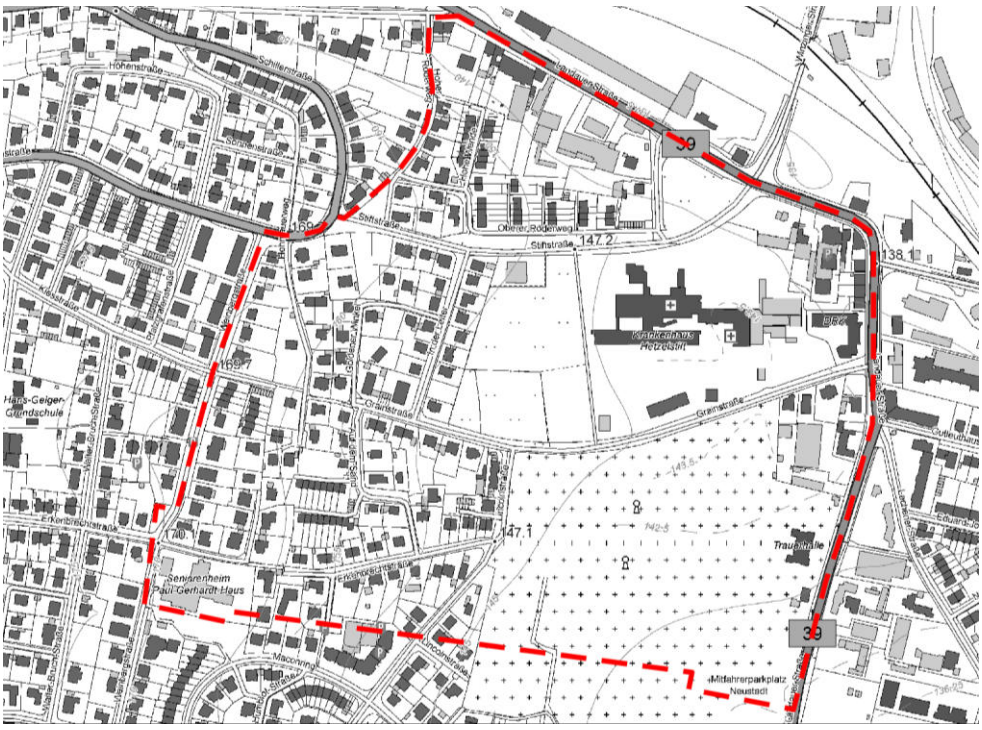
im Stadtbezirk 24

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Im Grain, VI. Änderung“ im Stadtbezirk 21 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar. Es wurden lediglich zwei Schreiben gefunden, welche darauf hindeuten, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist. In dem einen Schreiben von der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße von 1976 ist das Bebauungsplanverfahren in einer Tabelle unter „Im Genehmigungsverfahren“ aufgelistet. In dem anderen Schreiben von 1975 ist eine Bebauungsplan-Übersicht aufgezeigt, in dem der Bebauungsplan mit „abgelehnt laut Regierungsentscheid vom 3.07.1975“ vermerkt ist. Bei der VI. Änderung muss es sich höchstwahrscheinlich um das Bauvorhaben Gutheil an der Landauer Straße gehandelt haben.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist der Bebauungsplan als rechtskräftig vermerkt, allerdings sind keine Daten zur Genehmigung und Bekanntmachung hinterlegt. Daher wird vermutet, dass der Bebauungsplan im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung im Stadtbezirk 24 – und damit im Bereich der Straßen „Landauer Straße“, „Erkenbrechtstraße“, „Weinbergstraße“ und „Hoher Röderweg“ innerhalb der Kernstadt – befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Stadtbezirk 24 entspricht, vermutet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Im Grain, VI. Änderung“
im Stadtbezirk 24

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, II. Änderung“

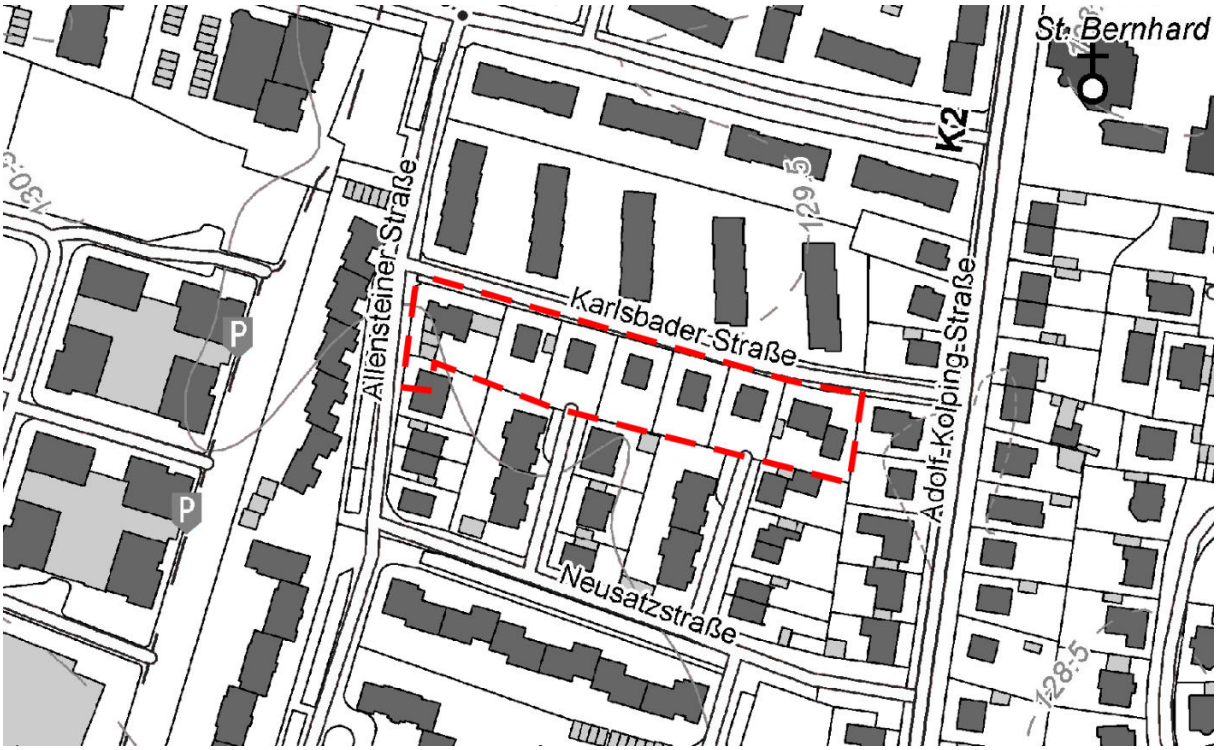
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 12.04.1962 bekannt gemacht, jedoch nicht ausgefertigt wurde, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Daher wird vermutet, dass der Bebauungsplan im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der II. Änderung innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung befindet, da hierzu Hinweise anhand eines Übersichtsplans mit Änderungen des Urplans gefunden wurden.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, II. Änderung“
im Stadtbezirk 27

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, III. Änderung“

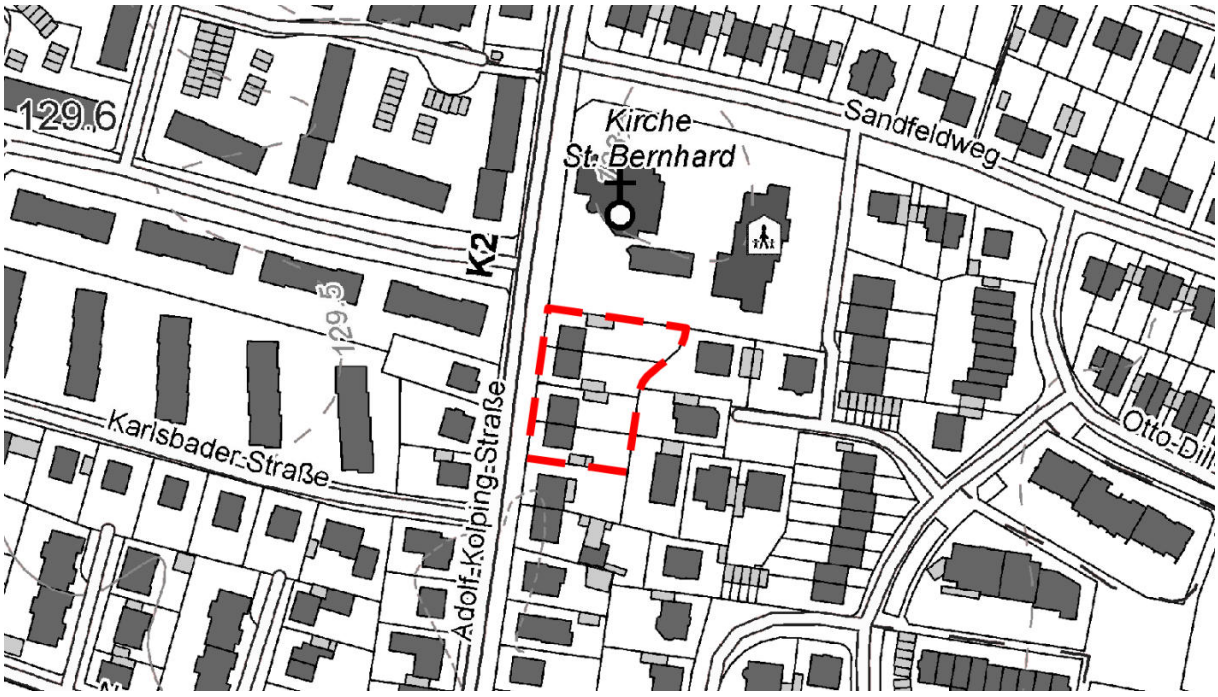
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, III. Änderung“ im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan am 20.06.1962 bekannt gemacht, jedoch nicht ausgefertigt wurde, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Daher wird vermutet, dass der Bebauungsplan im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet der III. Änderung innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung befindet, da hierzu Hinweise anhand eines Übersichtsplans mit Änderungen des Urplans gefunden wurden.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße,
III. Änderung“
im Stadtbezirk 27

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

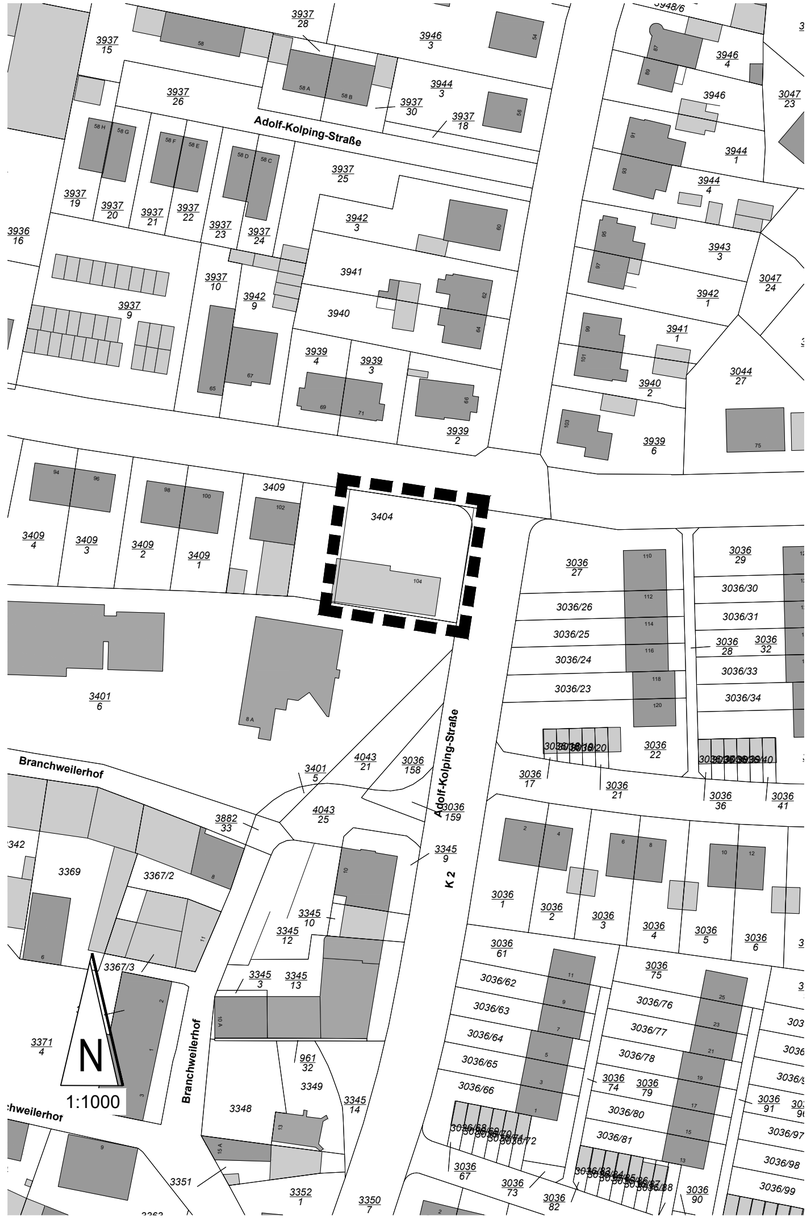
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, IV. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

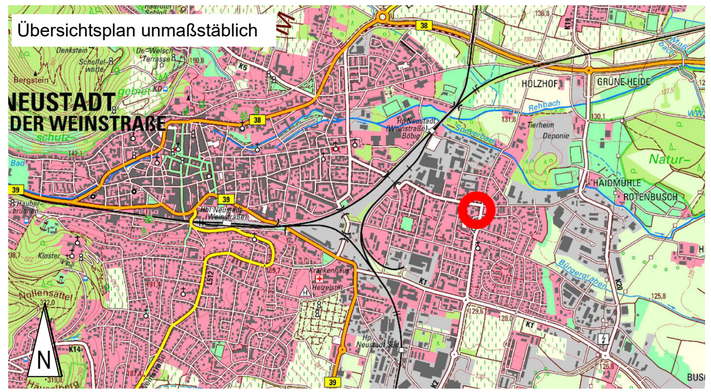
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026D

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, IV. Änderung“

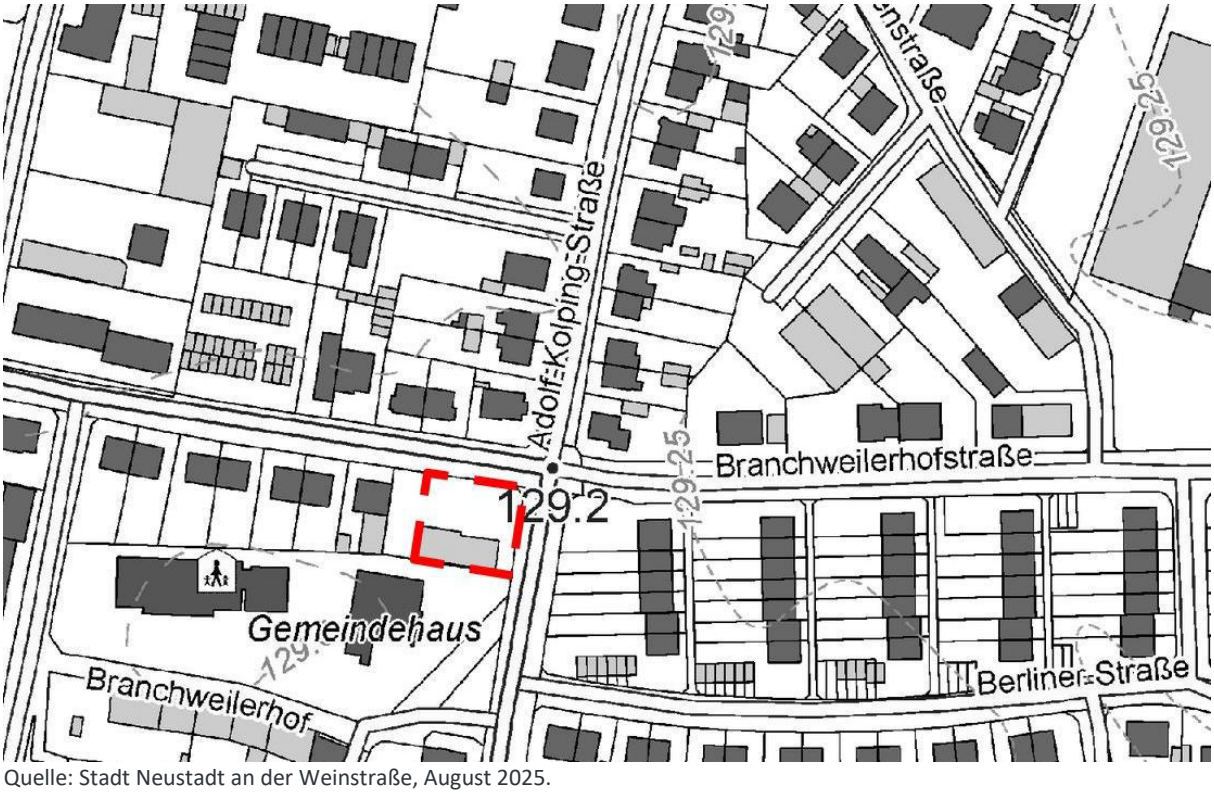
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

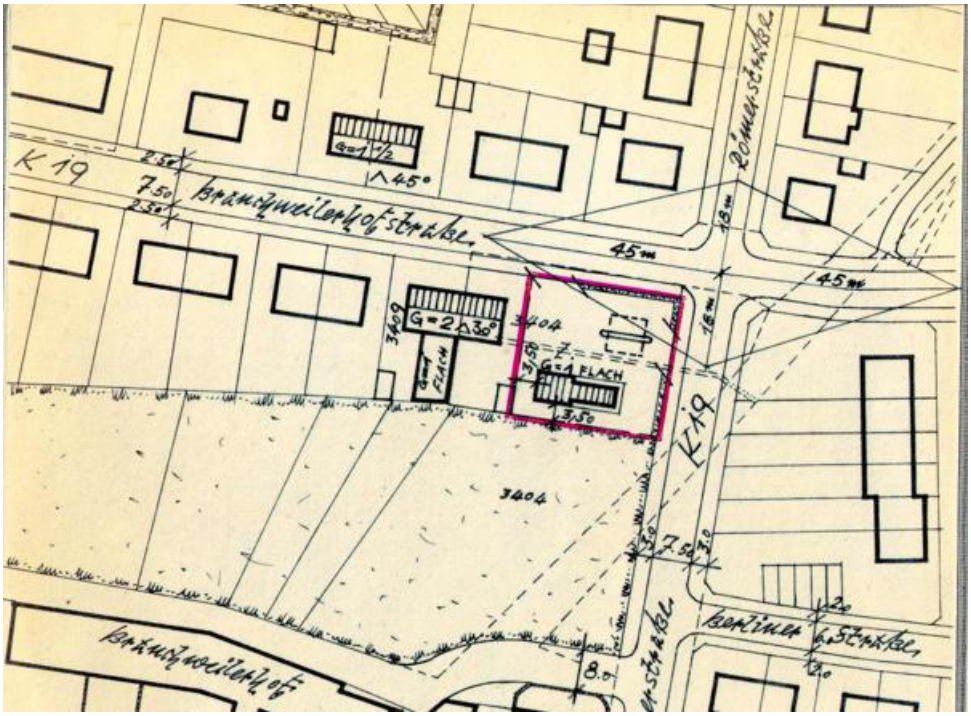
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße, an der Ecke Branchweilerhofstraße und Adolf-Kolping-Straße (früher Römerstraße). Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, IV. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1965 war es, anstelle eines zuvor zweigeschossig geplanten Wohngebäudes eine Tankstelle mit einer 1-geschossigen Wagenpflegehalle mit Flachdach zu errichten. Zu- und Abfahrt sollte über die Branchweilerhofstraße sowie die Adolf-Kolping-Straße (früher Römerstraße) erfolgen (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vollständig umgesetzt. Die damals geplante Araltankstelle ist noch heute auf dem Grundstück vorhanden (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 13.10.1964 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 16.01.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 20.01.1965 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten

Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, IV. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen der Bereiche in denen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Innerhalb des Plangebietes sind zwei archäologische Fundstellen verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

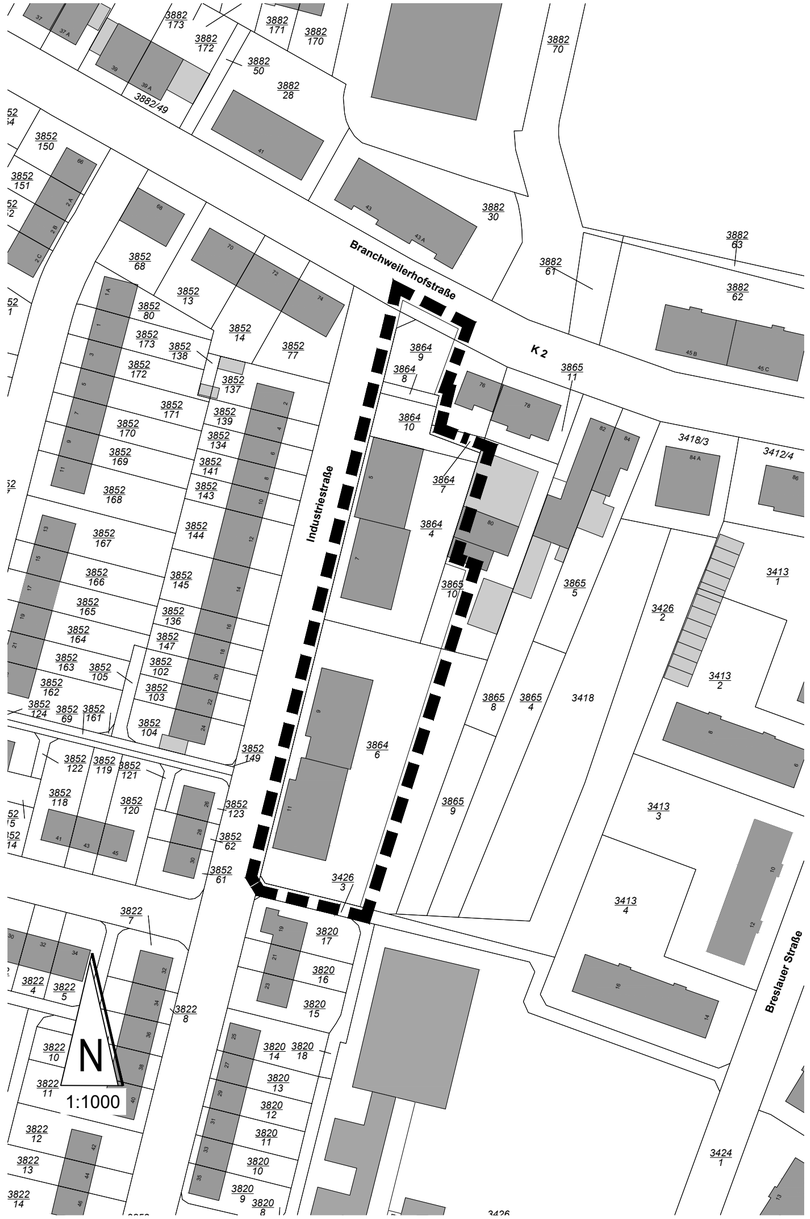
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, V. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

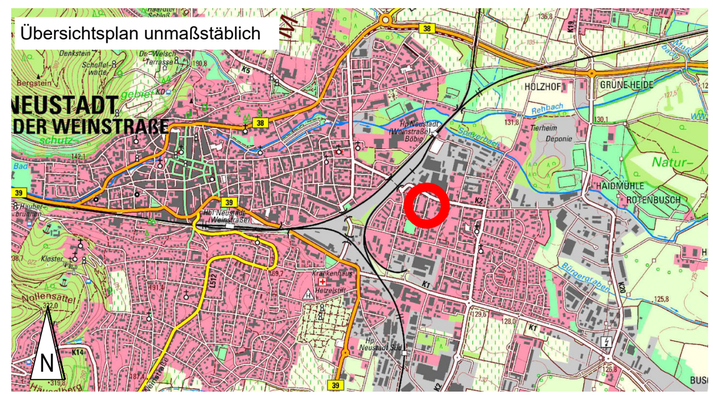
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, V. Änderung“

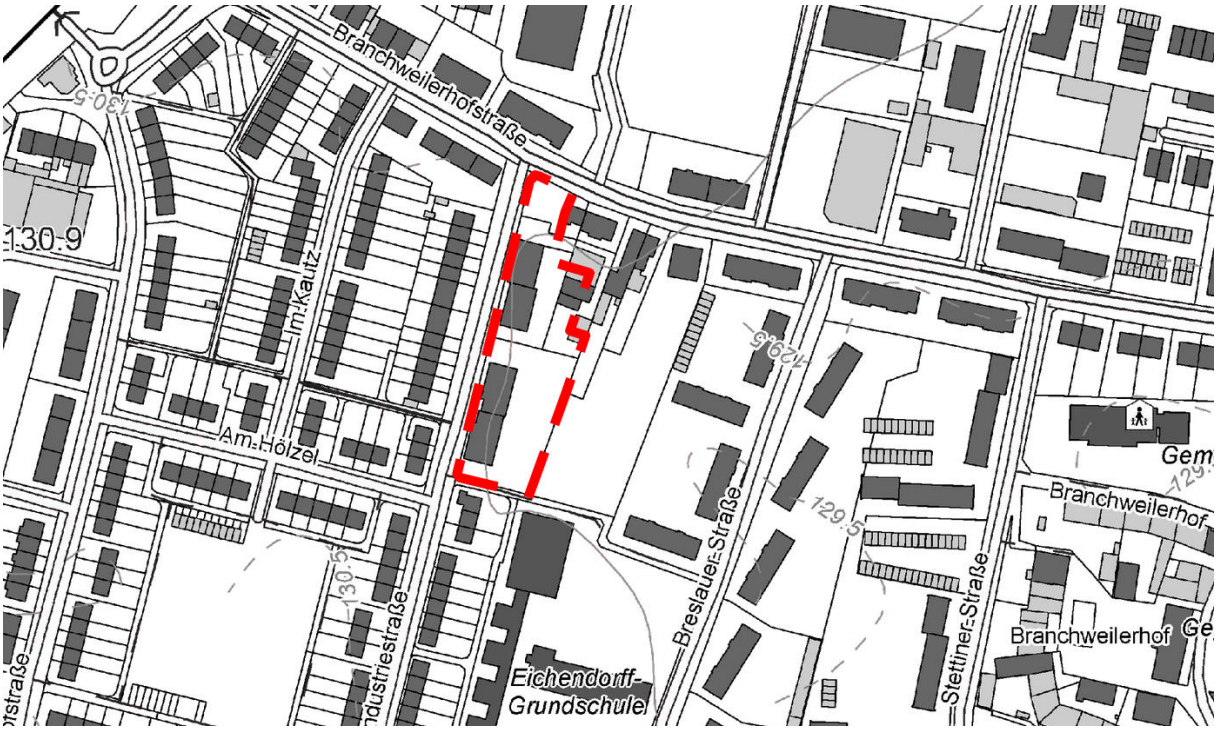
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

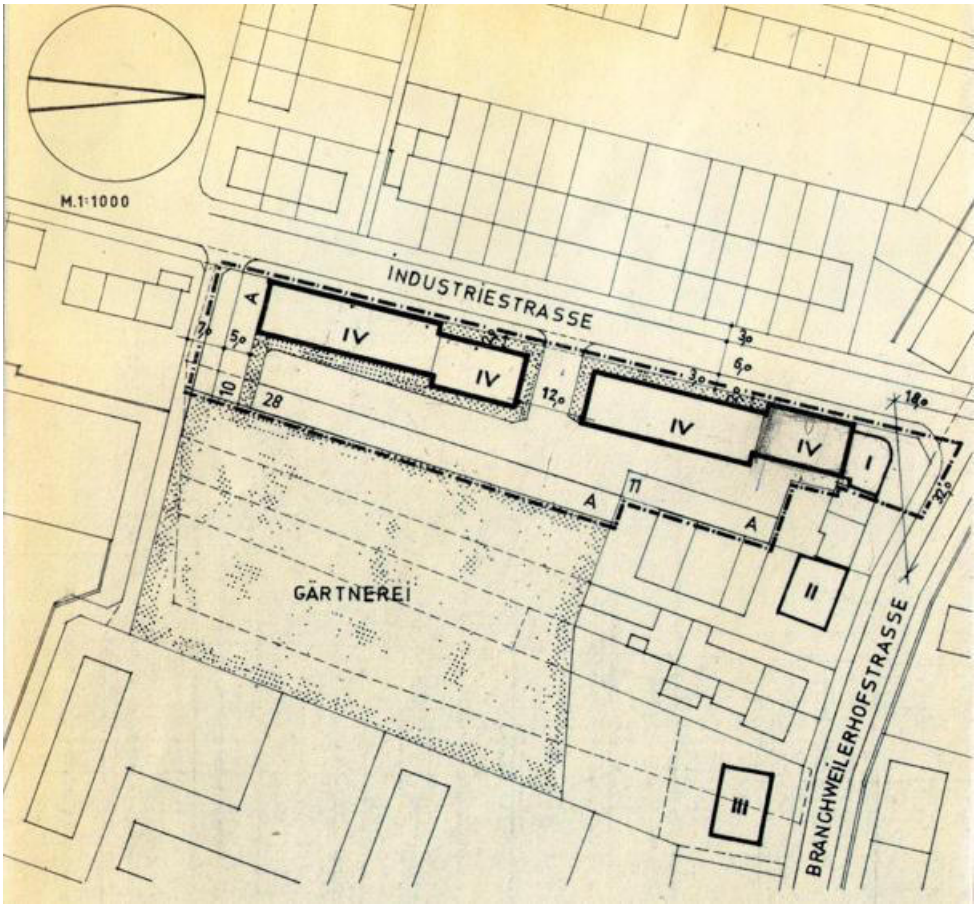
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße, an der Ecke Industriestraße und Branchweilerhofstraße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, V. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1965 war es, ein Wohngebiet zu entwickeln, dass eine viergeschossige Blockbauweise zulässt. An der Ecke Branchweilerhofstraße/Industriestraße war darüber hinaus ein eingeschossiger Laden als Anbau vorgesehen, der nur als Verkaufsstelle für die dahinterliegende Gärtnerei Verwendung finden durfte. Die geplanten Wohnblocks waren für Werksangehörige der Firma IBAG bestimmt (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mittlerweile vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 24.09.1965 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 16.12.1965 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 17.12.1965 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, V. Änderung“ ist durch den wirksamen Bebauungsplan „Im Hölzel, V. Änderung“ überplant.

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden alle Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, V. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B. Darüber hinaus ist eine archäologische Fundstelle innerhalb des Geltungsbereiches verzeichnet.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

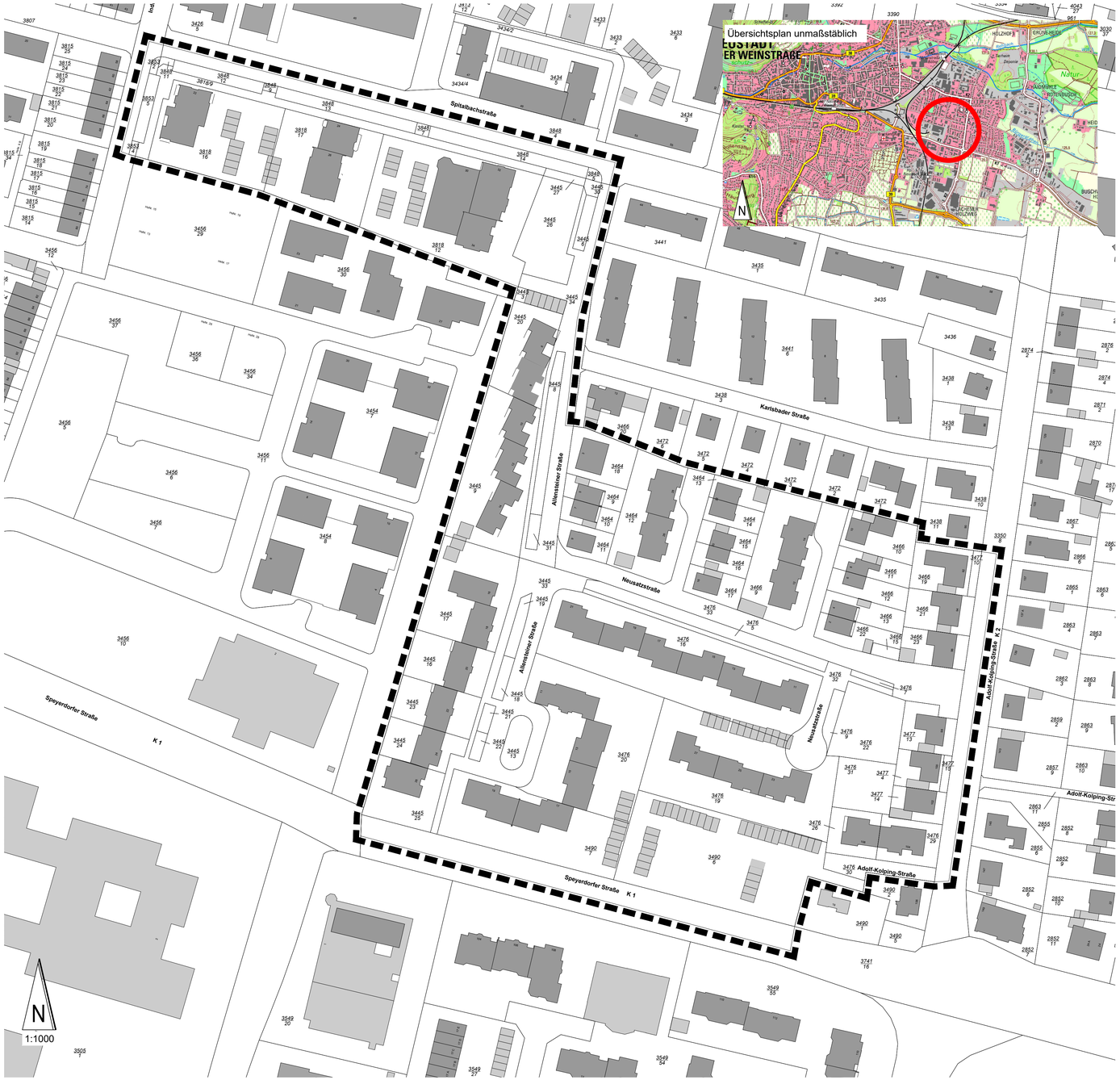
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VI. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den .....
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026E

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VI. Änderung“

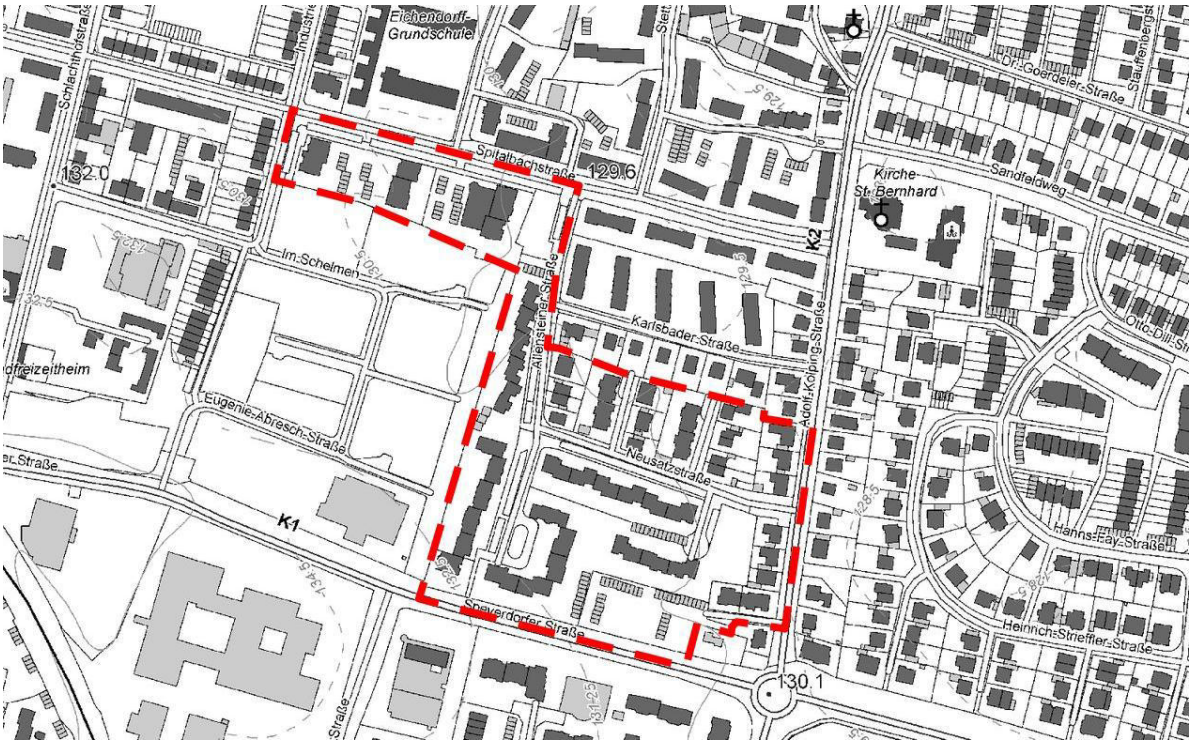
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

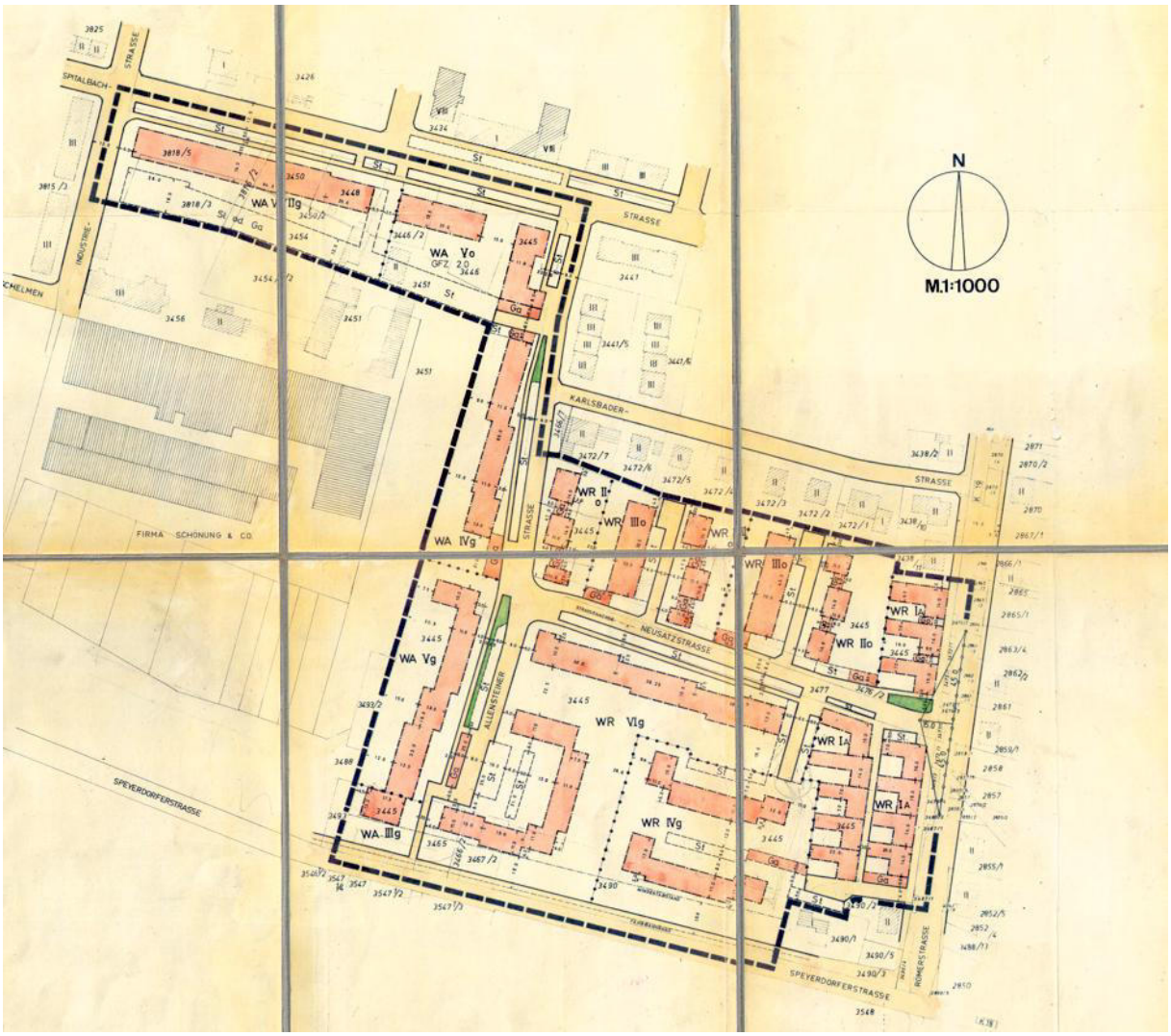
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich der Spitalbachstraße, westlich der Adolf-Kolping-Straße, nördlich der Speyerdorferstraße und östlich der Industriestraße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Speyerdorfer Straße, Industriestraße, Branchweilerhofstraße und Römerstraße, VI. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, eine intensivere bauliche Nutzung festzusetzen. Im allgemeinen Wohngebiet an der Spitalbachstraße wurde eine Erweiterung des bereits bestehenden Nebenzentrums an der südlichen Straßenseite ermöglicht. Die geplanten Atriumhäuser an der Adolf-Kolping-Straße (früher Römerstraße) sowie die Zeilenhäuser und Wohnblocks nördlich der Neusatzstraße wiesen nur eine ein- und dreigeschossige Bauweise auf, damit im Hinblick auf die seither vorgesehene Bauweise keine nachbarrechtlichen Schwierigkeiten entstehen konnten. Das allgemeine Wohngebiet an der Speyerdorfer Straße diente der Errichtung einer Gaststätte. (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, bis auf zwei Grundstücke, vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 29.03.1968 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 30.09.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 23.10.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 24.10.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VI. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der

1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B. Darüber hinaus wird der östliche Teilbereich von einer archäologischen Fundstelle tangiert.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

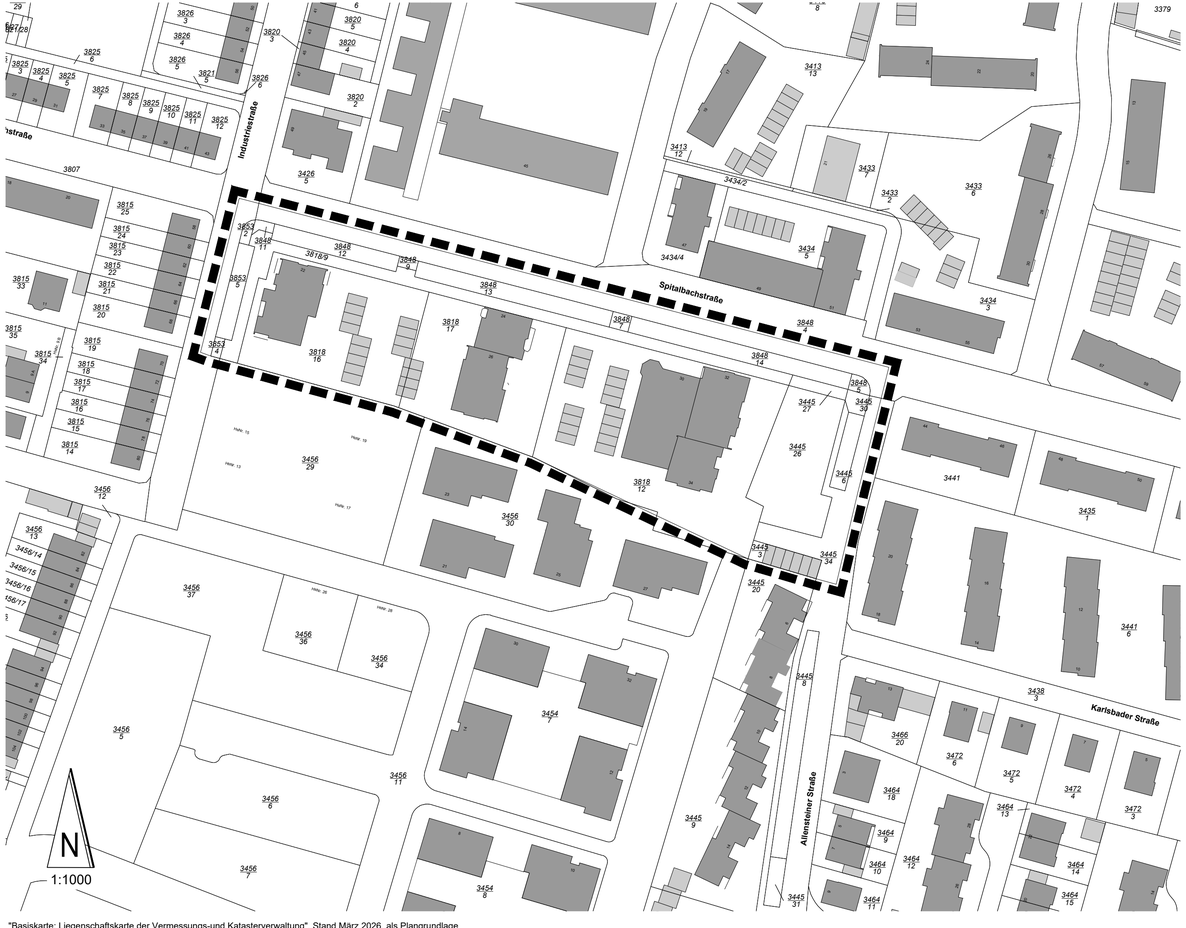
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VII. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

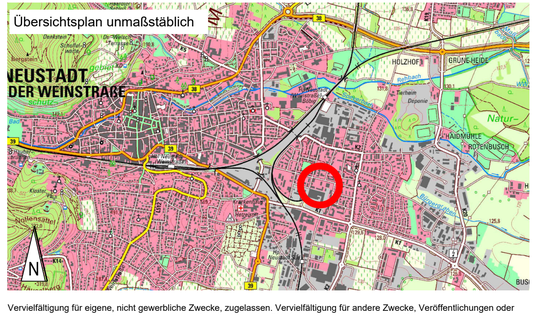
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026G

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VII. Änderung“

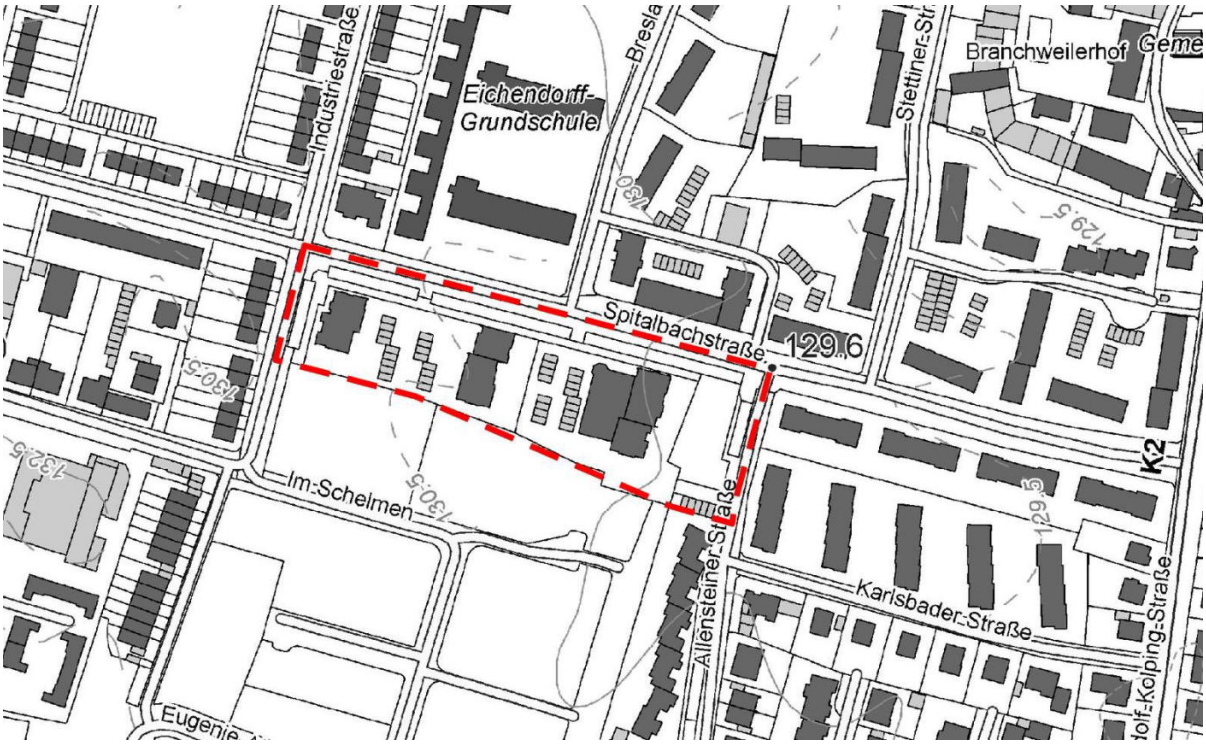
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

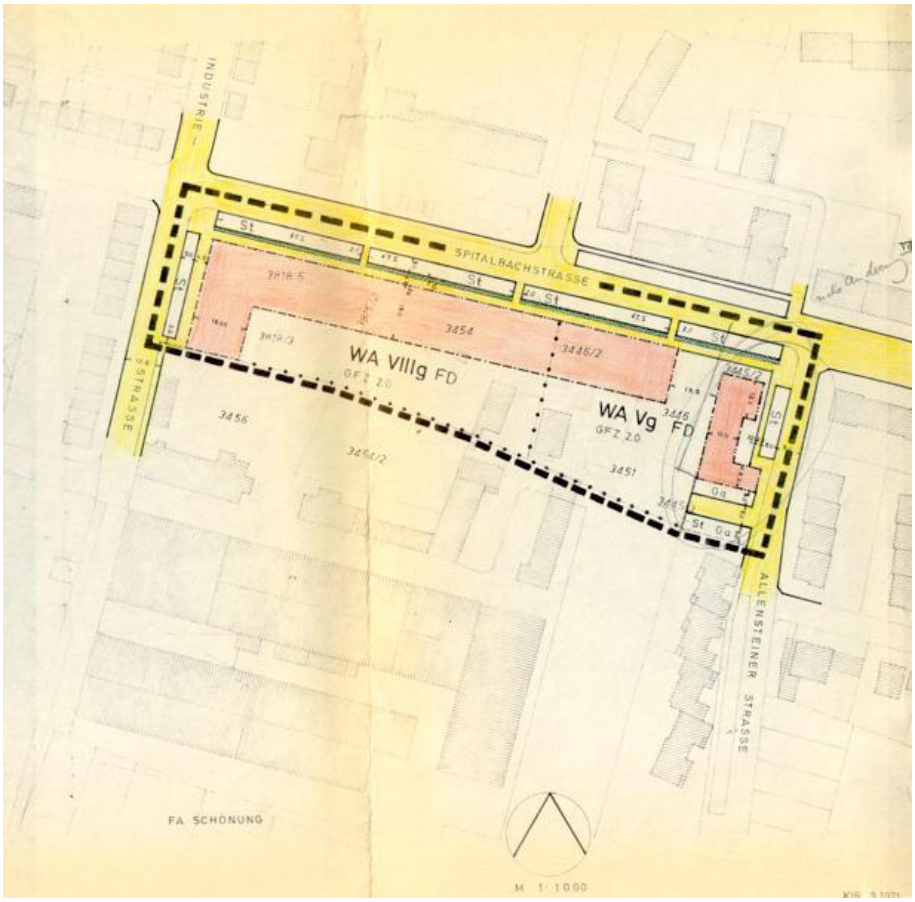
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch die Spitalbachstraße, im Osten durch die Allensteiner-Straße und im Westen durch die Industriestraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VII. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1972 war es, eine intensivere bauliche Nutzung festzusetzen bzw. eine optimale Bebauung zu ermöglichen. Die geschaffenen Baulücken sollen beseitigt und die Geschossflächen und Geschossigkeit erhöht werden. Gleichzeitig wurde die Bebauungstiefe von 14 auf 18 m erweitert und Flächen in Bezug auf Garagen und Stellplätze neu geordnet (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 29.10.1971 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 04.07.1972 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 22.07.1972 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 24.07.1972 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der östliche Teilbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VII. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VIII. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... "-..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... "-.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026H

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VIII. Änderung“

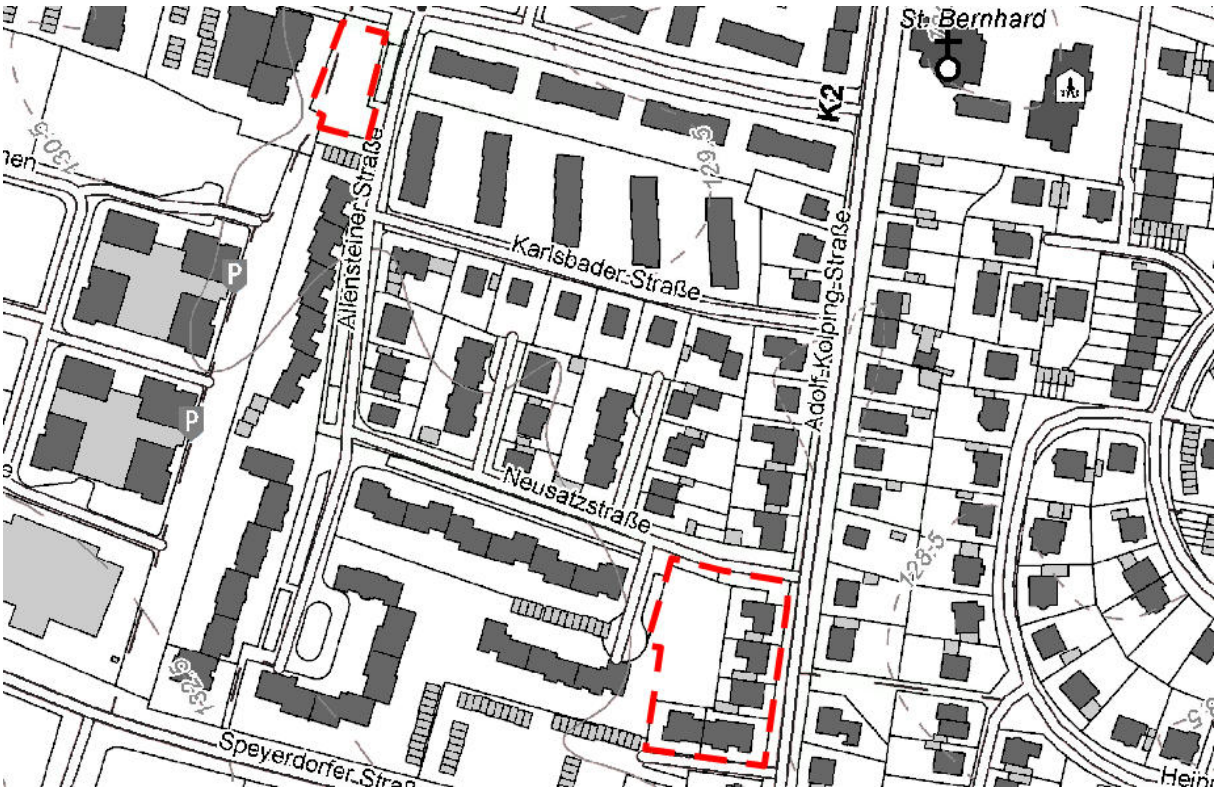
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

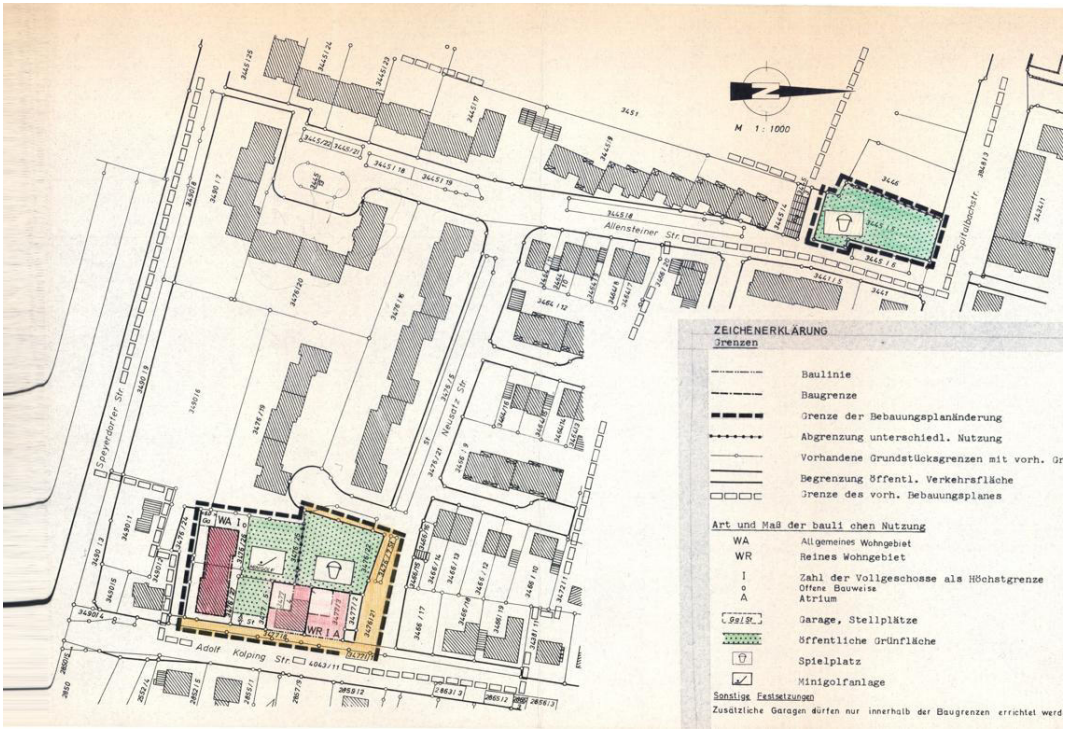
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße und umfasst zwei Geltungsbereiche. Der eine befindet sich an der Ecke Spitalbachstraße und Allensteiner-Straße, der andere wird durch die Neusatzstraße im Norden und Westen sowie der Adolf-Kolping-Straße im Osten und Süden begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Zwischen Industrie- und Römerstraße sowie Branchweilerhofstraße und Speyerdorfer Straße, VIII. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1976 war es, eine Freizeitanlage (Minigolf- und Kinderspielplatz) zwischen Adolf-Kolping-Straße (früher Römerstraße) – Neusatzstraße – Speyerdorfer Straße als Ersatz für die verlorengegangene Einrichtung an der Wallgasse zu errichten und an der Ecke Allensteiner Straße/Spitalbachstraße, eine Grünfläche (Kinderspielplatz) zu schaffen (siehe Abb. 2).

Das Planungsziel wurde nur teilweise umgesetzt. Der Minigolf- und der Kinderspielplatz im südöstlichen Geltungsbereich wurden nicht realisiert. Die beiden Flächen sind lediglich als Grünfläche mit Baumbestand ohne Zweckbestimmung zu verzeichnen (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 20.10.1975 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 16.02.1976 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 25.02.1976 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 25.02.1976 und damit am gleichen Tag seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Allerdings stellt eine taggleiche Ausfertigung und Bekanntmachung gemäß der landesrechtlichen Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) eine korrekte Verfahrensabfolge dar (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. Juni 2021 – 8 B 10721/21.OVG). Zum damaligen Zeitpunkt ging man jedoch von einem Verfahrensfehler aus, weshalb der Bebauungsplan nicht mehr angewendet wurde.

Allerdings leidet der Bebauungsplan an einer fehlerhaften Satzungsbekanntmachung, da diese ohne Darstellung der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte. Nach § 215 BauGB muss eine Verletzung der Verfahrensvorschriften oder Formmängel gegenüber der Gemeinde innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich geltend gemacht werden. Wird diese einjährige Rügefrist versäumt, wird der Fehler unbeachtlich und die Satzung gilt als wirksam. Da vor der Einführung des § 155a BBauG 1976 keine Möglichkeit der Heilung von Verfahrensfehlern durch Fristablauf existierte, sind bei älteren Plänen sämtliche Verfahrensfehler beachtlich, unabhängig von einer Rügefrist. Es kommt weder auf die Offensichtlichkeit, noch auf die Ergebnisrelevanz oder Bedeutung des Fehlers an, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2005 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „Speyerdorfer Straße, Industriestraße, Branchweilerhofstraße und Römerstraße, VIII. Änderung“, welcher an einem Verfahrensfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre

nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der östliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

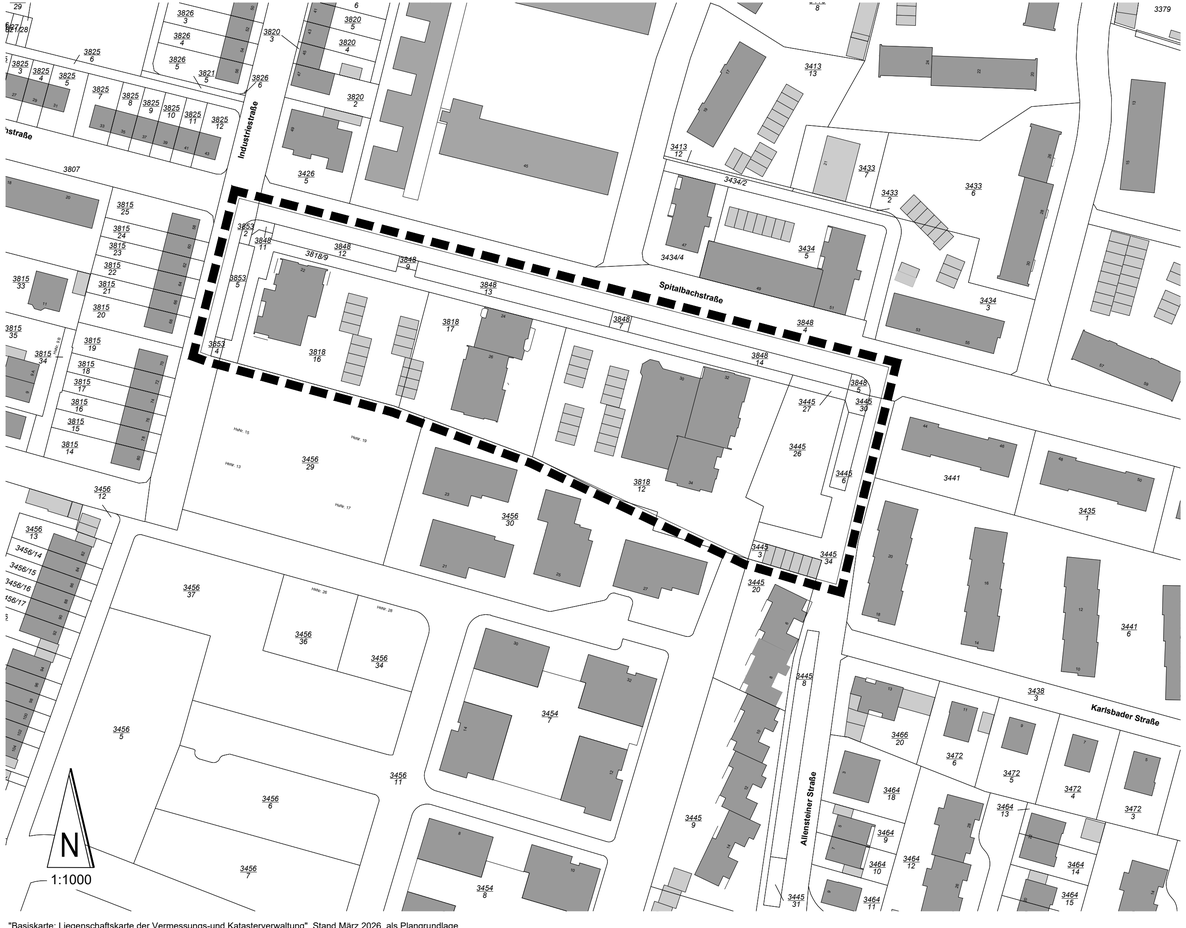
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den
S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

An der Spitalbachstraße

im Stadtbezirk Nr. 27

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

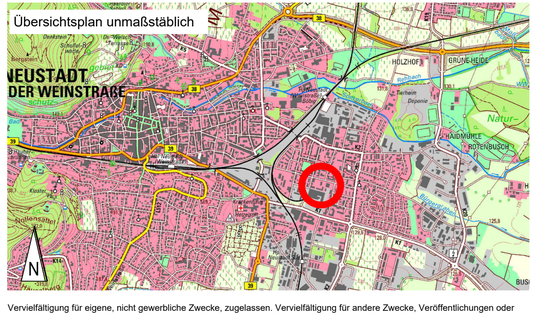
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 026I

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„An der Spitalbachstraße“

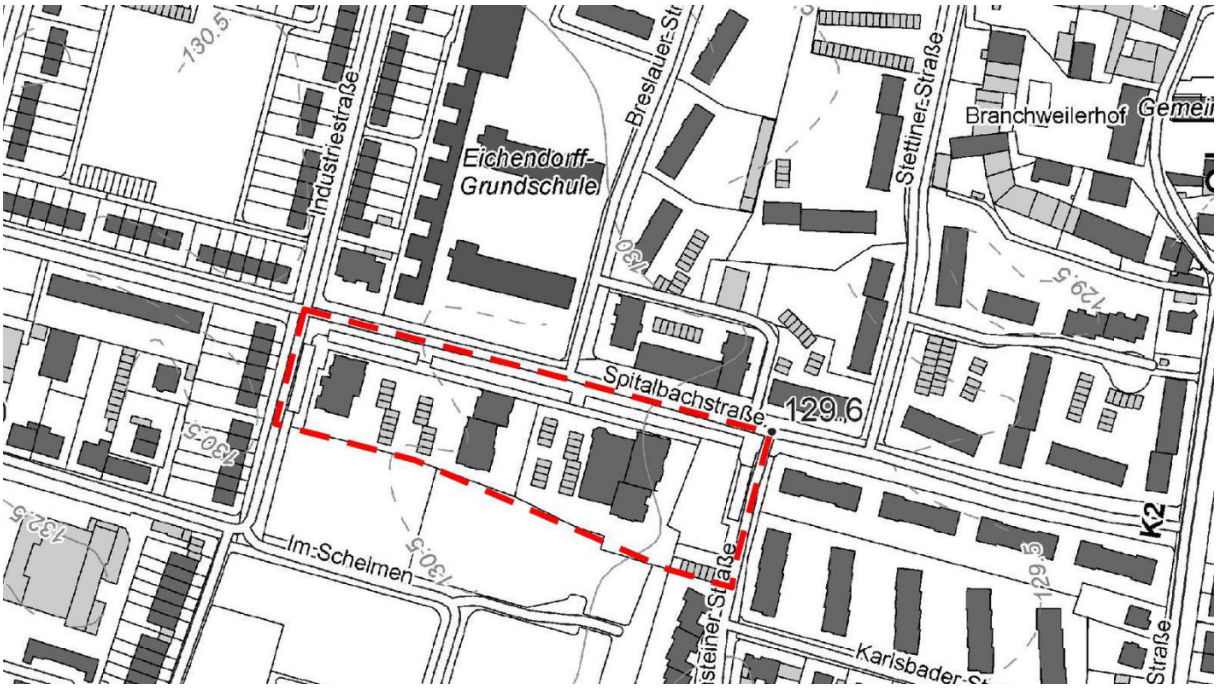
im Stadtbezirk 27

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

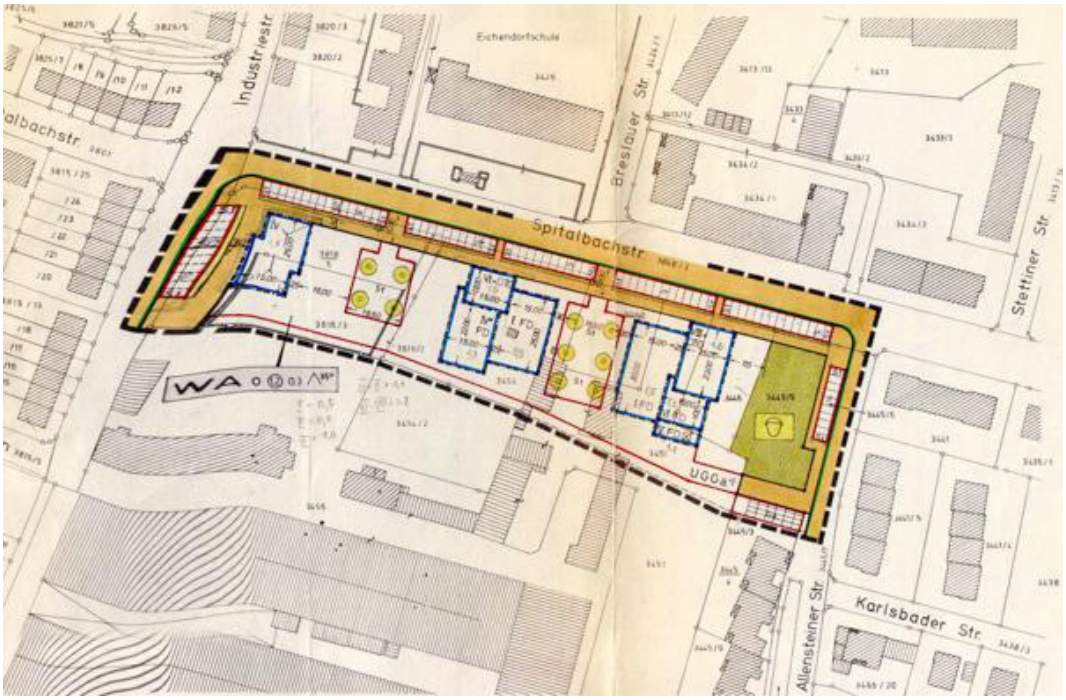
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 27 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch die Spitalbachstraße, im Osten durch die Allensteiner-Straße und im Westen durch die Industriestraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Spitalbachstraße“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1984 war es, die Festsetzung einer intensiven Bebauung aus dem Jahr 1971/72 (vgl. Bebauungsplan „Speyerdorfer Straße, Industriestraße, Branchweilerhofstraße und Römerstraße, VII. Änderung“) aus städtebaulichen Gründen von einer GFZ 2,0 auf 1,2 zu reduzieren. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet mit 4- 8-geschossiger aufgelockerter Bebauung (offene Bauweise) ausgewiesen. Des Weiteren wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz an der Allensteiner Straße/Spitalbachstraße sowie 10 neu anzupflanzende Bäume an den KFZ-Stellplätzen innerhalb des Plangebietes festgesetzt (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan wurde vollständig realisiert (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 19.11.1982 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 21.05.1984 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 23.07.1984 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 27.08.1984 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 90er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Kinderspielplatz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, „An der Spitalbachstraße“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

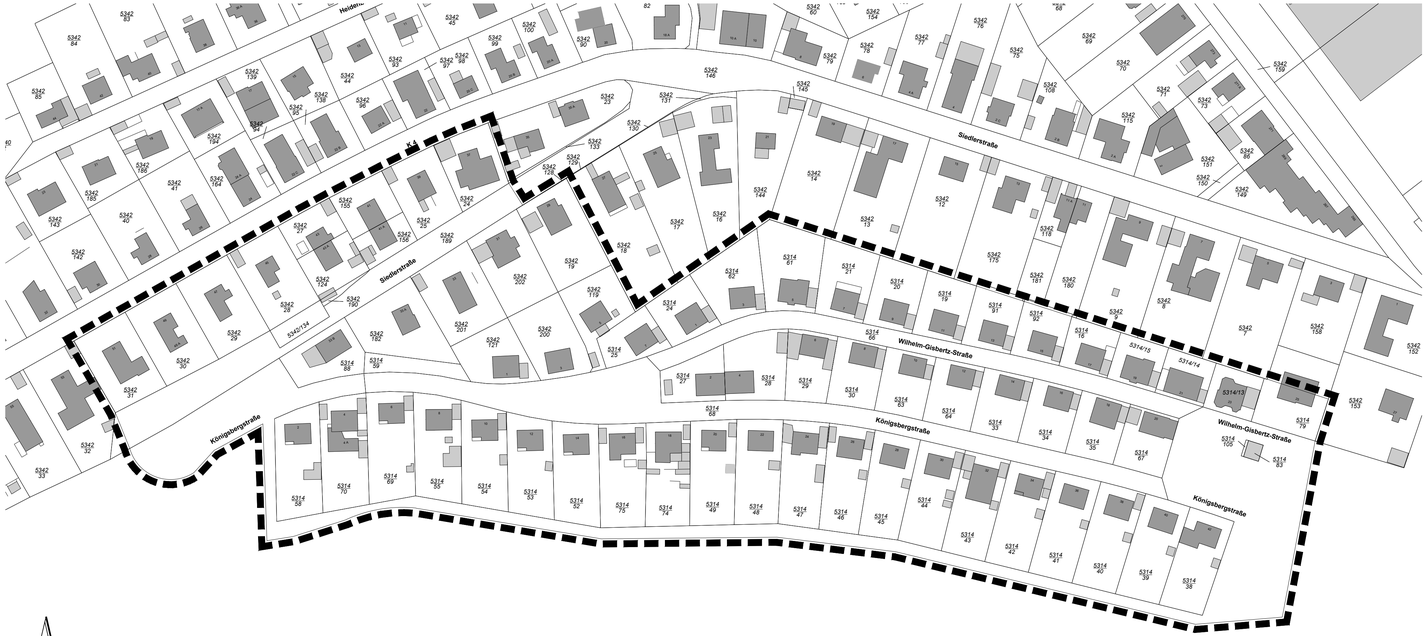
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



*Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Königsberg

im Stadtbezirk Nr. 1

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

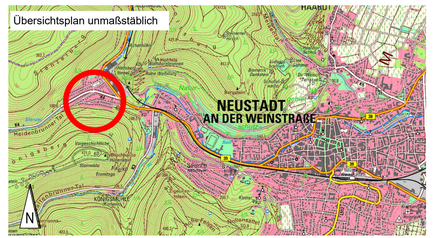
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 028

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Königsberg“

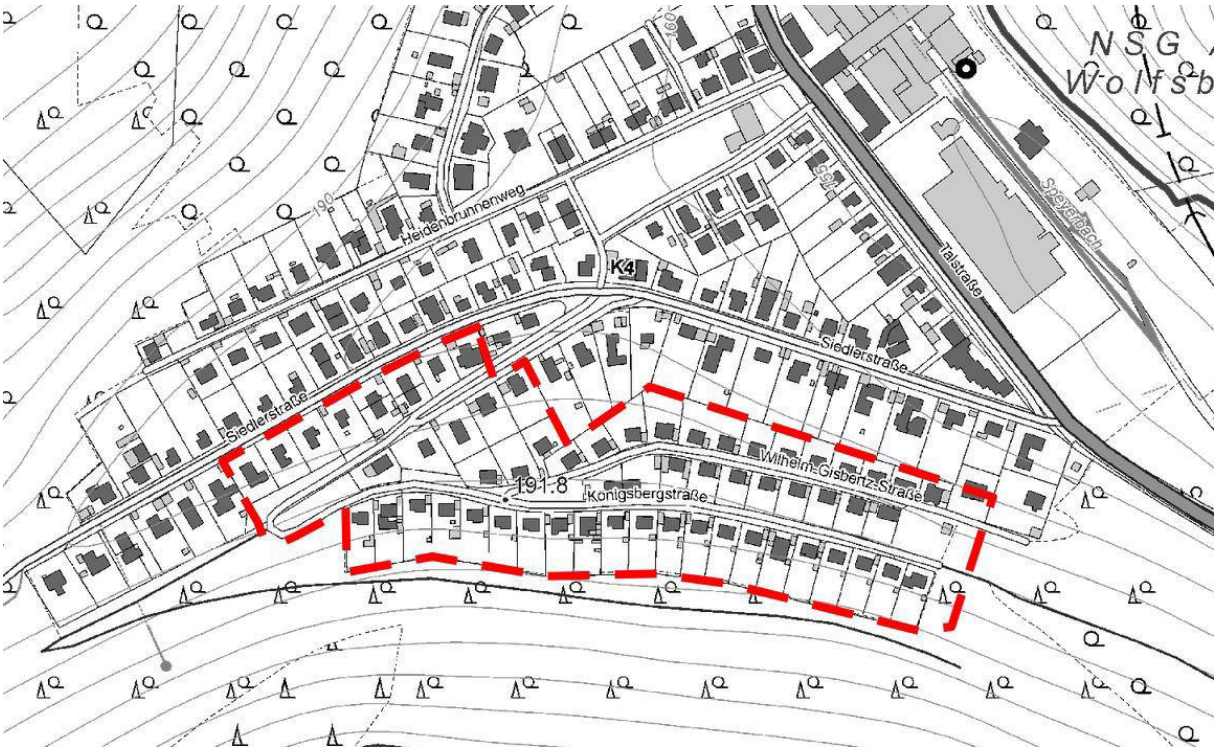
im Stadtbezirk 1

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

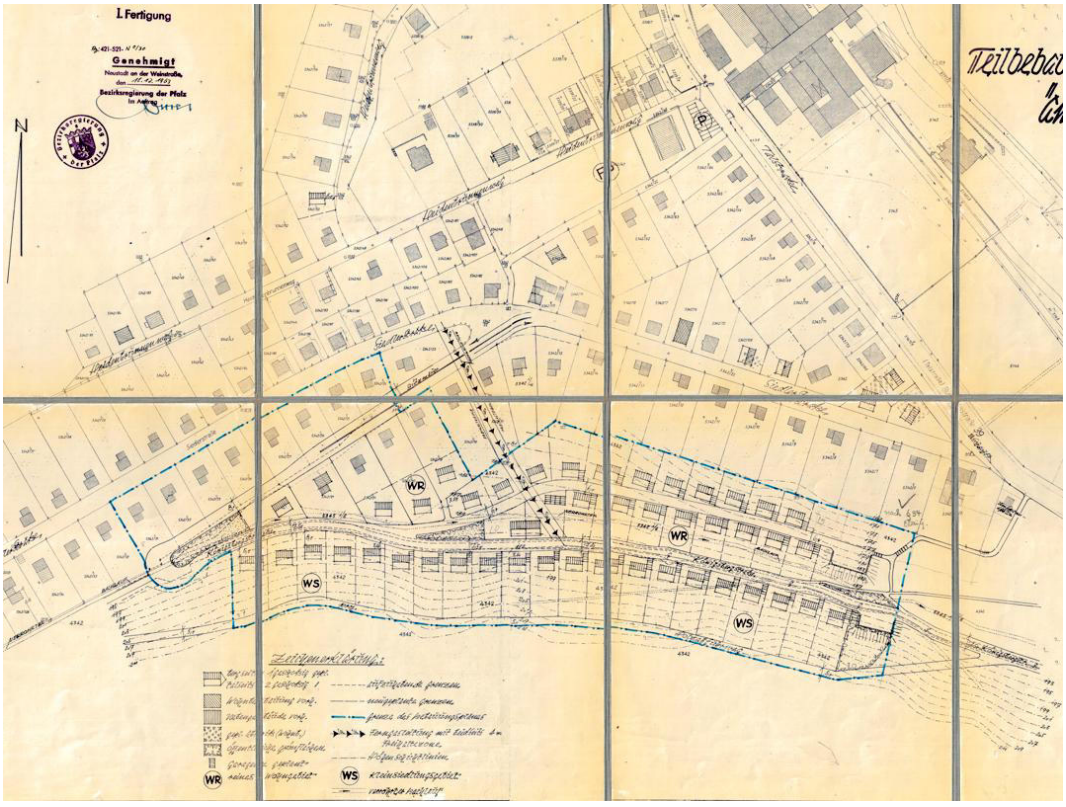
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 1 der Stadt Neustadt an der Weinstraße, südlich der Siedlerstraße. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Königsberg“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 war es, die im Flächennutzungsplan von 1954 dargestellte Erweiterung für Wohnbebauung nun durch diesen Bebauungsplan umzusetzen. Das Plangebiet weist insgesamt 45 neue Baugrundstücke aus, die mit 21 Siedlerstellen und 24 Eigenheimen bebaut werden sollten. Vorgesehen war die offene Bauweise. Dabei ist das Plangebiet im südlichen Teil als Kleinsiedlungsgebiet und im nördlichen Teil als reines Wohngebiet festgesetzt. Als Gebäudehöhen werden talwärts zwei Geschosse und bergwärts ein Geschoss zugelassen. Die Geschossflächenzahl liegt beim Kleinsiedlungsgebiet bei 0,3 und im reinen Wohngebiet bei 0,6 (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vollständig realisiert (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 26.09.1962 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 10.12.1963 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 08.01.1964 in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (22.06.1962) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom 09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler.

Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Königsberg“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Maifischgraben-Süd

im Stadtbezirk Nr. 31(ehem. 31a)

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....

Neustadt an der Weinstraße, den .....
STADTVERWALTUNG

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelasser. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 034

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Maifischgraben-Süd“

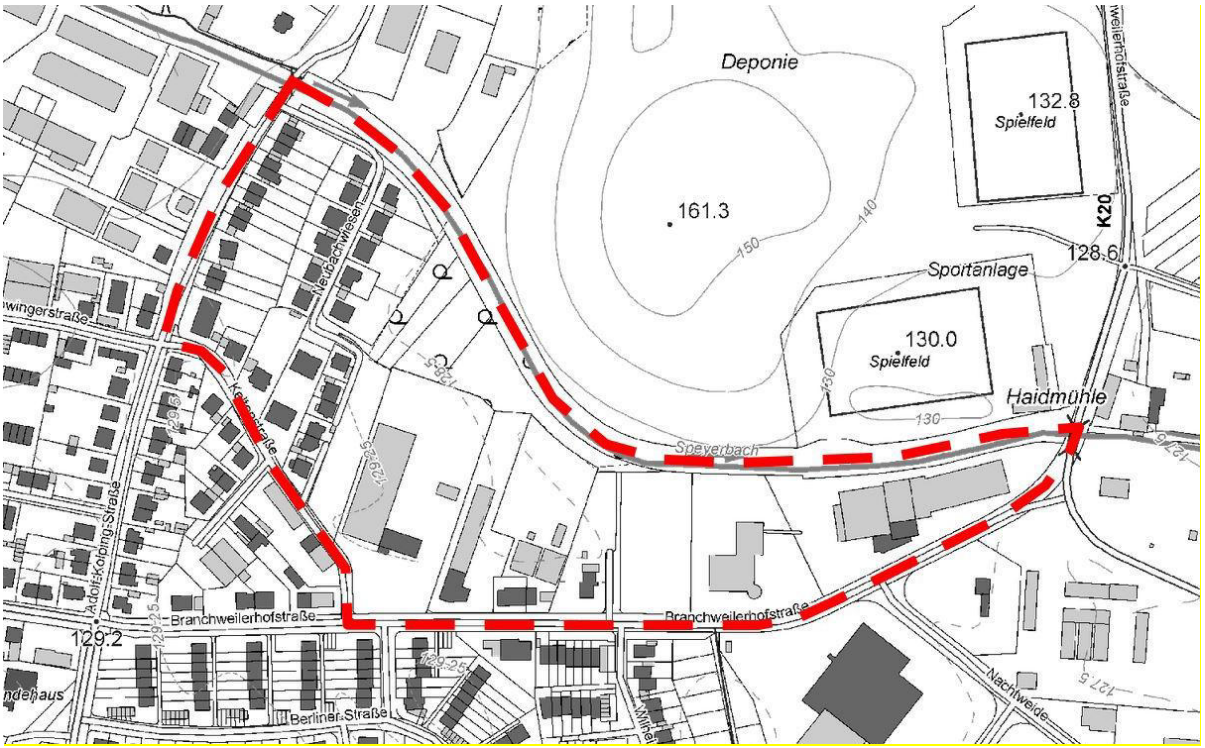
im Stadtbezirk 31 (ehem. 31a)

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

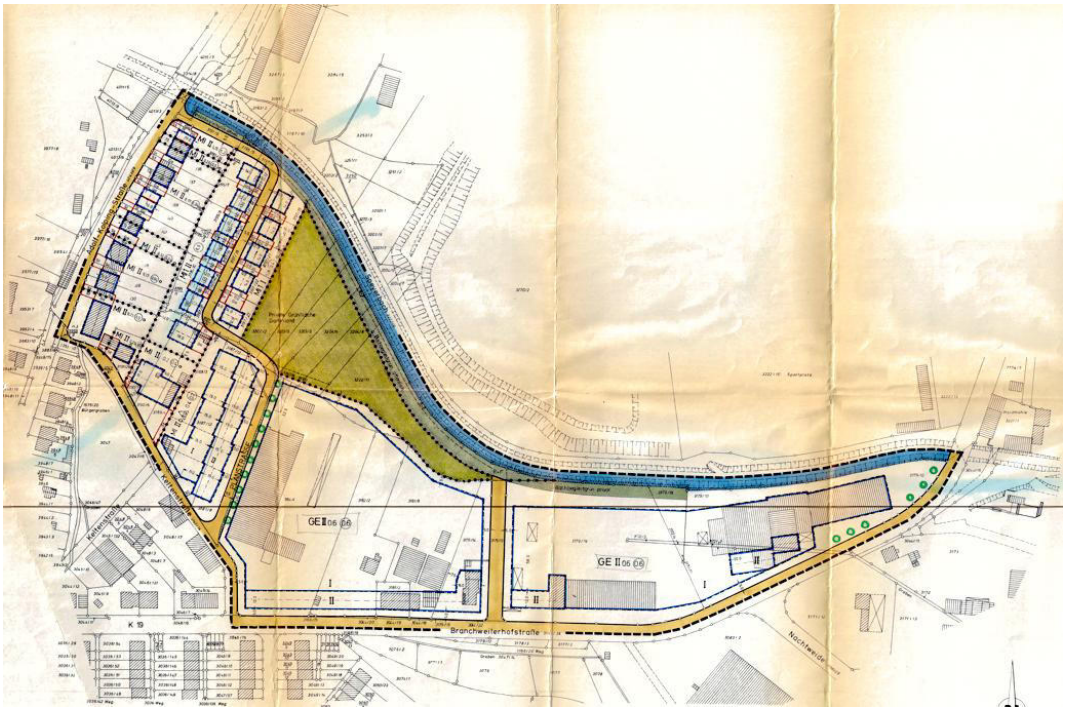
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 31 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch den Speyerbach, im Osten und Süden durch die Branchweilerhofstraße, im Südwesten durch die Keltenstraße sowie im Westen durch die Adolf-Kolping-Straße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Maifischgraben-Süd“.

Ziel des Bebauungsplans „Am Maifischgraben-Süd“ aus dem Jahr 1985 war es, durch Herausnahme bzw. Reduzierung der bisher vorgesehenen Bezirkssportanlage einen geringen Teilbereich als Mischbaufläche auszuweisen. Die bestehenden Gewerbeflächen sollten erhalten bleiben. Die eingeschränkten Mischgebiete wurden durch Baugrenzen so gegliedert, dass nur kleinere, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, in Verbindung mit Wohnen, angesiedelt werden konnten (Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes). Das Begleitgrün entlang des Speyerbaches sollte geschützt werden. Insgesamt sah die Planung ca. 12 Bauparzellen in 1-2-geschossiger Bauweise (eingeschränktes Mischgebiet) und ca. 8 Bauparzellen in 1-2-geschossiger Bauweise (Mischgebiet) vor. Im Bestand sollten die 4 Gewerbebetriebe mit Erweiterungsmöglichkeiten (in 1-2-geschossiger Bauweise) gesichert werden (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd“ wurde, bis auf das Flurstück 3187/31, vollständig realisiert (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd“ wurde am 05.06.1985 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.07.1985 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 08.08.1985 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Zwar erfolgte die Ausfertigung (20.06.1985) vor der Bekanntmachung, allerdings auch vor der Genehmigung, weshalb der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler leidet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz muss die Genehmigung der Ausfertigung vorangehen (OVG Koblenz, Urteil vom

09.08.1989 – 10 C 36/88, NVwZ RR 1990, 61). Da diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, leidet der Plan an einem Verfahrensfehler.

Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im Norden als Grünfläche, im Westen als Wohnbaufläche, im Südosten als Gewerbefläche sowie zwischen der Gewerbe- und Wohnbaufläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft (größtenteils) auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

Die im Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd“ bisher als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Landesgartenschau“ überplant. Hier ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ festgesetzt. Entlang des Speyerbaches war auch im Bebauungsplan „Maifischgraben-Süd“ die Festsetzung „Bachbegleitgrün privat“ festgesetzt. Diese wird ebenfalls durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Landesgartenschau“ mit seiner Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ überplant.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Maifischgraben“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen ist der Bereich, in dem der rechtskräftige Bebauungsplan „Landesgartenschau“ zur Anwendung kommt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III B.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 31(ehem. 31a)

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

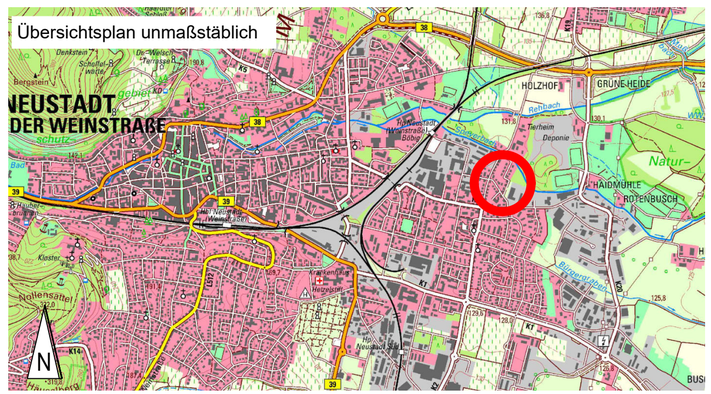
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 034A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung“

im Stadtbezirk 31 (ehem. 31a)

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 31 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt nördlich der Keltenstraße und westlich des Autohauses Holz. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

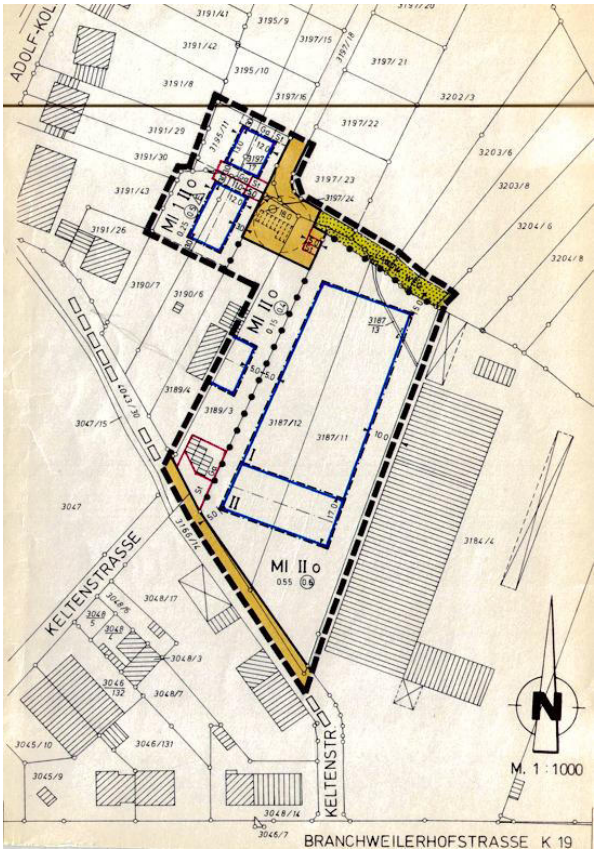
Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans „Am Maifischgraben-Süd, I Änderung“ aus dem Jahr 1987 war es, die Durchführung mit Anbindung an die Keltenstraße geplante Straße (siehe Urplan „Am Maifischgraben“- NW 034) nicht mehr zu realisieren, da die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Adolf-Kolping-Straße verlegt werden konnten. Die Stichstraße wäre in der Länge planerisch noch vertretbar gewesen. Durch die Abhängung der Planstraße war keine Querverbindung mehr zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet gegeben, was mit einer Verkehrsberuhigung einherging und zugleich die Qualität des Wohnumfeldes erhöhte (siehe Abb. 2).

Die Erschließung, wie sie im Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung“ festgesetzt wurde, wurde so nicht realisiert. Die ursprüngliche Erschließung gemäß Urplan „Am Maifischgraben“ (siehe NW 034) sollte mit der 1. Änderung nicht als Durchführung mit Anbindung an die Keltenstraße umgesetzt, sondern durch eine Stichstraße mit daran anschließender Wendeanlage realisiert werden.

Ende der 90er Jahre entstand eine bauliche Entwicklung südlich der Wendeanlage. Um die Erschließung dieser Grundstücke zu gewährleisten, wurden zwei private Stichstraßen realisiert. Eine in Verlängerung an die Wendeanlage (von Norden kommend), und eine von der Keltenstraße aus (von Süden kommend). Auf beiden Straßen sind Erschließungsbaulasten für die Eigentümer im Baulastenverzeichnis eingetragen (Stand Oktober 2025).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung“ wurde am 09.12.1986 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 19.02.1987 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 09.03.1987 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 09.03.1987 und damit am gleichen Tag seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Allerdings stellt eine taggleiche Ausfertigung und Bekanntmachung gemäß der landesrechtlichen Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) eine korrekte Verfahrensabfolge dar (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. Juni 2021 – 8 B 10721/21.OVG).

Allerdings ist der Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung“ als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Die auf einen nicht rechtmäßig zustande gekommenen Urplan aufbauende, unselbstständige Änderung kann daher ebenfalls nicht zur Anwendung kommen. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im Westen als Wohnbaufläche (rot) und im Osten als gemischte Baufläche (braun) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft (größtenteils) auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

Ein kleiner Teilbereich (ca. 130 m²) der im Bebauungsplan „Am Maifischgraben-Süd, I. Änderung“ nördlich festgesetzten „privaten Grünfläche“ wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Landesgartenschau“ überplant. Hier ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ festgesetzt.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Maifischgraben, I. Änderung“, welcher aufgrund seiner Unselbstständigkeit fehlerhaft ist und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen ist der kleine Teilbereich, in dem der rechtskräftige Bebauungsplan „Landesgartenschau“ zur Anwendung kommt.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III B.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den STADTVERWALTUNG	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Kies

im Stadtbezirk Nr. 22

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

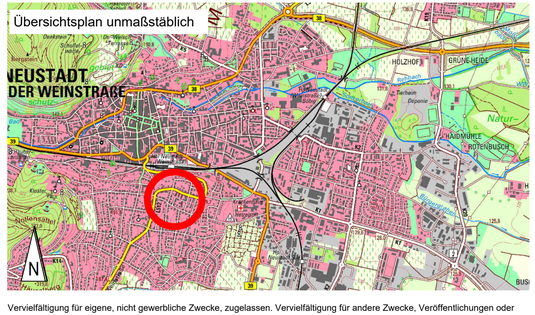
§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 035

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Kies“

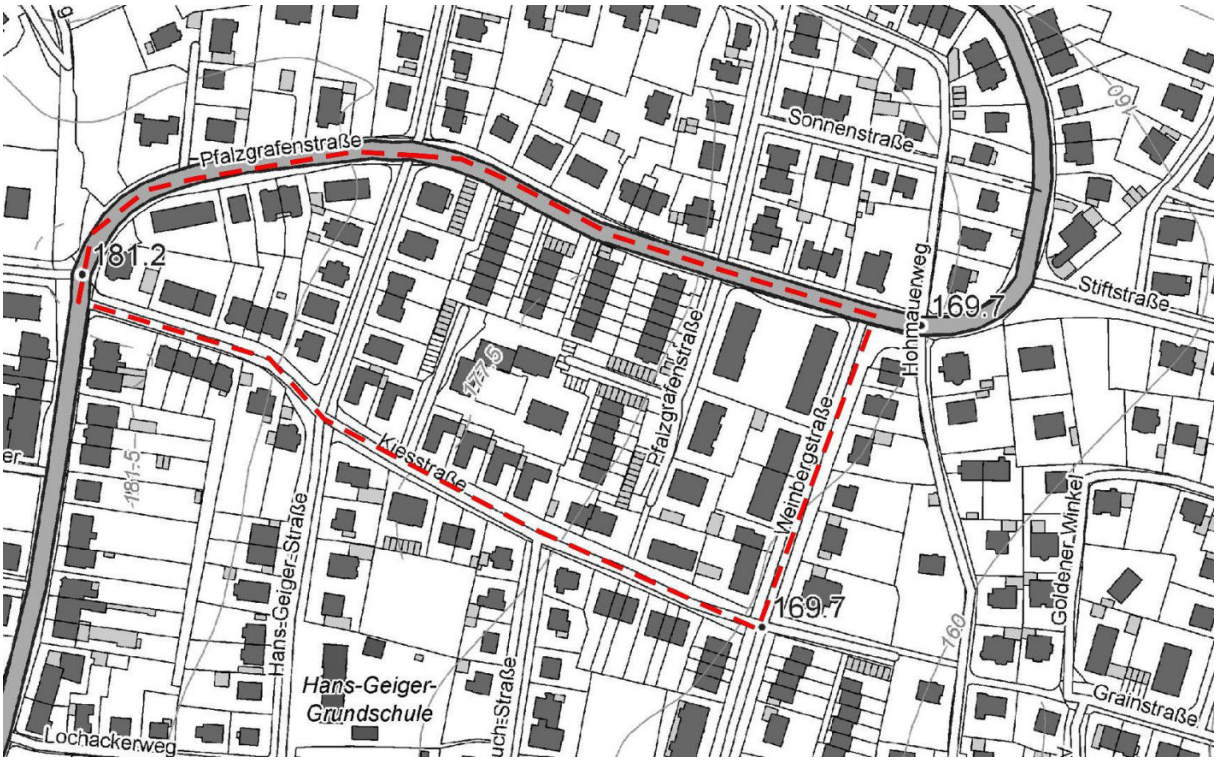
im Stadtbezirk 22

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

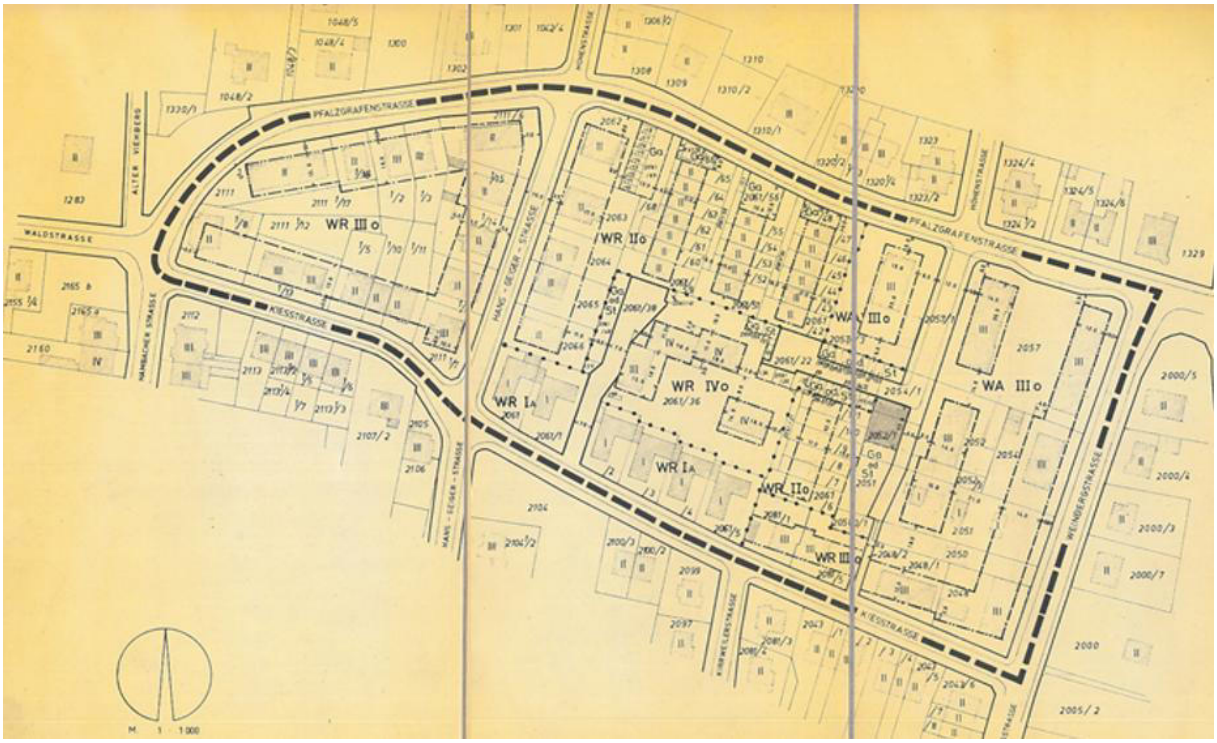
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 22 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es liegt südlich des Bahnhofes und wird im Nordwesten durch die Pfalzgrafenstraße, im Süden durch die Kiesstraße sowie im Osten durch die Weinbergstraße begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kies“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 war es, eine Wohngebietsentwicklung auf Teilgrundstücken zu ermöglichen, die bisher unbebaut waren und erst im Jahr 1965 zum Verkauf angeboten wurden. Die restlichen Grundstücke waren bereits größtenteils bebaut. Für das Plangebiet wurde für den östlichen Teilbereich ein allgemeines und für den sonstigen Teilbereich ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse variiert dabei von I bis maximal IV. Die Baugrundstücke wurden durch Baulinien sowie Baugrenzen definiert. Darüber hinaus wurden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde vollständig realisiert (Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.1967 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 12.02.1968 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 03.05.1968 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 06.05.1968 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Kies“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie alle Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus tangiert der westliche Teilbereich eine archäologische Fundstelle.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

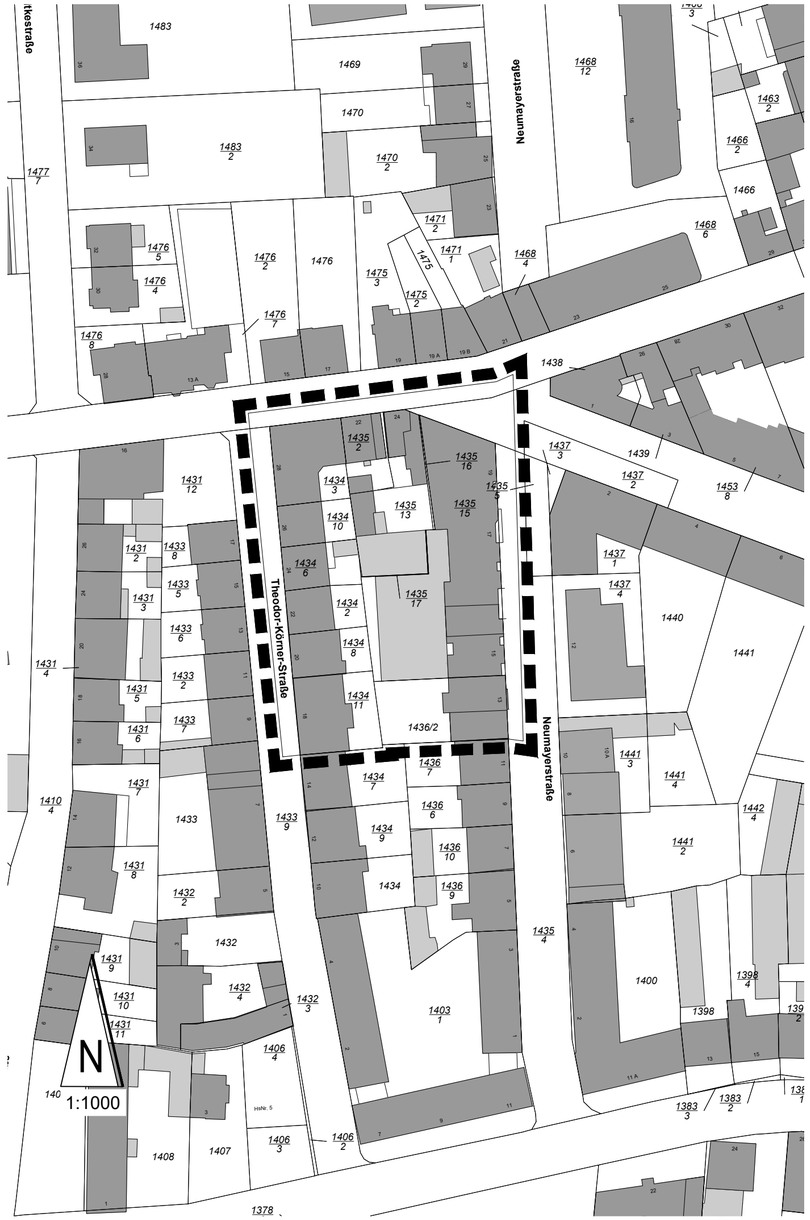
Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Kies“ findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Hindenburg-Neumeyer-Straße

im Stadtbezirk Nr. 9

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

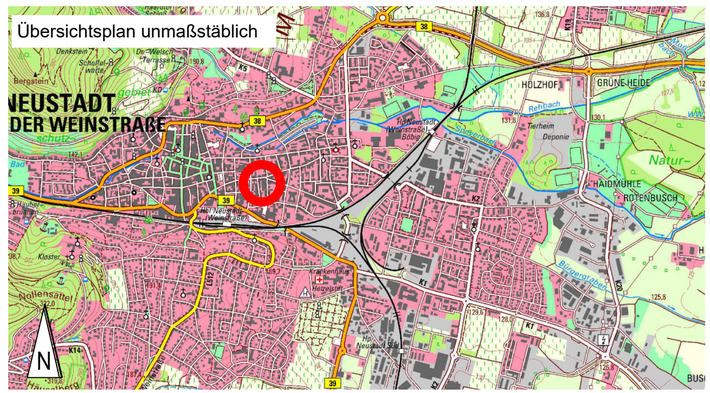
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 051

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Hindenburg-Neumayer-Straße“

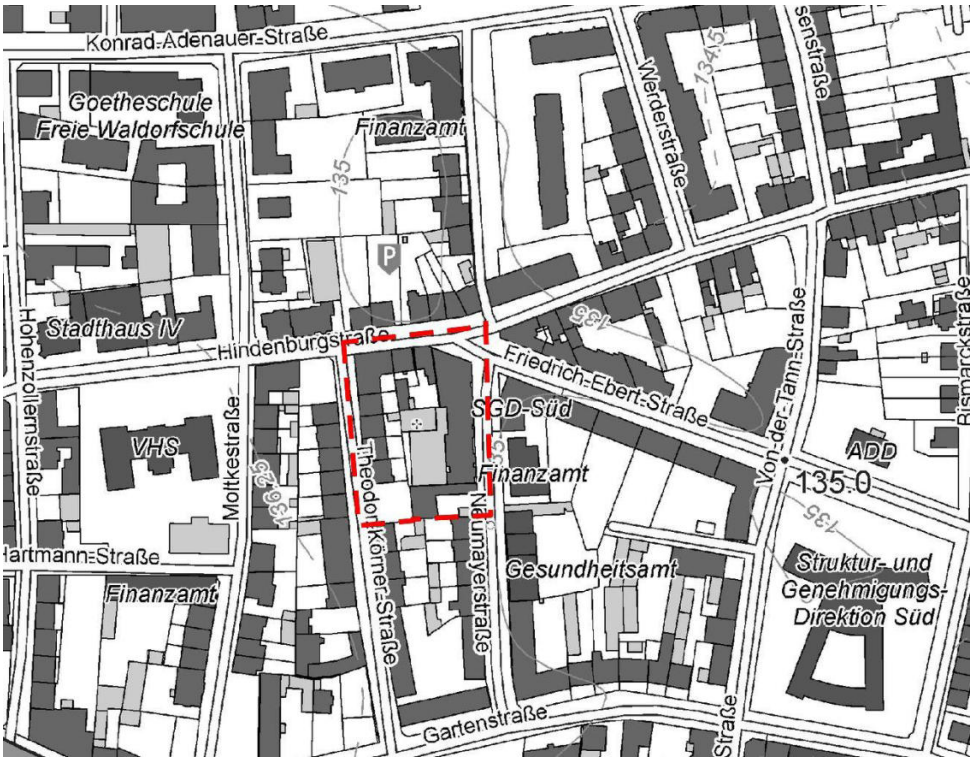
im Stadtbezirk 9

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

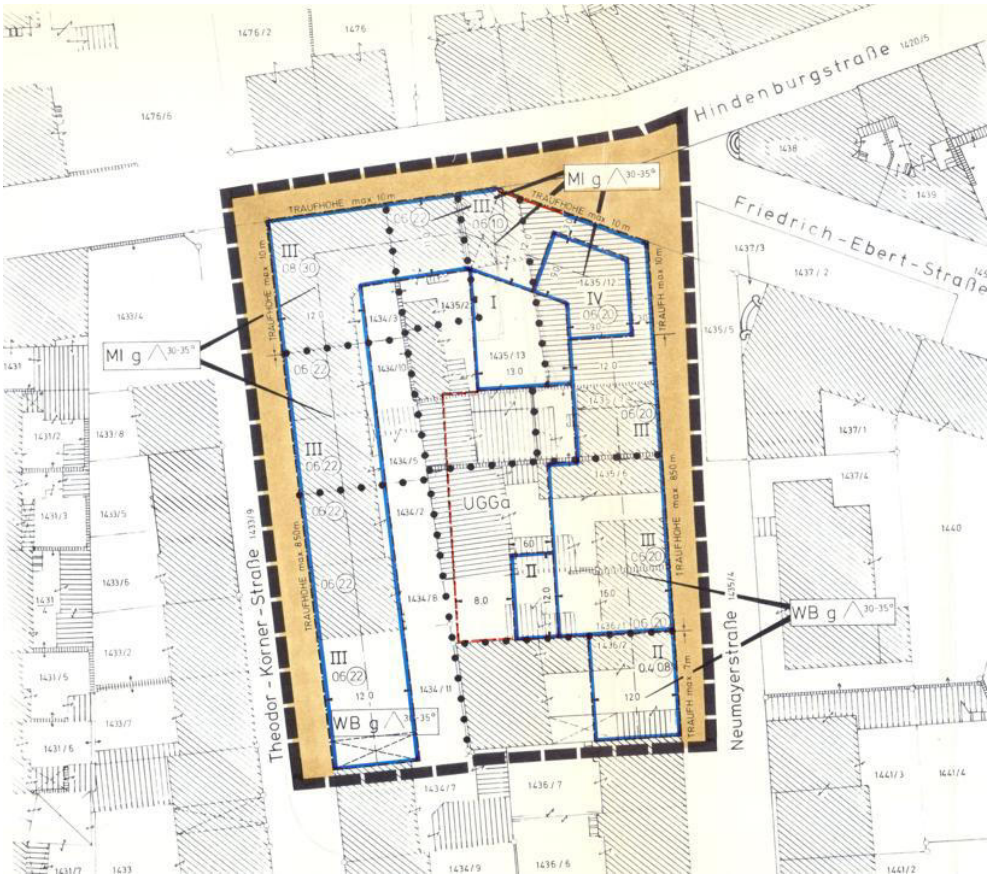
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 9 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Norden durch die Hindenburgstraße, im Westen durch die Theodor-Körner-Straße, im Osten durch die Neumayerstraße sowie im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücks-Nr. 1434/11 und 1436/2 begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hindeburg-Neumayer-straße“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1984 war es, die Darstellungen des seit 1979 wirksamen Flächen-nutzungsplanes („Wohnbaufläche“) rechtsverbindlich abzusichern, damit keine weitere Verfestigung bzw. Ansiedlung von unerwünschten Gewerbebetrieben in diesem Bereich im Rahmen des § 34 des damaligen BBauG möglich war. Konkret war eine Mischnutzung mit Wohnungen – Läden – Büros in 3- bis 4-geschossiger Bauweise geplant.

Der Bebauungsplan „Hindenburg-Neumayer-Straße“ wurde vollständig realisiert. Das Plangebiet ist damit vollständig bebaut (Stand Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Bebauungsplan „Hindenburg-Neumayer-Straße“ aus dem Jahr 1984



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 08.03.1984 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 22.06.1984 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 23.07.1984 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 27.08.1984 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Hindenburg-Neumayer-Straße“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus liegt der westliche Teilbereich in einer Denkmalzone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt .....-.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Am Schwimmbad

im Stadtbezirk Nr. 3

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

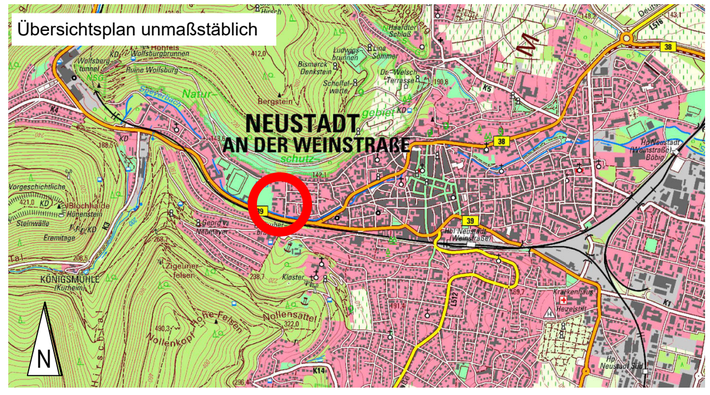
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 054

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Am Schwimmbad“

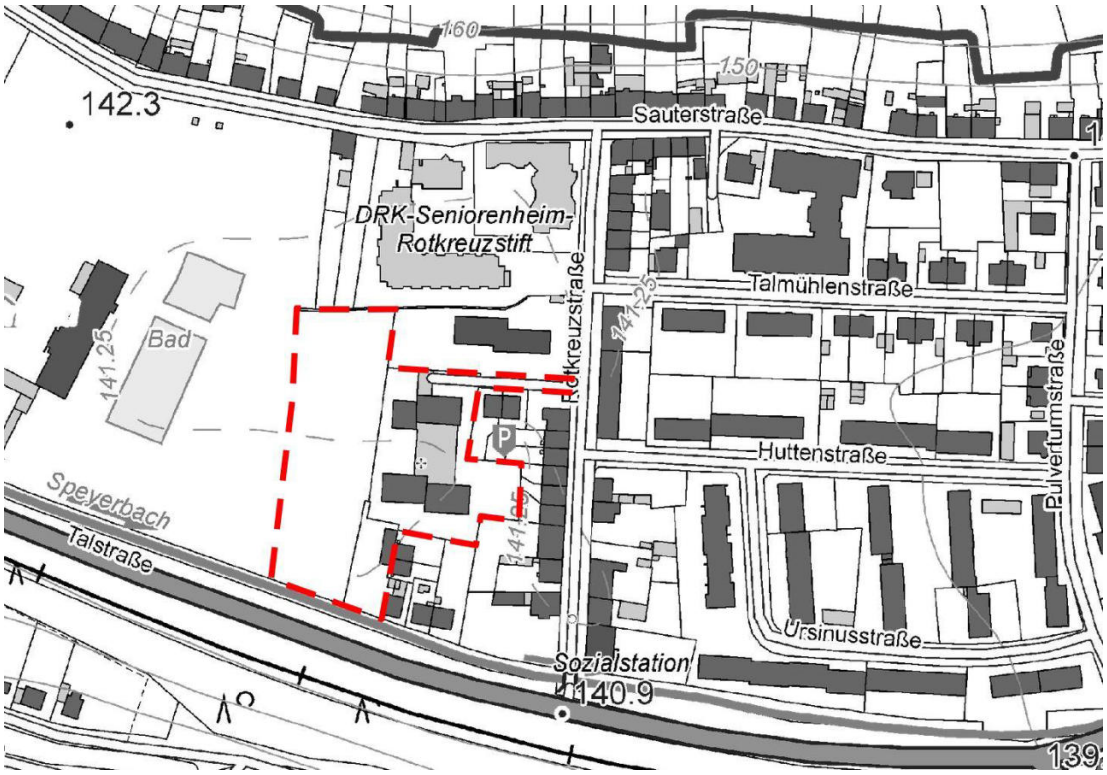
im Stadtbezirk 3

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

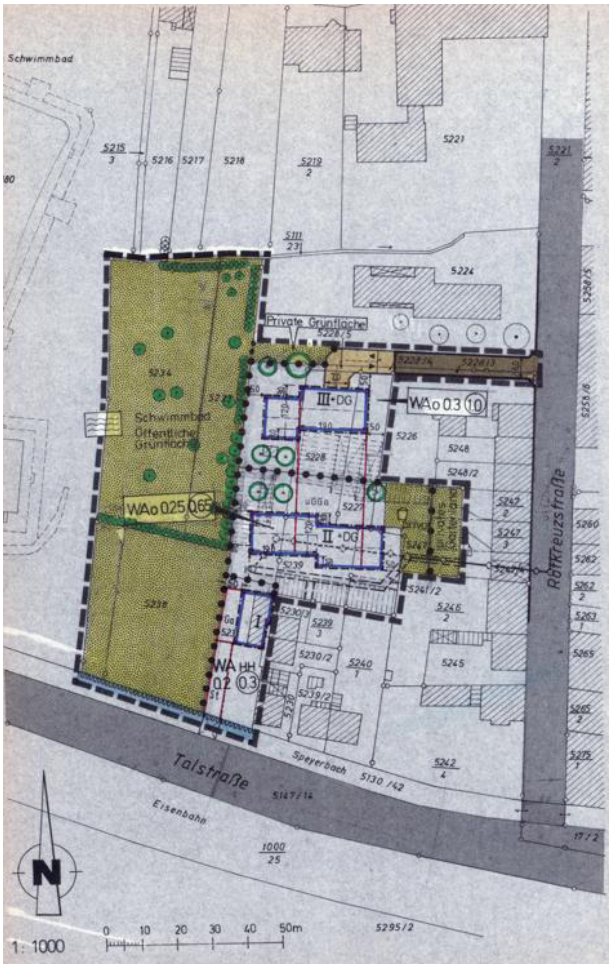
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 3 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Es wird im Süden durch die Talstraße, im Westen durch die westliche Grenze des Furstücks 5234, im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücksnummern 5234, 5232, 5227 und 5224/2 sowie im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücksnummern 5224/2, 5228, 5227 und 5231 begrenzt. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schwimmbad“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1987 war es, den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes herzustellen. Das eigentliche Baugelände umfasste dabei zwei Geschossbauten (einmal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach und einmal drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach) mit ca. 24 Wohneinheiten für 50 Einwohner. Die Erschließung sollte über eine Stichstraße von der Rotkreuzstraße aus erfolgen. Innerhalb des Plangebietes war eine unterirdische Gemeinschaftsanlage für die Kraftfahrzeuge vorgesehen. Der westliche Bereich wurde als öffentliche Grünfläche für das Stadionfreibad festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sollte darüber hinaus auch ein privater Spielplatz vorgesehen werden. Bis auf den südlichen Teilbereich, welcher eine Haus-Hofbauweise festsetzt, wurde im gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise definiert (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan „Am Schwimmbad“ wurde vollständig realisiert. Das Plangebiet ist damit vollständig bebaut (Stand Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „Am Schwimmbad“ wurde am 15.10.1987 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 07.01.1988 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 05.02.1988 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde allerdings erst am 08.02.1988 und damit nach seiner Bekanntmachung ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 im Westen als Grünfläche und im östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Schwimmbad“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung), auf Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone. Darüber hinaus wird ein kleiner Teilbereich im Südosten des Geltungsbereichs von einer archäologischen Fundstelle überlagert.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 078

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Chemnitzer Straße - Teil Ost, Neufassung und Erweiterung“

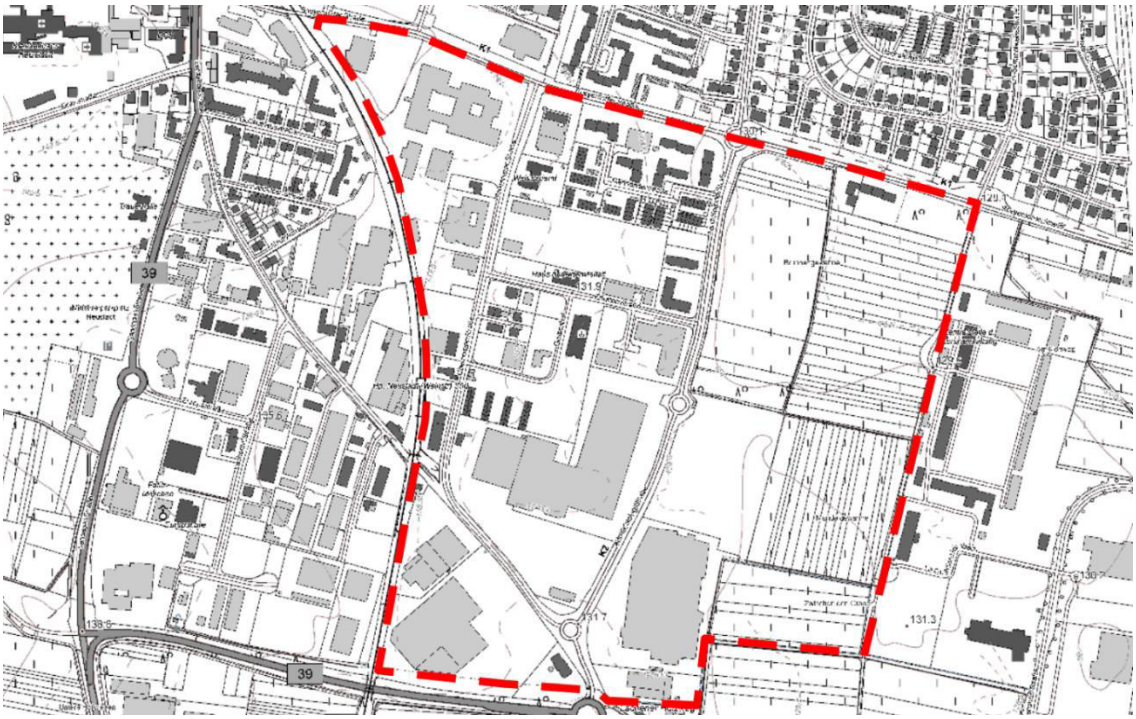
im Stadtbezirk 30

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Abbildung 1: Abgrenzung der Lage in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans vermutet wird



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

Der Bebauungsplan „Chemnitzer Straße -Teil Ost, Neufassung und Erweiterung“ im Stadtbezirk 30 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist aufgelistet im Raumordnungskataster (ROK25) vom 17.03.2021 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd).

In den Aktenbeständen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan nicht auffindbar.

Im Raumordnungskataster der SGD Süd ist vermerkt, dass der Bebauungsplan aufgehoben sei. Allerdings finden sich hierzu keine weiteren Daten. Daher wird vermutet, dass der Bebauungsplan im Zuge der damaligen Überprüfung zahlreicher Bebauungspläne als fehlerhaft bewertet und seither nicht mehr angewendet wurde. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind aufgrund der fehlenden Plandokumente und Verfahrensakten nicht mehr nachvollziehbar. Es wird vermutet, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bezeichnung im Stadtbezirk 30 – und damit im Bereich der Straßen „Speyerdorfer Straße“, Le Quartier Hornbach“ und der Bahnlinie innerhalb der Kernstadt – befindet. Der Geltungsbereich wird demnach innerhalb der in Abbildung 1 durch eine rot gestrichelte Linie dargestellten räumlichen Abgrenzung, die dem Stadtbezirk 30 entspricht, vermutet.

2. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand soll nun behoben und der Bebauungsplan klarstellend aufgehoben werden, da er nicht angewendet werden kann.

3. ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Plandokumente ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, die grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht zu erstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Aufgrund der fehlenden Plandokumente sind Lage, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans können folglich nicht bewertet werden. Es handelt sich lediglich um ein klarstellendes Verfahren.

Eine Veränderung zum Status Quo findet nicht statt. Es sind demnach auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

5. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird nicht mehr angewendet, da keine Plandokumente vorliegen. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".

Satzung (Entwurf)
zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Chemnitzer Straße - Teil Ost, Neufassung und Erweiterung“
im Stadtbezirk 30

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 23.01.2025, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Aufstellung

Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026

Frühzeitige Beteiligung

Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 – 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 – 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Förmliche Beteiligung

Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....

Satzung

Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....

Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den	.....

S T A D T V E R W A L T U N G

Bernhard Adams
Beigeordneter



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Johann-Casimir-Straße, II. Änderung

im Stadtbezirk Nr. 4

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

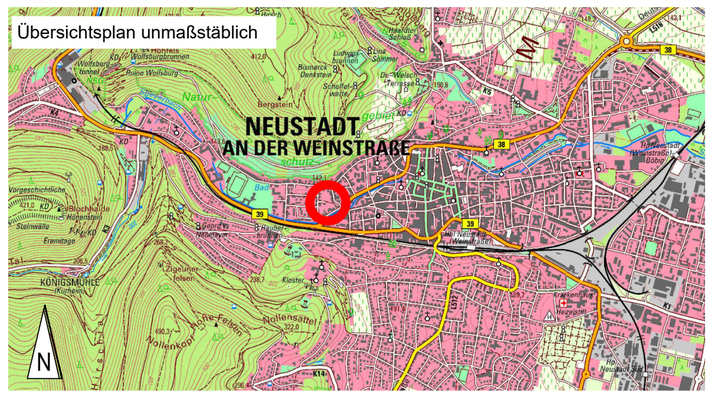
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 085A

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“

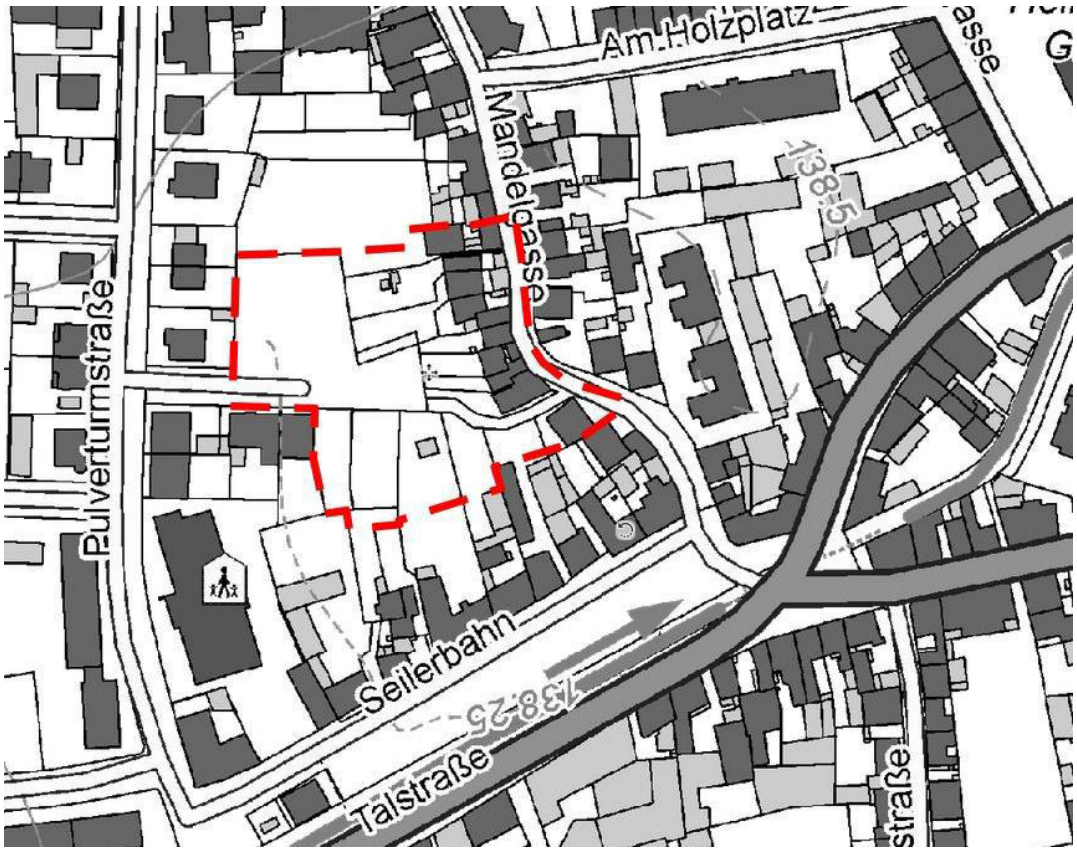
im Stadtbezirk 4

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: **Juli 2026**

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

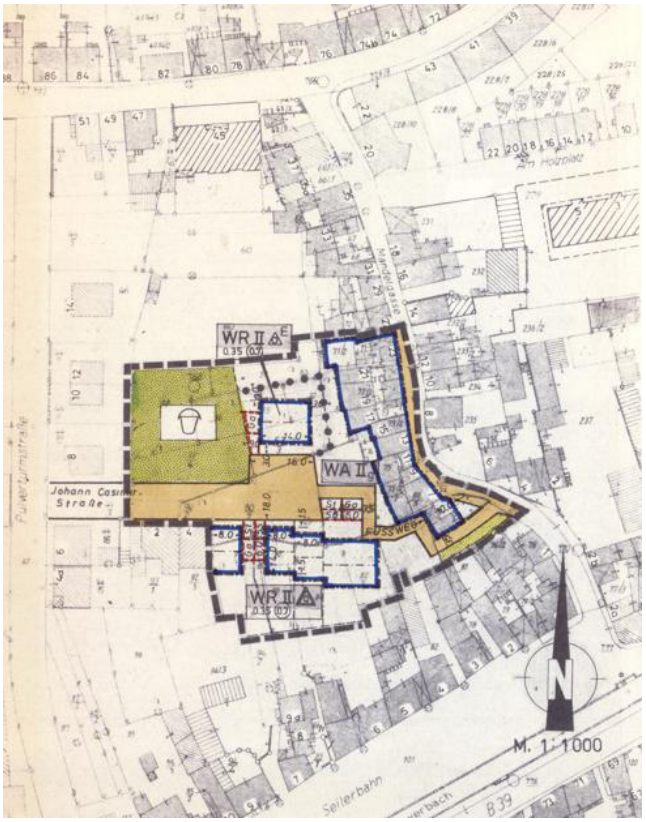
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 4 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße Seilerbahn, östlich der Pulverturmstraße, südlich der Sauterstraße und westlich der Straße Mandelgasse. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1980 war es, die Verlängerung der Johann-Casimir-Straße zur Mandelgasse aus dem Urplan von 1956 entfallen zu lassen und durch eine Stichstraße mit Wendeanlage zu ersetzt, damit der historische Straßenzug der Mandelgasse erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte ein ca. 1.000 m² großer Kinderspielplatz angelegt und planerisch gesichert, sowie die angrenzenden Grundstücke städtebaulich geordnet und genutzt werden (siehe Abb. 2).

Der Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“ wurde nicht gemäß den planerischen Festsetzungen umgesetzt. Stattdessen erfolgten mittlerweile mehrere Überplanungen in Bezug auf die Lage von Grünflächen, Wohnbauflächen und die Erschließungsstraße (Stand Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 26.06.1980 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 21.10.1980 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 14.11.1980 in Kraft.

Allerdings wurde der Bebauungsplan nicht ausgefertigt, weshalb er an einem Verfahrensfehler leidet. Seit Anfang der 1990er Jahre war der Ausfertigungsfehler bekannt. Seither wurde der Bebauungsplan nicht mehr angewendet. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ausgenommen ist der Spielplatz im Norden sowie die Gartenfläche im Süden welche, gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, V. Änderung“, als Grünflächen dargestellt sind.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“ größtenteils von dem Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, V. Änderung“ überlagert wird, wurden Bauvorhaben gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs waren durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“, welcher an einem Ausfertigungsfehler leidet und bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet wird, soll aufgehoben und damit die schwebende Unwirksamkeit beseitigt werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, V. Änderung“ gemäß § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

Ausgenommen sind Bauvorhaben die außerhalb dieses rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Diese sind gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Johann-Casimir-Straße, III. Änderung
im Stadtbezirk Nr. 4

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

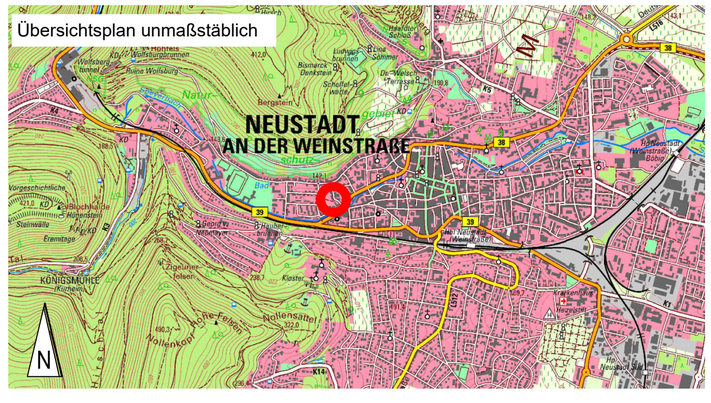
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 085B

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Johann-Casimir-Straße, III. Änderung“

im Stadtbezirk 4

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

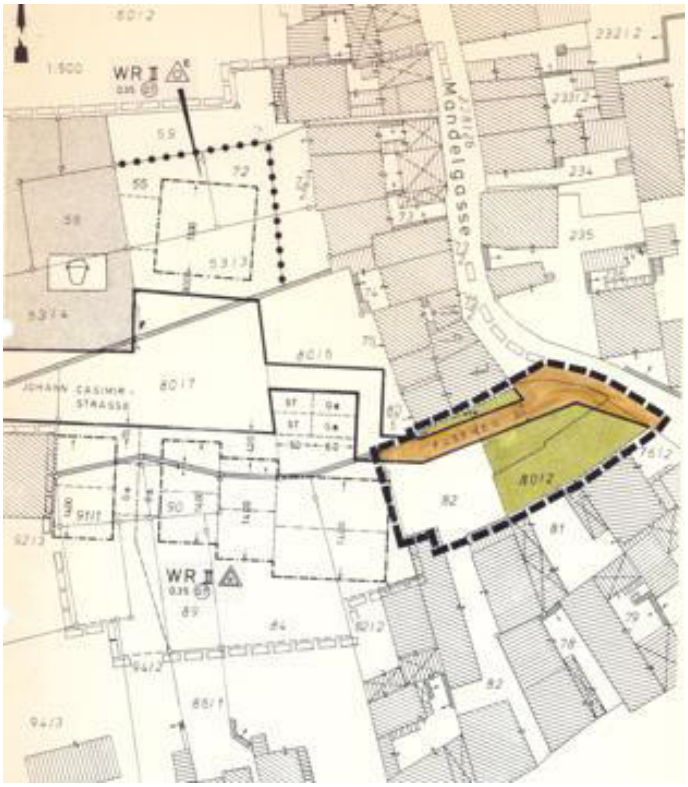
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 4 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße Seilerbahn, östlich der Pulverturmstraße, südlich der Sauterstraße und westlich der Straße Mandelgasse. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, III. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 war es, mit dem Erwerb der Flurstücks-Nr. 80 eine bessere und wirtschaftlich günstigere Fußwegeführung zu ermöglichen (siehe Abb. 2).

Die Fußwegeführung wurde gemäß dem Bebauungsplan hergestellt. Allerdings ist das Flurstück, welches als öffentliche Grünanlage festgesetzt wurde, mittlerweile bebaut (Stand Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 24.02.1983 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 03.10.1983 ausgefertigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 26.10.1983 in Kraft.

Zwar leidet der Bebauungsplan nicht, wie die meisten anderen Bebauungspläne, an einem Ausfertigungsfehler, allerdings ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“ ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Die darauf aufbauende, unselbstständige Änderung kann daher ebenfalls nicht zur Anwendung kommen. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Ein Großteil der Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans „Johann Casimir Straße, III. Änderung“ ist durch den wirksamen Bebauungsplan „Johann Casimir Straße, V. Änderung“ überplant. Künftige Bauvorhaben sind gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB zu beurteilen.

Bauvorhaben außerhalb dessen Geltungsbereich wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt.

Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, III. Änderung“, welcher aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, V. Änderung“ gemäß § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen sind Bauvorhaben die außerhalb dieses rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Diese sind gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, Es ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".



"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs-und Katasterverwaltung", Stand März 2026, als Plangrundlage

Verfahrensvermerke

Aufstellung	
Beschluss über die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans durch den Stadtrat *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 17-2026)	30.04.2026
Frühzeitige Beteiligung	
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat	17.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 17-2026 und Internet)	30.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	04.05.2026 - 08.06.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	28.04.2026 - 01.06.2026
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Förmliche Beteiligung	
Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt ..... -..... und Internet)	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*	..... - .....
Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat	.....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die privaten Einwendenden	.....
Satzung	
Beschluss über die Satzung zur Aufhebung durch den Stadtrat	.....
Ausfertigung durch den Oberbürgermeister	.....
Bekanntmachung	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (Amtsblatt ..... -.....) *gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	.....
Neustadt an der Weinstraße, den S T A D T V E R W A L T U N G	.....

Bernhard Adams
Beigeordneter

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

Satzung (Entwurf) zur Aufhebung des Bebauungsplans

(Stand Juli 2026)

Johann-Casimir-Straße, IV. Änderung
im Stadtbezirk Nr. 4

NEUSTADT an der Weinstraße

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am xx.xx.xxxx, aufgrund des § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), die Satzung zur Aufhebung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Inkrafttreten

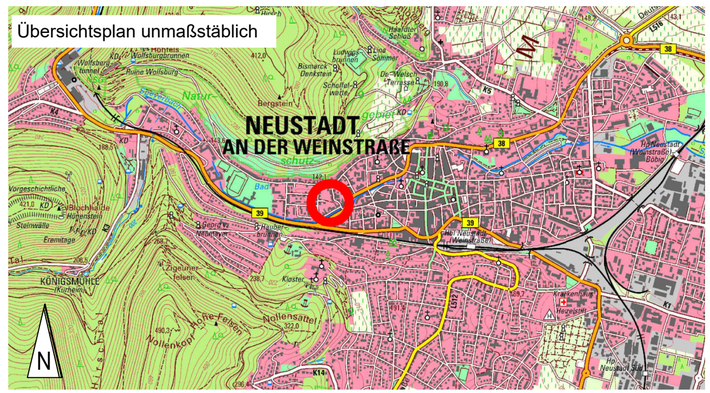
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat übereinstimmt und hiermit ausgefertigt wird.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister



Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke, zugelassen. Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

NW 085C

Aufhebung Bebauungsplan | Entwurf

„Johann-Casimir-Straße, IV. Änderung“

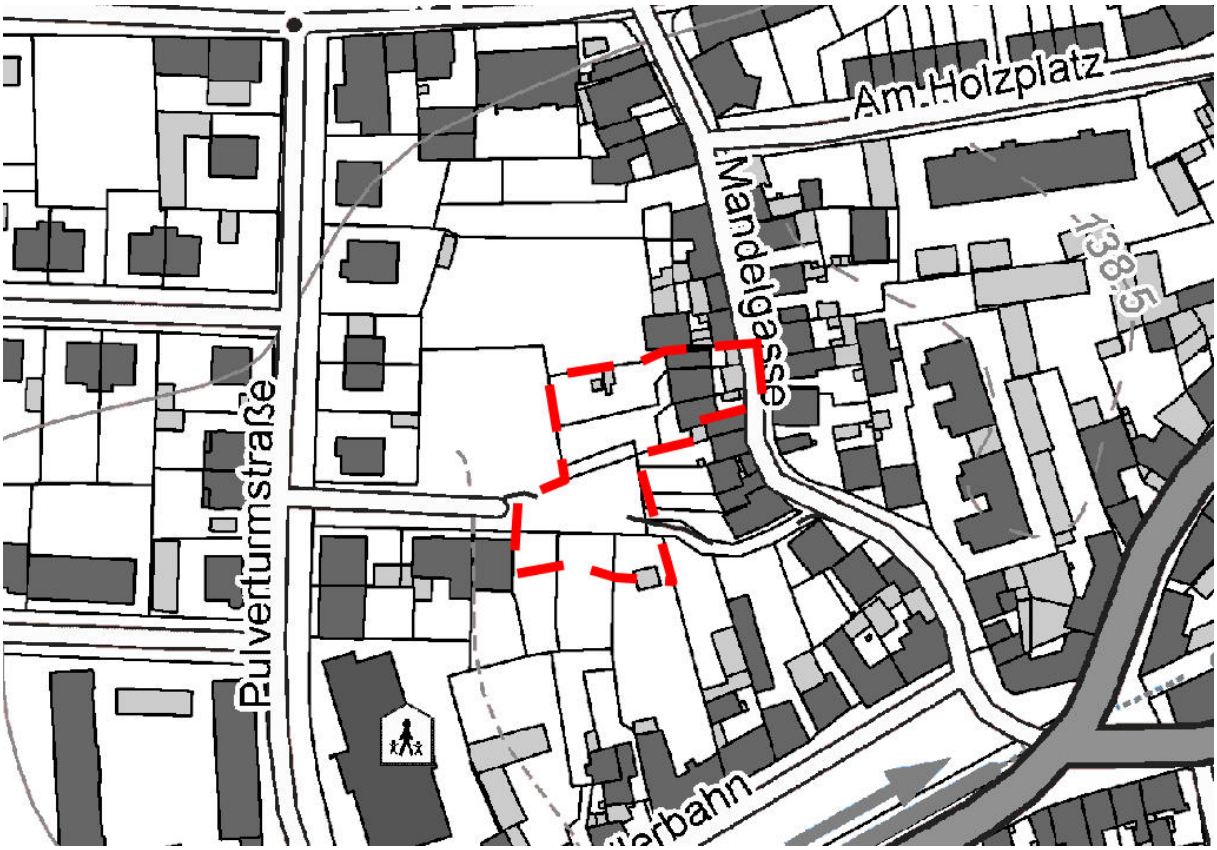
im Stadtbezirk 4

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Stand: Juli 2026

1. LAGE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, August 2025.

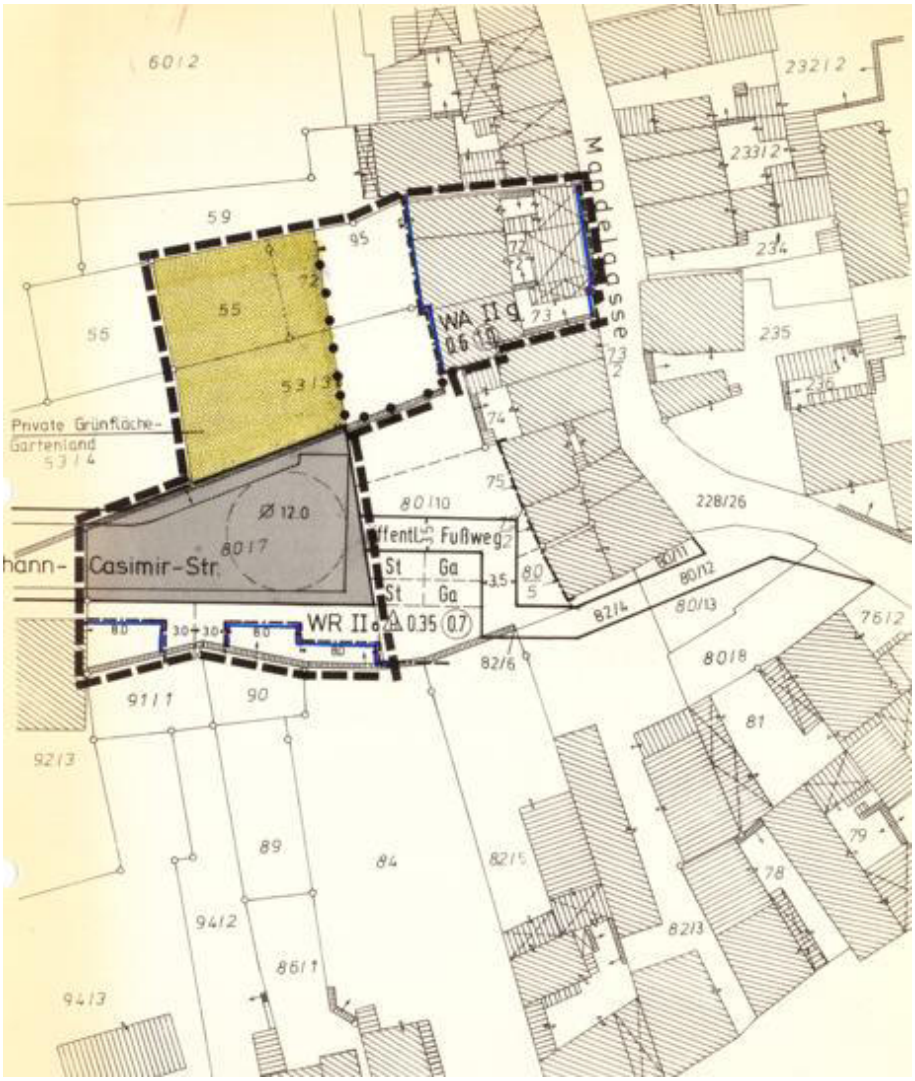
Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk 4 der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße Seilerbahn, östlich der Pulverturmstraße, südlich der Sauterstraße und westlich der Straße Mandelgasse. Die räumliche Abgrenzung ist in Abbildung 1 (rot gestrichelte Linie) dargestellt.

Die Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, IV. Änderung“.

Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahr 1989 war es, dass bisher im Norden dargestellte Wohngebiet, auf Wunsch der Eigentümer, zurückzunehmen und die bestehenden Gärten durch die Festsetzung „private Gärten – Gartenland“ zu sichern. Gleichzeitig sollten die Grünflächen als Immissionsschutz gegenüber dem westlich angrenzenden Spielplatz dienen. Darüber hinaus wurde die öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) in ihrer Fläche reduziert (siehe Abb. 2).

Die nördlich des Wendehammers liegenden Gärten wurden umgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) sowie die südlich festgesetzten Wohnbauflächen wurden nicht realisiert (Stand Luftbild April 2024).

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wurde am 24.05.1989 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und von der Bezirksregierung am 31.07.1989 genehmigt. Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 24.08.1989 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde am 24.08.1989 und damit am gleichen Tag seiner Bekanntmachung ausgefertigt. Allerdings stellt eine taggleiche Ausfertigung und Bekanntmachung gemäß der landesrechtlichen Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO vom 21. Februar 1974) eine korrekte Verfahrensabfolge dar (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. Juni 2021 – 8 B 10721/21.OVG).

Allerdings ist der Bebauungsplan als unselbstständige Änderung einzustufen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan nur im Zusammenspiel mit dem Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, II. Änderung“ ein konsistentes, anwendbares Planwerk ergibt. Die darauf aufbauende, unselbstständige Änderung kann daher ebenfalls nicht zur Anwendung kommen. Da der Verwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ist eine klarstellende Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

3. ZIEL DER AUFHEBUNG

Der rechtsunsichere Zustand (schwebende Unwirksamkeit) soll nun behoben und der fehlerhafte Bebauungsplan, der seit nunmehr über 30 Jahren nicht angewendet wird, aufgehoben werden. Ein nachträgliches Inkraftsetzen eines mindestens 30 Jahre alten und seither nicht mehr angewandten Bebauungsplans erscheint nicht zielführend, auch aufgrund der neueren rechtlichen Anforderungen an Planinhalte, Abwägungsvorgang und Verfahrensabläufe.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2040, als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht den Entwicklungszielen nicht entgegen.

4.2. Planungsrecht

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die südlich angrenzende Wohnbauflächen des Bebauungsplans „Johann Casimir Straße, IV. Änderung“ sind durch den wirksamen Bebauungsplan „Johann Casimir Straße, V. Änderung“ überplant. Künftige Bauvorhaben sind gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB zu beurteilen.

Bauvorhaben außerhalb dessen Geltungsbereichs wurden durch die Nichtanwendung des fehlerhaften Bebauungsplans gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB beurteilt.

Dies trifft auch auf zukünftige Bauvorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu und wird zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung innerhalb des Plangebietes als ausreichend erachtet.

4.3. Angewendetes Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird demzufolge im Regelverfahren aufgehoben, mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB. Ebenso ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Johann-Casimir-Straße, IV. Änderung“, welcher aufgrund seiner Unselbständigkeit fehlerhaft ist und folglich nicht angewendet werden kann, soll aufgehoben werden.

Künftige Bauvorhaben sind, wie bisher (seit Nichtanwendung) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johann-Casimir-Straße, V. Änderung“ gemäß § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Ausgenommen sind Bauvorhaben die außerhalb dieses rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Diese sind gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen

5.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Auf eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen Schutzziele wird verzichtet, weil die klarstellende Aufhebung des ohnehin nicht mehr angewendeten Plans zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzziele führen kann.

5.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplans, ergeben sich keine abweichenden Entwicklungen des Umweltzustands, denn der Plan wird faktisch bereits nicht mehr angewendet.

5.4. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Aufhebung

Das Plangebiet befindet sich, wie viele Flächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die direkt am Haardtrand liegen, im Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

Der Plan wird faktisch bereits seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr angewendet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Änderungen des Status Quo verbunden, wodurch sich auch keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

Eine Betrachtung der Umweltauswirkungen, differenziert nach Bau- und Betriebsphase bzw. infolge des Vorhandenseins von Vorhaben, ist daher im vorliegenden Fall ebenfalls entbehrlich.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan findet keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan wird klarstellend aufgehoben.

5.7. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Da er bereits heute schon nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen wird, Es ergeben sich keine veränderten Zulässigkeitsmaßstäbe.

5.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Schwierigkeiten haben keine bestanden.

5.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Eine Überwachung ist entbehrlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.10. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufhebung des Bebauungsplans zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Ermittlung der Inhalte wurde über die online verfügbaren Daten- und Kartendienste des Landes Rheinland-Pfalz vorgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans findet keine Veränderung zum Status Quo statt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eine Entschädigung der von der Aufhebung des Planungsrechts betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 42 BauGB ist auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind weder Kosten noch Maßnahmen der Bodenordnung verbunden.

7. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird seit über 30 Jahren nicht mehr angewendet. Der Status Quo wird beibehalten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat weder Auswirkungen auf die planungs- sowie bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, noch auf die Umwelt. Sie dient der Klarstellung und der öffentlich wahrnehmbaren Rücknahme des "durch Normgebung gesetzten Rechtsscheins".