N i e d e r s c h r i f t

über die 22. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 05.11.2026, 18:00 Uhr,

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

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Stadtvorstand

Adams, Bernhard	

Mitglieder

Dudenhausen, Verena	
Ehrenpreis, Manuel	
Gosebruch, Roland	
Graebert, Friderike	
Hocker, Thomas, Dr.-Ing.	
Julier, Nina	
Jurgelis, Girts	
Kerth, Werner	
Schick, Claus-René	
Schreiner, Werner	Gegangen 19:31 Uhr
Stahler, Clemens	
Stolleis, Hans-Christoph	

Stellvertreter/in

Fröhlich, Jörg	Vertretung für Herrn Joachim Becker
Weinbach, Ernst	Vertretung für Herrn Christoph Bachtler
Christian Boestel	Vertretung für Herrn Grun-Marquardt, Rainer

Verwaltung

Annawald, Martina	
Blarr, Christian	
Moscelli, Marco	
Pauly, Martina	
Soffel, Heike-Katherina	
Wunn, Carmen	
Henneke, Karin	
Pappon, Fabrice	
Utech, Martin	
Brechtel, Silja	

TAGESORDNUNG:

1.	Turboflächenprojekt des Landes Rheinland-Pfalz Hier: Anentwicklung des Standortes "Neustadt-Ost"	320/2026
2.	Bebauungsplan "Neustadt-Südost" im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf Hier: Aufstellungsbeschluss	321/2026
3.	Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Neustadt-Südost" im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf	322/2026
4.	Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Bereich des Bebauungsplans „Neustadt – Südost“ im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf	323/2026
5.	1. Änderung Flächennutzungsplan 2040 „Landesgartenschau Sondergebiet" in den Stadtbezirken 14 und 31 a) Abwägung der während der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Wiederholung) b) Feststellungsbeschluss (Wiederholung)	339/2026
6.	Bebauungsplan „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung" in den Stadtbezirken 14 und 31 a) Abwägung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange (Wiederholung) b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Wiederholung)	337/2026
7.	Sanierungsgebiet "Weststadt / südliche Altstadt" Hier: Vorstellung der durchgeführten Maßnahmen	330/2026
8.	Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus ("Bauturbo"), Am Gemäuer, Fl.-St. 6612/7, Gemarkung Mußbach	328/2026

9. Vorstellung und Planung des Festplatzes in Geinsheim 331/2026

10. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt die Anwesenden. Neben den Mitgliedern des Ausschusses sind der Innenstadtbeirat (zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 7) sowie der Ortsbeirat Hambach (zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 4) zugeladen.

TOP 1 **320/2026**

Turboflächenprojekt des Landes Rheinland-Pfalz

Hier: Anentwicklung des Standortes "Neustadt-Ost"

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Stadtplanung stellt das Landesentwicklungsprogramm mithilfe einer Präsentation vor. Sie geht zunächst auf die Projektbausteine, die Phasen der Anentwicklung, die Flächenkulisse, den Kostenrahmen inklusive Förderung sowie die Zeitplanung ein. Die Präsentation ist der Niederschrift beigefügt.

In der anschließenden Aussprache wertet ein Ausschussmitglied der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen das Programm als große Chance für die Stadt. Die Fraktion werde sich konstruktiv in den weiteren Prozess einbringen, um Belange wie Begrünung, Aufenthaltsqualität sowie eine nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen. Zudem wirft das Mitglied die Verständnisfrage auf, ob sich das Plangebiet bis zur Autobahn A 65 erstrecke, da diese in der Beschlussvorlage erwähnt worden sei. Die zuständige Sachbearbeiterin verweist hierzu auf den als Anlage beigefügten und auf den Monitoren gezeigten Geltungsbereich. Sie bestätigt, dass es sich ausschließlich um jene Bereiche handelt, die im Flächennutzungsplan im Osten bereits als geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind.

Anschließend kritisiert ein Ausschussmitglied, dass bislang keine ausreichenden Überlegungen zur ÖPNV-Anbindung, zu Stellplätzen sowie zu Fuß- und Radwegeverbindungen angestellt worden seien. Die Abteilungsleiterin und der Vorsitzende weisen darauf hin, dass sich das Verfahren im ersten Schritt des Aufstellungsbeschlusses befinde. Alle verkehrlichen und infrastrukturellen Themen würden im weiteren Verlauf bis zum Satzungsbeschluss umfassend erörtert und gelöst.

Im Namen der CDU-Fraktion unterstreicht darauffolgend ein Ausschussmitglied die hohe Bedeutung des Vorhabens. Neustadt weise im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten ein deutliches Gewerbesteuerdefizit auf. Darüber hinaus gebe es aufgrund der geografischen Lage im Wesentlichen nur im Osten Erweiterungsmöglichkeiten. Das finanzielle Engagement des Landes wird zudem ausdrücklich gelobt.

Ein weiteres Ausschussmitglied merkt den ambitionierten Zeitplan an und fragt, ob die Umsetzung an eine kommunale Erwerbsquote von Grundstücken geknüpft sei. Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass die Umsetzung des Projekts nicht von einer bestimmten Erwerbsquote abhängig gemacht werde. Vielmehr werde das Gebiet unabhängig davon und so lange wie erforderlich entwickelt. Voraussichtlich würden nicht alle Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen sofort verkaufsbereit sein, erklärt die Leiterin der Abteilung. Zudem könnten größere Eigentümer beabsichtigen, ihre Flächen selbst zu vermarkten. Eine weitere Option bei fehlender Verkaufsbereitschaft sei ein Flächentausch. Hierzu werde die Abteilung Liegenschaften im weiteren Verlauf Gespräche über den Einsatz städtischer Tauschflächen im Rebland aufnehmen, um das Ziel einer Flächenbündelung und der Bildung zusammenhängender Bauabschnitte zu erreichen.

Ein weiteres Ausschussmitglied merkt an, dass die Stadt in der Vergangenheit zu zögerlich agiert und größeren Betrieben keine passenden Grundstücke habe anbieten können. Anschließend erkundigt er sich nach dem künftigen Umgang mit ansiedlungswilligen Großunternehmen. Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass dies im Zuge der Bebauungsplanaufstellung über entsprechend dimensionierte Baufenster geregelt werden müsse. Bereits jetzt lasse sich jedoch festhalten, dass man keine Großansiedlungen („Big Player“), wie beispielsweise ein Rechenzentrum mit 40 Hektar Fläche, dort realisieren könne und möchte. Als Gründe werden das Einfügen in die umliegende Bebauung sowie der Gebietscharakter des Gewerbegebiets angeführt.

Abschließend informiert ein Ausschussmitglied das Gremium über eine neue Rodungsprämie für Winzer. Das Land gewähre diesen Zuschuss seit dem 1. November 2026 in Höhe von 5.000 Euro pro Hektar. Da nahezu alle betroffenen Flächen derzeit bestockt seien, regt das Mitglied an, diesen finanziellen Anreiz bei den Verkaufsverhandlungen aktiv zu bewerben.

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, dem Turboflächenprojekt des Landes Rheinland-Pfalz zur Anentwicklung des Standortes „Neustadt-Ost“ zuzustimmen.

TOP 2 **321/2026**

Bebauungsplan "Neustadt-Südost" im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf

Hier: Aufstellungsbeschluss

Die zuständige Sachbearbeiterin verweist auf die Ausführungen zu TOP 1 und zeigt den Geltungsbereich auf den Monitoren. Dieser ist der Präsentation zu entnehmen, welche der Niederschrift beigefügt ist. Sie berichtet, dass im weiteren Verfahren noch zahlreiche Fachgutachten und detaillierte Informationen seitens der Träger öffentlicher Belange sowie gegebenenfalls der Öffentlichkeit eingearbeitet werden.

Nur durch neue Flächen lasse sich sowohl die Ansiedlung neuer Betriebe fördern als auch der Abwanderung ansässiger Unternehmen entgegenwirken, wodurch das Gewerbesteueraufkommen der Stadt gesichert und perspektivisch gesteigert werden könne. Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans „Neustadt-Südost“.

TOP 3 **322/2026**

Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Neustadt-Südost" im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf

---

Unter Verweis auf die vorangegangenen Erläuterungen liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neustadt-Südost“.

TOP 4 **323/2026**

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Bereich des Bebauungsplans „Neustadt – Südost“ im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf

---

Ebenfalls unter Verweis auf TOP 1 ergeht ohne weitere Aussprache folgende Empfehlung:
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig den Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des Bebauungsplans „Neustadt-Südost“.

TOP 5 **339/2026**

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

a) Abwägung der während der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Wiederholung)

b) Feststellungsbeschluss (Wiederholung)

Der zuständige Sachbearbeiter berichtet, dass die förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden mussten, da die Auslegungsfrist um einen Tag zu kurz bemessen war. Andernfalls hätte ein formeller Verfahrensfehler vorgelegen, der im Falle eines gerichtlichen Verfahrens zur Beanstandung des Bauleitplans hätte führen können. Während der Wiederholung der Offenlage seien keine Stellungnahmen eingegangen, die zu inhaltliche Änderungen geführt hätten. Fragen und Anmerkungen werden hierzu nicht vorgetragen.

Der Vorsitzende nutzt die Gelegenheit, um sich bei dem Sachbearbeiter herzlich für dessen langjährige und verdienstvolle Arbeit für die Stadt zu bedanken, und verabschiedet ihn in den zum Januar bevorstehenden Ruhestand. Die Ausschussmitglieder würdigen die geleistete Arbeit des Mitarbeiters mit Beifall.

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen sowie den Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2040 „Landesgartenschau Sondergebiet“ im Rahmen der Wiederholung der Offenlage.

TOP 6 **337/2026**

Bebauungsplan „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung" in den Stadtbezirken 14 und 31
a) Abwägung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Träger öffentlicher Belange (Wiederholung)
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Wiederholung)

Anknüpfend an TOP 5 werden keine Fragen gestellt oder Wortbeiträge geäußert. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ im Rahmen der Wiederholung.

TOP 7 **330/2026**

Sanierungsgebiet "Weststadt / südliche Altstadt"
Hier: Vorstellung der durchgeführten Maßnahmen

Die Leiterin der Abteilung Stadtplanung stellt die durchgeführten öffentlichen Maßnahmen vor. Anhand ausgewählter Beispiele veranschaulicht sie zudem, welche privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte umgesetzt wurden. Die zugehörige Präsentation ist der Niederschrift beigefügt. Für weiterführende Details wird auf die Vorlage Nr. 152/2026 verwiesen.

In ihrem Fazit zieht sie eine insgesamt positive Bilanz, insbesondere mit Blick auf die erfolgreichen Straßensanierungen. Sie räumt jedoch ein, dass größere Schlüsselprojekte bedauerlicherweise nicht realisiert werden konnten, wie unter anderem die Entwicklung des Demeta-Geländes, der Bau des B 39-Tunnels sowie die Ansiedlung eines Vollsortiment-Supermarkts.

In der Diskussion würdigt ein Ausschussmitglied das Gesamtprojekt als kleine Erfolgsgeschichte. Es sei vor allem zum Abschluss des Sanierungsgebiets gelungen, Vorhaben wie beispielsweise den Spielplatz an der TSG und den Kleinen Kohlplatz zu verwirklichen. Dennoch schmerze das Scheitern einiger

Großvorhaben, weshalb die Aufwertung des Quartiers noch nicht als abgeschlossen betrachtet werden sollte.

Ein weiteres Ausschussmitglied bedauert, dass die Planvariante B für den B 39-Tunnel nicht vorgelegt worden sei, da die Verkehrsbelastung nach wie vor sehr hoch sei. Angesichts der Größe des Gebiets müsse die Entwicklung weiterhin im Fokus bleiben. Gefordert werden vor allem mehr Begrünung, zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten und eine spürbare Verkehrsberuhigung. Die bisherige Arbeit der Verwaltung sei gut, das Gesamtergebnis stelle jedoch noch nicht gänzlich zufrieden.

Ein Mitglied des Innenstadtbeirats kritisiert die damalige Umgestaltung der Schwesterstraße. Dabei seien zugesagte Baumpflanzungen unterblieben und gestalterische Anpassungen nicht mehr umgesetzt worden. Der Vorsitzende räumt ein, dass es sich hierbei um einen bedauerlichen Vorgang handle. Er entschuldigt sich dafür und betont, dass es unter seiner Führung nicht zu einem solchen Versäumnis gekommen wäre.

Auf die weitere Anregung eines Beiratsmitglieds, die neu eingerichteten Tempo-30-Zonen konsequent zu beschildern und zu überwachen, sagt der Vorsitzende zu, dass die Schilder voraussichtlich bis Dezember angebracht und anschließend auch kontrolliert werden.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

TOP 8 **328/2026**

Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus ("Bauturbo"), Am Gemäuer, Fl.-St. 6612/7, Gemarkung Mußbach

---

Die zuständige Sachbearbeiterin der Abteilung Bauordnung erläutert den erneuten Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses nördlich des Bestandsgebäudes „Am Gemäuer 3“. Das Vorhaben sei im Zuge des sogenannten „Bauturbos“ eingereicht worden. Eine baugleiche Anfrage sei bereits Ende 2023 von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt und diese Entscheidung vom Stadtrechtsausschuss bestätigt worden. Das Projekt sei planungsrechtlich unzulässig, da der Standort außerhalb der faktischen Baugrenze im unbeplanten Innenbereich liege. Ein nahegelegenes Wohnhausprojekt rückwärtig des Breitenwegs 22 scheide als Bezugsfall aus, da der damalige Antrag zurückgezogen und nicht realisiert worden sei. Zudem befinde sich das Grundstück deutlich nördlich der vom Bauausschuss am 27. August 2026 für das Projekt „Am Gemäuer 1“ festgelegten Siedlungsrandgrenze. Eine Genehmigung würde diese planerische Steuerungswirkung untergraben und durch Präzedenzfälle eine unerwünschte Bebauung rückwärtiger Bereiche begünstigen.

Der Vorsitzende fasst den Sachverhalt anhand der Präsentationsfolien (Anlage zur Niederschrift) nochmals zusammen und verweist auf erhebliche Erschließungsprobleme sowie die Gefahr einer Ausweitung in die zweite und dritte Baureihe („Türöffner-Effekt“).

Zudem berichtet er, dass der Ortsbeirat Mußbach leider dem ablehnenden Verwaltungsvorschlag mehrheitlich nicht zugestimmt habe.

Ein Ausschussmitglied merkt an, dass die Empfehlung der Verwaltung im Ortsbeirat nicht ausreichend nachvollzogen werden konnte, und äußert den Wunsch, dass eine Sachbearbeiterin oder ein Sachbearbeiter das Vorhaben vor Ort vorgestellt hätte. Der Vorsitzende erklärt daraufhin, dass aufgrund der Vielzahl der Themen und der begrenzten personellen Kapazitäten bereits seit mehreren Jahren grundsätzlich kein Personal mehr zu den Vorberatungen in die Ortsbeiräte entsandt werden könne. Er habe dem Ortsvorsteher jedoch auf dessen Anfrage hin rechtzeitig eine schriftliche Zusammenfassung des Sachverhalts übermittelt.
In der anschließenden intensiven Diskussion über die städtebauliche Innenentwicklung betont ein Ausschussmitglied die Wichtigkeit zusammenhängender Freiräume und Grünflächen. Andere Ausschussmitglieder wiederum betonen die Bedeutung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und erachten das Gebiet als besonders geeignet für eine bauliche Entwicklung. Der Vorsitzende kündigt an, im ersten Quartal 2027 Gespräche mit den umliegenden Eigentümern zu führen, um die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und die Gebietsverträglichkeit auszuloten. Sollte das Vorhaben künftig weiter südlich an die bestehende Grenze der zulässigen Bautiefe heranrücken, könne positiv geprüft werden, ob es sich nach § 34 BauGB einfüge und die Erschließung gesichert sei.
Der Ausschuss beschließt einstimmig, der Empfehlung der Verwaltung zu folgen und die Zustimmung zu der Bauvoranfrage zu versagen.

TOP 9 **331/2026**

Vorstellung und Planung des Festplatzes in Geinsheim

Der Leiter der Abteilung Tiefbau stellt anhand einer Präsentation inklusive Gestaltungsplänen (beides der Niederschrift beigefügt) die geplante Neugestaltung vor. Er erläutert, dass der Förderantrag im Rahmen des Investitionsstocks (I-Stock) spätestens bis zum 16. November 2026 eingereicht werden müsse. Ziel der Maßnahme sei es, die Aufenthaltsqualität spürbar zu steigern und die Nutzbarkeit sowohl für Veranstaltungen als auch zum Parken zu optimieren. Im nördlichen Teil solle unter den Bestandsbäumen ein einladender Sitz- und Ruhebereich entstehen, während im Süden ein neuer Parkplatz mit 25 Stellplätzen angelegt werde. Das bisherige feste Hochbeet in der Mitte entfalle. Künftig könnten mobile Pflanzbeete bei Bedarf entfernt werden, sodass die gesamte Fläche für Veranstaltungen und Feste genutzt werden könne. Zudem würden neue Strom- und Wasseranschlüsse installiert sowie die Gehwege zwischen der Gäustraße und der Storchengasse saniert. Darüber hinaus erhalte der Platz eine neue Treppenanlage sowie einen barrierefreien Fußweg.

Auf die Frage eines Ausschussmitglieds nach weiteren Baumpflanzungen erläutert der Leiter der Abteilung Tiefbau, dass zusätzliche Pflanzungen grundsätzlich möglich seien, sofern die Multifunktionalität des Areals erhalten bleibt. Der Vorschlag des Vorsitzenden, östlich des Platzes einen weiteren Baum als Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand vorzusehen, findet im Gremium allgemeine Zustimmung.

Zur Frage nach Fahrradabstellplätzen verweist der Leiter der Abteilung Tiefbau auf die umfangreichen Abstellmöglichkeiten am nahegelegenen Ärztehaus.

Abschließend erkundigt sich ein Ausschussmitglied, ob die geplanten wassergebundenen Wegedecken auch für Menschen mit Rollator oder Rollstuhl gut befahrbar seien. Dies bestätigt der Leiter der Abteilung Tiefbau ausdrücklich. Vorgesehen sei eine hochwertige, dreischichtige Bauweise, die eine gute Befahrbarkeit gewährleiste und den Anforderungen an die Barrierefreiheit Rechnung trage.

Der Ausschuss beschließt einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, die vorgestellte Planung weiterzuverfolgen und den Förderantrag fristgerecht zum Investitionsstock des Landes Rheinland-Pfalz einzureichen.

TOP 10

Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 20:22 Uhr

Gez.	Gez.
Bernhard Adams	Fabrice Pappon
Vorsitzender	Protokollführer