

Niederschrift

über die 28. Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung
der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 19.01.2017, 19:06 Uhr,

im Stadthaus I, Ratssaal, Marktplatz 1, Neustadt an der Weinstraße

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Vorsitzender

Löffler, Hans Georg

Stadtvorstand

Klohr, Dieter

Mitglieder

Bachtler, Christoph

geht nach TOP 3 (21:10 Uhr)

Becker, Joachim

Fürst, Otto

Graf, Alexander

Henigin, Roland

Marggraff, Wilfried

Racs, Richard

Schick, Claus-René

Schmidt, Peter

Stahler, Clemens

Werner, Kurt

Stellvertreter

Kerth, Werner

für Herrn Catoir

Gäste

Dr. Frey, Matthias

Graebert, Friderike

Herbert, Anke

Hornbach, Barbara

Levis-Hofherr, Diana

Sobirey, Prof. Dr. Frank

Herr Hoffmann, Ingenieurbüro Hoffmann_Röttgen

Frau Scherer, Ingenieurbüro Hoffmann_Röttgen

Herr Deubel

Herr Feldmann, Feldmann Architekten

Herr Bender

Presse; geht während TOP 7 (21:21 Uhr)
kommt während TOP 5 (20:10 Uhr)

geht nach TOP 1 (19:52 Uhr)

geht nach TOP 1 (19:52 Uhr)

geht nach TOP 1 (19:52 Uhr)

geht nach TOP 2 (20:58 Uhr)

geht nach TOP 2 (20:58 Uhr)

geht nach TOP 2 (20:58 Uhr)

als Mitglieder des Innenstadtbeirats:

Erdelt, Paul-Walter

Hartmann, Edwin

Kleinschmidt, Olaf

Kraft, Ulrike

Schied, Norbert

Schönbach, Günter

geht nach TOP 3 (21:11 Uhr)

geht nach TOP 3 (21:11 Uhr)

geht nach TOP 3 (21:11 Uhr)

für Herrn Himpel

geht nach TOP 3 (21:11 Uhr)

geht nach TOP 3 (21:11 Uhr)

geht nach TOP 3 (21:11 Uhr)

Verwaltung

Adams, Bernhard

Benner, Alwina

Fleckenstein, Tim

Höyng, Anna

Jerges, Eva

Salat, Hans-Jörg

geht nach TOP 2 (20:59 Uhr)
Protokoll

Soffel, Heike-Katherina
Staudinger, Erwin
Wunn, Carmen

Entschuldigt:

Mitglieder

Catoir, Philipp
Disson, Helmut
Schreiner, Werner

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Anschließend stellt er den Antrag zur Tagesordnung, TOP 5 Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26 vorzuziehen und bereits nach TOP 1 zu verhandeln. Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Tagesordnung wird daher in folgender Reihenfolge abgehandelt:

TAGESORDNUNG:

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Zwischenbericht zur geplanten Maßnahme im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau Innenstadt": Wasser in der Stadt | 470/2016 |
| 2. | Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26
Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 484/2016 |
| 3. | Um- und Ausbau der B39:
Umbaukonzept im Bereich Europakreisel bis Speyerdorfer Straße | 471/2016 |
| 4. | Flächennutzungsplan-Teiländerung "Kasernenstraße Ost" im Stadtbezirk 32
Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 472/2016 |
| 5. | Bebauungsplan "Kasernenstraße" III. Änderung im Stadtbezirk 32
Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 473/2016 |
| 6. | Stadt Neustadt an der Weinstraße – Bebauungsplan „Östlich der Hetzelstraße“ im Stadtbezirk 5
a) Entscheidung über die während der Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
b) erneute Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | 474/2016 |

- | | | |
|----|--|----------|
| 7. | Bebauungsplan "Schöntalstraße - Ost" im Stadtbezirk 2
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens
gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. | 439/2016 |
| 8. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landauer Straße 65 b" im
Stadtbezirk Nr. 9
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens
gemäß § 1 Abs. 8 BauGB | 440/2016 |
| 9. | Mitteilungen und Anfragen | |

TOP 1

470/2016

Zwischenbericht zur geplanten Maßnahme im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau Innenstadt": Wasser in der Stadt

Herr Oberbürgermeister Löffler begrüßt Herrn Hoffmann und Frau Scherer vom Ingenieurbüro Hoffmann_Röttgen. Herr Hoffmann stellt den Entwurf des Ingenieurbüros zum Projekt „Wasser in der Stadt“ vor.

Ziel des Projekts ist es, den Verlauf des Speyerbachs über den Marktplatz durch die Laustergasse bis zum Klemmhof erlebbar zu machen. Hierfür den tatsächlich bestehenden Wasserlauf freizulegen, sei jedoch bereits recht früh verworfen worden, denn dazu hätten tiefe Gräben ausgehoben werden müssen, was die Multifunktionalität der Fußgängerzone eingeschränkt hätte. Stattdessen soll das Thema „Wasser“ auf unterschiedliche Weisen in die Bodenbeläge integriert werden.

Für den Juliusplatz plant das Ingenieurbüro, das Wasser insbesondere für Kinder erlebbar zu machen. So soll hier ein beispielbares Fontänenfeld entstehen; der danebenliegende Wasserlauf soll in flachen Becken getrept dargestellt werden, wobei das natürliche Gefälle des Juliusplatzes genutzt werden soll. Noch zu prüfen ist, ob hierfür das Wasser des Speyerbaches genutzt werden kann, da dieses für das Fontänenfeld Badewasserqualität haben muss. Die Nutzung der Zufahrt zum Ratssaal soll über einen breiten Steg gewährleistet werden.

Die Anlegung eines offenen Wasserfeldes ist im Bereich des Marktplatzes und der davon zum Kriegerdenkmal führenden Gasse leider nicht ohne Weiteres möglich. Während die Gasse hierfür zu eng ist, würde dies auf dem Marktplatz die Bestuhlung stören. Außerdem soll ein Eingriff in das Bodenmuster eher vermieden werden. Das Ingenieurbüro empfiehlt

daher, das Thema Wasser mit wenigen Mitteln partiell in den vorhandenen Belag zu integrieren. Es schlägt vor, hierfür rutschfeste Metallstreifen in den Boden einzulassen, welche insbesondere im Sonnenlicht glitzerten und somit an Reflexionen im Wasser erinnerten. Durch diesen Blickfang könne eine optische Verbindung zwischen dem Juliusplatz und der Laustergasse geschaffen werden.

Im Bereich von Laustergasse und Klemmhof soll das Wasser wieder als Wasserlauf erlebbar gemacht werden. Die Planer setzen hierbei auf eine maximal 20 cm tiefe Rinne, welche auf der südlichen Seite durch eine durchlaufende Kante abgegrenzt, auf der nördlichen Seite jedoch durch einen flachen Einstieg begehbar werden soll. Hierbei soll sie verschiedene Breiten und Tiefen aufweisen, um flexibler und offener zu wirken. Die Rinne soll der Straße in einer leicht geschwungenen Linie folgen, welche an ein natürliches Flussbett erinnern soll. Da in diesem Bereich kein natürliches Gefälle besteht, wird durch mehrere Einströmdüsen das Fließen des Wassers entlang der Rinne sichergestellt. Das Überqueren des Wasserlaufs wird auf Rampen auch für Kinderwägen und Rollstuhlfahrer möglich sein. Weiterhin sollen der Baumplatz an der Badstubengasse sowie der Platz vor der „Rheinpfalz“ aufgewertet und mit Sitzmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen, neu gestaltet werden. Hierbei soll auch der Brunnen an der „Rheinpfalz“ in das Konzept integriert werden. Die Wasserrinne soll nicht mittig, sondern im südlichen Teil der Straße verlaufen, damit im nördlichen Bereich die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Technisch wird das Wasser in zwei getrennten Kreisläufen an die Oberfläche gepumpt, wobei im westlichen Bereich das Wasser aus dem Speyerbach genutzt werden soll.

Als optionale Erweiterung, welche bislang noch nicht in die Finanzierung eingebunden ist, hat das Ingenieurbüro auch einen Entwurf für das Bassin zwischen Juliusplatz und Kirchgarten entwickelt. Dieses ist zur Zeit aus Sicherheitsgründen wegen der hohen Wassertiefe abgesperrt, würde aber eine optische Erweiterung des Wasserlaufs sowie schöne Blicke auf die Kirche, den Kirchgarten sowie die Haardt bieten. Das Ingenieurbüro schlägt vor, die Wasserfläche zu verkleinern und die bestehenden Treppen zu Umläufen mit Sitzstufen zu erweitern. Weiterhin soll die Wassertiefe im Randbereich verflacht werden. Das Bassin sollte nicht als Sackgasse verstanden werden, sondern könnte durch Treppenanlagen eine Verbindung vom Juliusplatz zum Kirchgarten hin darstellen. Für die westlich anschließende Grünfläche schlägt das Büro vor, die Brückenbögen zu öffnen, um den Blick auf den Speyerbach freizugeben. Hier könnte dann ein Schaufelrad installiert werden, welches das Wasser vom Speyerbach in das Bassin heben und so die tatsächliche Verbindung zum Speyerbach herstellen könnte. Dies müsse jedoch noch mit der SGD Süd, die in diesem Bereich eine Fischtreppe plane, abgesprochen werden.

Herr Werner (Grüne) lobt die Entwürfe als modern und großzügig und hält den optionalen Teil am Bassin für einen echten Blickfang für das Casimirianum. Er schlägt vor, das Fontänenfeld am Juliusplatz so in die Pflasterung einzuarbeiten, dass dieses auch als Nutzfläche z.B. an Markttagen genutzt und erst danach bespielt werden kann.

Herr Bachtler (FWG) gefallen die Entwürfe ebenfalls sehr gut. Er möchte wissen, ob der verrohrte Lauf des Speyerbachs von Westen her überhaupt Wasser führt. Herr Staudinger gibt zur Auskunft, dass dies über das Schützwehr gesteuert werde. Herr Hoffmann ergänzt, dass durch dieses Rohr auch Regenwasser abfließe. Im Bereich der Laustergasse/Klemmhof soll die Wasserentnahme erst hinter der Einleitestelle des Klemmhofgrundwassers erfolgen, sodass genügend Wasser vorhanden sei.

Herr Schied (Vorsitzender des ISB) sorgt sich, dass in der Kälteperiode das Wasser zu gering oder zu langsam fließen und gefrieren könnte. Außerdem sieht er in der Metallkennzeichnung am Marktplatz einen Konflikt mit dessen Bestuhlung. Herr Hoffmann antwortet, dass die Pumpen jederzeit abgeschaltet werden könnten, um die Rinne leer laufen zu lassen. Da diese jedoch auch der Regenentwässerung dienen sollten, könne man das Wasser auch im Winter laufen lassen. Für den Marktplatz müsse in Kauf genommen werden, dass Teile der Metallstreifen unter Tischen verborgen würden. Sofern man gegen das Licht in Richtung Westen blicke, könne man durch die Spiegeleffekte jedoch die Zusammenhänge erkennen.

Herr Kerth (FWG) möchte wissen, ob die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gegeben ist. Herr Oberbürgermeister Löffler stellt dar, dass die Planung ständig mit der Feuerwehr abgestimmt werde.

Frau Kraft (ISB) fragt nach, ob bei Öffnung der Bögen eine Gefahrensituation bei Hochwasser zu befürchten sei. Herr Hoffmann verneint dies, da der Höhenunterschied zu groß sei.

Herrn Schick (SPD) interessiert, warum man im Bereich des Klemmhofs nicht die dortige Pumpe mitnutzen wolle. Nach Herrn Adams Auskunft möchte man hier vermeiden, durch finanzielle Ausgleichsansprüche Konflikte mit der Eigentümergemeinschaft auszulösen.

Darüber hinaus interessiert Herr Schick sich für die Ausformung der Kanten entlang der Wasserrinne sowie die Wasserqualität des Speyerbachs. Herr Hoffmann gibt zur Antwort, dass diese im Sommer geprüft werde. Für den Wasserlauf selbst gebe es keine besonderen Anforderungen; das Fontänenfeld, welches aber optional sei, müsse keine Trinkwasser-,

aber Badewasserqualität haben. Die Wasserkantenform sei bislang noch nicht definiert worden.

Herr Werner (Grüne) findet die Verbindung mit dem bestehenden Grün sowie die Erweiterungsoption gut. Insbesondere möchte er einen Gegenpunkt setzen zum „hohen Baumverlust“ in der Innenstadt. Eine Mitnutzung der Pumpen hält er ebenfalls für bedenklich. Herr Oberbürgermeister Löffler widerspricht, dass es in der Innenstadt hohe Verluste an Bäumen gegeben hätte.

Frau Graebert (Grüne) ist insbesondere von dem Vorschlag zur Einbeziehung des Bassins und des Wasserrads begeistert. Sie spricht sich dafür aus, die Metallstreifen auf dem Marktplatz aus Kostengründen wegzulassen und stattdessen lieber die Brückenbögen freizulegen. Sie fragt Herrn Hoffmann nach einer Kostenschätzung. Dieser geht davon aus, dass die Verwirklichung der Pläne vom Juliusplatz bis zum Klemmhof ca. 1,25 Mio. € (brutto) kosten wird; die optionale Herstellung des Bassins – ohne Schaufelrad – schätzt er auf ca. 110.000 €. Die Herstellung der Treppe zum Kirchgarten müsste mit der Kirche abgesprochen werden.

Frau Wunn bedankt sich bei Herrn Hoffmann für den Zwischenbericht und teilt mit, dass Herr Sobirey bereits in ersten Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Kirche stehe. Dieses Thema müsse aber erst noch entwickelt werden; z.B. sei der Kirchgarten bislang nicht abends geöffnet. Sie weist auf die Bürgerversammlung hin, welche am 01. Februar 2017 um 18:30 Uhr im Ratssaal stattfindet. Hier erhoffe man sich auch von Bürgerseite noch weitere Anregungen. Im März soll der Bauausschuss dann beschließen, die Verwaltung mit der Beantragung der Fördermaßnahme für den Stadtumbau zu beauftragen.

TOP 2

484/2016

Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26 Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Herr Oberbürgermeister Löffler begrüßt die Investoren Herrn Deubel und Herrn Bender sowie den beauftragten Architekten Herrn Feldmann.

Herr Adams erläutert die Abwägungstatbestände, aufgrund derer die Verwaltung zu dem Schluss gekommen ist, das ehemalige SULO-Gelände künftig nicht mehr als Gewerbefläche nutzen zu wollen, sondern für Wohnbebauung freizugeben.

Es gebe hier drei Diskussionskreise, die zu beachten seien. Dies sei zunächst die bauliche Dichte und die Verkehrserzeugung. Beides liege in städtischer Hand und sei durch die Festsetzungen im späteren Bebauungsplan steuerbar. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt sei es wichtig, die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung insbesondere der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu nutzen, um bereits jetzt schützenswerte Interessen und Umstände aufgezeigt zu bekommen, die in die Planung mit einfließen müssten. So könne das Gebiet nach den Wünschen der Stadt optimal geplant werden, ohne dass eine rechtliche Bindung gegenüber den Investoren bestehe.

Des Weiteren seien im Planprozess die Wohnfolgekosten zu ermitteln. Ziel der Planung sei auch, diese möglichst gering zu halten und die bauliche Dichte entsprechend zu beschränken. Gleichzeitig solle der Bedarf öffentlicher Einrichtungen wie z.B. einer Kindertagesstätte ermittelt und diese in die Planung eingebunden werden.

Zuletzt wären die Vor- und Nachteile eines Gewerbegebietes gegenüber einem Wohngebiet abzuwägen. Gegen eine Gewerbebebauung sprächen hauptsächlich wirtschaftliche und Umweltaspekte. So sei das Gelände aufgrund der früheren Nutzung hoch belastet. Die noch bestehende Halle sei marode und technisch ausgeschlachtet und lohne keine Renovierung mehr. Die Sanierungskosten für den Abriss der Halle sowie die Beseitigung der Altlasten seien so hoch, dass am Ende ein Grundstückspreis von ca. 100 €/m² (unerschlossen) angesetzt werden müsse. Dies sei im gewerblichen Bereich nicht konkurrenzfähig, weshalb die Verwaltung Leerstände befürchte.

Darüber hinaus handle es sich bei der Fläche inzwischen um eine „Gewerbeexklave“, die von fünf- bis neugeschossiger Wohnbebauung mit Balkonen umschlossen sei. Herr Adams gibt zu bedenken, dass im Falle eines unmittelbaren Nebeneinanders von WA und GE Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssten. So müssten die Bereiche für Wohnen und Gewerbe räumlich getrennt und gegebenenfalls mit einer hohen Schallschutzwand abgeschirmt werden. Da dies städtebaulich unattraktiv sei, könne er sich nur „stilles“ Gewerbe wie Ärztehäuser oder Bürogebäude vorstellen. Hier weitere Bürogebäude zu errichten, obwohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits das Telekom-Gebäude leer stehe, halte er aber für wenig erfolgversprechend.

Die Altlastensanierung der Fläche bedeute bezogen auf den Umweltschutz einen großen Gewinn für Neustadt. Man habe mit den Investoren einen Partner gefunden, der hierauf großen Wert lege und bereit sei, die hierfür anfallenden Kosten komplett zu tragen. In Gesprächen habe er signalisiert, dass er ebenfalls bereit sei, sich an Wohnfolgekosten zu beteiligen, was man auch vertraglich festhalten wolle. Ihre Fähigkeiten und Verlässlichkeit

hätten die Investoren bereits bei der Sanierung des IBAG-Geländes unter Beweis gestellt.

Zuletzt würde mit der Realisierung einer Wohnbebauung eine Baulücke geschlossen, was die „Grüne Wiese“ schone.

Nach Abwägung all dieser Punkte spreche sich die Verwaltung dafür aus, auf diesem Gelände gemeinsam mit den Investoren eine Wohnbebauung zu realisieren. Herr Adams weist darauf hin, dass zum jetzigen Verfahrensstand nur die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden soll, und dass hierbei eingehende Anregungen bis zur Offenlage auf Herz und Nieren geprüft werden müssten.

Herr Schied (Vorsitzender des ISB) spricht sich dafür aus, das Gelände hauptsächlich als Gewerbegebiete und nur einen Teil davon zur Wohnbebauung zu nutzen.

Herr Schick (SPD) befürchtet, dass bei einer Ausweisung als reines Gewerbegebiet einer „heimlichen“ Wohnbebauung Vorschub geleistet werden könne. Er schlägt daher vor, das Gelände gleich als Mischgebiet auszuweisen, aber auf „stilles“ Gewerbe zu begrenzen. Die geplante verkehrliche Anbindung hält er für problematisch. Er befürchtet, dass sich der Durchgangsverkehr über die Spitalbachstraße in Richtung Weinstraßenzentrum entwickeln wird.

Herr Bachtler (FWG) wendet sich an die Investoren mit der Frage, wie die Vermarktung geplant ist bzw. in welcher Mietpreiskategorie die Wohnungen angesiedelt werden sollen. Herr Deubel hält zunächst fest, dass seines Erachtens dieses Gebiet als Gewerbefläche nicht zu vermarkten sei. So habe man nach nunmehr zwei Jahren Bewerbung effektiv keinen einzigen Interessenten. Den Durchgangsverkehr könne man durch verkehrsreduzierende Maßnahmen verhindern. Geplant sei von seiner Seite eine gemischte Wohnnutzung als Miet- oder Eigentumswohnung; hierbei solle das Angebot von der Nachfrage abhängen. Die Realisierung erfolge über einen Bauträger.

Herr Stahler (CDU) fordert eine intelligente Gewerbeansiedlung, die den Gemeinbedarf bediene. Zwei Jahre Bewerbung des Geländes sei für ihn keine Zeit; hier müsse man in Dekaden rechnen. Er befürchtet, dass das hier geplante Wohngebiet zu mächtig werde, da es so viele Einwohner wie Duttweiler bekomme. Er befürchtet eine Urbanisierung der Stadt. Herr Deubel hält dem entgegen, dass Wohnbebauung optisch schöner gestaltet werden könne als ein Gewerbegebiet mit LKW und Hallen.

Herr Bachtler (FWG) kann es nachvollziehen, dass die Vermarktung eines Gewerbegebietes

auf dieser Fläche für den Investor problematisch ist. Dies sei auch nicht gegen den Investor gerichtet, der das IBAG-Gelände „klasse“ umgesetzt und seine Verlässlichkeit gezeigt habe. Die Stadt müsse sich an die eigene Nase fassen, sich nicht bereits frühzeitig hierüber Gedanken gemacht zu haben. So sei das Gewerbegebiet in der Vergangenheit systematisch umbaut worden, bis dieses aufgrund der Lärmschutzbestimmungen nun nicht mehr für Gewerbe geeignet sei. Eine jetzige Bebauung des SULO-Geländes werde zukünftig die gleiche Diskussion für das Schlachthof-Gelände nach sich ziehen. So knapse man von den in Neustadt sowieso nur spärlich vorhandenen Gewerbeflächen immer mehr ab. Stattdessen müsse man sich Gedanken machen, wie man weiter vorgehen wolle, um Gewerbeflächen zu erhalten. Da die FWG diese Vorgänge stadtplanerisch sehr kritisch sehe, wolle man sich bei der Abstimmung enthalten.

Herr Oberbürgermeister Löffler greift den Einwurf auf, gibt aber zu bedenken, dass es sich hierbei um eine andere Diskussion handle. So seien Gewerbeflächen in Neustadt durchaus gewollt. Für ihn aber sei fraglich, ob der hier zur Diskussion stehende Standort aufgrund der beschriebenen Ausgangslage und der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen überhaupt noch eine Zukunft als Gewerbe habe.

Herr Deubel wirft ein, dass er nicht eine bloße Sanierung, sondern, genau wie beim IBAG-Gelände, eine komplette Beseitigung der Altlasten anstrebe. Die Stadt habe danach ein sauberes Grundstück; dies koste jedoch Geld. Fraglich sei, welches Gewerbe bereit sei, diesen Preis zu bezahlen.

Herrn Fürst (CDU) stört die „schwarz-weiß-Diskussion“. Er befürwortet die Ausweisung eines Mischgebietes. Die Anforderungen an den Lärmschutz seien abhängig vom Gewerbe, ebenso wie die Nachfrage vom Preis abhängig sei. Als Wohnfolgekosten seien nicht nur eine Kindertagesstätte, sondern auch Schulplätze zu berücksichtigen. So sei die Eichendorffschule bereits jetzt voll ausgelastet. Er spricht sich für eine „sowohl-als-auch-Lösung“ aus. Stilles Gewerbe hält er für verfehlt, da es in Neustadt bereits genügend Büroflächen gebe. Stattdessen solle eine kleinere Parzellierung die Ansiedlung von Heizungsbauern, Schlossern und anderer mit Wohnbebauung verträglicher Handwerker fördern. Für diese sei auch keine Lärmschutzwand erforderlich.

Herr Dr. Frey (FDP) befürwortet die Ausweisung von Gewerbeflächen, hält dies jedoch nicht an diesem Standort für sinnvoll, sondern spricht sich für eine Schaffung von Gewerbeflächen weiter im Osten aus, da der stadtnahe Bereich über zu wenig Gewerbe verfüge. Ein Mischgebiet hält er für nicht realistisch, da hier Konflikte vorprogrammiert seien. Er sieht in der Schaffung eines Wohngebietes die Chance, etwa 1.000 neue Bürger in Neustadt

anzusiedeln, was zu einer Verjüngung und einer Erhöhung der Steuerzahlungen führen würde.

Herr Werner (Grüne) stimmt Herrn Dr. Frey im Wesentlichen zu. Seines Erachtens sei es eine „Mär“, dass Neustadt keine Gewerbegebiete habe.

Herr Adams bestätigt, dass tatsächlich momentan ein Engpass bestehe für große Gewerbe, die eine Fläche von 20-30.000 m² benötigten. Für einen wie vom Kreishandwerkermeister Hr. Fischer vorgeschlagenen Handwerkerpark seien bereits Flächen auf dem ehemaligen Hofmann&Engelmann-Gelände sowie auf dem ehemaligen Obermaier-Gelände vorhanden, deren Vermarktung laufe. Die Realisierung eines solchen Handwerkerparks auf dem ehemaligen SULO-Gelände habe den entscheidenden Nachteil, dass diese aufgrund der hohen Kosten von einer Altlastensanierung absähen. Dies müsse dann die Stadt im Vorfeld auf eigene Kosten realisieren.

Herr Oberbürgermeister Löffler wirft ein, dass die sanierte Fläche zu teuer würde, um sie an kleine Handwerker zu verkaufen. Zwar würden diese, vor allem wegen der Arbeitsplätze, ebenfalls gebraucht, seien aber als Steuerzahler auf den hinteren Rängen. Wichtiger wäre es für Neustadt, mittlere und größere Unternehmen anzusiedeln und hierfür geeignete Gewerbeflächen zu erschließen.

Frau Graebert (Grüne) hält es aufgrund der Anbindung des Gebietes an die Speyerdorfer Straße für nicht vorstellbar, dass die gewerbliche Vermarktung schwierig werde.

Herr Oberbürgermeister Löffler hält die jetzige Diskussion für sehr hypothetisch. Er schlägt vor, nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange anzufordern sowie die Flächen bis zum nächsten Verfahrensschritt gewerblich anzubieten, um eine konkrete Nachfrage zu ermitteln. Aufgrund dieser Fakten könne dann eine sachliche Diskussion geführt werden.

Auf die Frage von Herrn Fürst (CDU), warum die Firma SULO nicht selbst zur Beseitigung der Altlasten verpflichtet sei, antwortet Herr Oberbürgermeister Löffler, dass diese Pflicht auf den neuen Eigentümer als Rechtsnachfolger übergehe.

Herr Bender betont, dass die Investorengruppe einen hohen Anspruch an die Sanierung und Entwässerung des Geländes habe. Die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe sei hierbei durchaus ebenfalls vorstellbar, müsse aber zur Wohnbebauung passen. Er schlägt vor, dies von der WEG prüfen zu lassen. Herr Stahler (CDU) unterstützt diesen Vorschlag.

Herr Bachtler (FWG) mahnt nochmals, dass die Ansiedlung von Gewerbe sich am Angebot der Gewerbeflächen orientiere. Somit müsse sich die Stadt dringend ihr Versäumnis aufholen und genügend Gewerbeflächen erschließen, um eine Auswahl anbieten zu können.

Herr Architekt Feldmann gibt nochmals zu Bedenken, dass wenig gewerbliche Nachfrage für das Gebiet bestehe. Projekte, die lange Zeit halbfertig seien, würden in der Öffentlichkeit negativ wahrgenommen; Baulücken würden daher die Preise senken. Stattdessen solle man sich die Eigendynamik des Projektes zunutze machen. Das Gebiet habe es nicht einfach, da es mit dem Schlachthof, den Wohnblocks und der 70er-Jahre-Bebauung nicht die Nachbarschaft habe, die alle sich wünschten. Daher sei das Ziel der Investoren, dass das Quartier in sich Qualität entwickle. Dies wolle man erreichen, indem man die Autos unter die Erde bringe und die Dächer begrüne. Hierbei müsse man sich immer die Frage stellen, wie das Quartier von der Speyerdorfer Straße aus wirke. Da ein wertiger Gesamteindruck gewünscht sei, solle man nur die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe unterstützen.

Herr Oberbürgermeister Löffler schlägt vor, den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit der Maßgabe zu verbinden, das Plangebiet bis zum nächsten Verfahrensschritt auf dem freien Markt offensiv als Gewerbefläche zu bewerben, damit die WEG die Nachfrage nach „stillem“ Gewerbe erforschen kann.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat mehrheitlich – bei fünf Enthaltungen der Herren Schick, Marggraff (beide SPD) Bachtler, Schmidt und Kerth (alle drei FWG) –, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ zu beschließen.

TOP 3

471/2016

Um- und Ausbau der B39:

Umbaukonzept im Bereich Europakreisel bis Speyerdorfer Straße

Herr Adams erklärt anhand des Übersichtsplans die im Umbaubereich geplanten Änderungen und stellt dar, dass zunächst eine Testphase erfolgen soll. Sollten sich die Ampelführungen als nicht sinnvoll erweisen, behalte sich die Stadt vor, dies rückzubauen.

Herr Schied (Vorsitzender des ISB) lobt die sehr gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung, die viele Anregungen aufgegriffen habe. Er bittet darum zu prüfen, ob zukünftig eine weitere

Fahrspur stadteinwärts realisierbar wäre.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, das dargestellte Umbaukonzept für die B39 im Bereich zwischen der Einmündung der Speyerdorfer Straße und der Lachener Straße / Gutleuthausstraße zu realisieren.

TOP 4

472/2016

Flächennutzungsplan-Teiländerung "Kasernenstraße Ost" im Stadtbezirk 32

Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Herr Adams führt zu TOP 4 und TOP 5 aus, dass das hier in Planung stehende Gewerbegebiet in 2018 komplett erschlossen werden soll. Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss sei die Erweiterung auf Lachen-Speyerdorfer Gemarkung zurückgenommen worden, sodass sich das Plangebiet nur noch auf städtische Parzellen beschränke. Die Straße soll darin nicht mittig verlaufen, damit Grundstücke in unterschiedlicher Größe für kleinere und größere Betriebe angeboten werden könnten. Eine Stichstraße könne bei Bedarf auch nachträglich noch gebaut werden. Im hier vorliegenden Plangebiet solle eine reine Gewerbeansiedlung entstehen; eine Wohnbebauung sei explizit nicht erwünscht. So solle auch großen und ggfls. lauten Betrieben ein Anreiz zur Ansiedlung gegeben werden.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ zu beschließen.

TOP 5

473/2016

Bebauungsplan "Kasernenstraße" III. Änderung im Stadtbezirk 32

Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der Ausführungen zu TOP 4 empfiehlt der Ausschuss für Bau und Planung dem Stadtrat einstimmig, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung zu beschließen.

TOP 6

474/2016

Stadt Neustadt an der Weinstraße – Bebauungsplan „Östlich der Hetzelstraße“ im Stadtbezirk 5

- a) **Entscheidung über die während der Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen**
- b) **erneute Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Herr Adams erläutert, dass die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit dadurch erforderlich wurde, dass nach der ersten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs das Planwerk nochmals in verschiedenen Bereichen verändert worden sei; unter anderem sei aufgrund der geänderten Zufahrt des Lidl-Marktes ein neuer Schallbericht vorgelegt worden. Zu den Umbaumaßnahmen des Lidl-Marktes führt Herr Adams aus, dass diese innerhalb von vier Wochen nach Sperrung der Talstraße beginnen sollen. Der Markt soll um 90° gedreht werden und somit künftig eine Nord-Süd-Ausrichtung bekommen; der Innenausbau soll sich an der Filiale in der Martin-Luther-Straße orientieren. Das Dach soll begrünt werden.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig,

- a) über die während der Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

TOP 7

439/2016

Bebauungsplan "Schöntalstraße - Ost" im Stadtbezirk 2

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zu beschließen.

TOP 8

440/2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landauer Straße 65 b" im Stadtbezirk Nr. 9
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens gemäß § 1
Abs. 8 BauGB**

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zu beschließen.

TOP 9

Mitteilungen und Anfragen

Es lagen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 21:23 Uhr

Hans Georg Löffler

Vorsitzender

Eva Jerges

Protokollführerin