Niederschrift

über die 35. Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 14.09.2017, 19:11 Uhr,

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

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Vorsitzender
Löffler, Hans Georg

Stadtvorstand
Blarr, Waltraud
Klohr, Dieter
Penn, Markus

Mitglieder
Bachtler, Christoph
Becker, Joachim
Fürst, Otto
Graf, Alexander
Henigin, Roland
Marggraff, Wilfried
Racs, Richard
Schick, Claus-René
Schreiner, Werner
Stahler, Clemens
Werner, Kurt

Stellvertreter

Jakobi, Oliver	für Herrn Catoir

Gäste
Frey, Matthias Dr.
Graebert, Friderike
Levis-Hofherr, Diana

als Mitglieder des OBR Haardt:

Blumenröder, Rudi	geht nach TOP 1 (19:14 Uhr)
Fillibeck, Jutta	geht nach TOP 1 (19:14 Uhr)
Kerbeck, Silvia	geht nach TOP 1 (19:14 Uhr)
Krumrey, Gerlinde	geht nach TOP 1 (19:14 Uhr)
Michel, Hans Peter	geht nach TOP 1 (19:14 Uhr)
Wailersbacher, Rainer	geht nach TOP 1 (19:14 Uhr)

Verwaltung

Adams, Bernhard	
Boltenhagen, Konstantin	
Fleckenstein, Tim	geht nach TOP 5 (20:04 Uhr)
Jerges, Eva	
Müller, Rolf	geht während TOP 2 (20:18 Uhr)
Salat, Hans-Jörg	
Sommer, Björn	
Staudinger, Erwin	
Wunn, Carmen	geht nach TOP 6 (20:10 Uhr)

Entschuldigt:

Mitglieder
Catoir, Philipp
Disson, Helmut
Schmidt, Peter

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Herr Oberbürgermeister Löffler den Antrag, Tagesordnungspunkt 5 „Ausbau der Stichstraße zum Gewerbegebiet an der Louis-Escande-Straße ‚Kasernenstraße III'" vorzuziehen und als Tagesordnungspunkt 2 zu behandeln. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TAGESORDNUNG:

1.	Bebauungsplan "An der Gimmeldinger Straße" I. Änderung im Ortsbezirk Neustadt-Haardt und im Stadtbezirk 12: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	252/2017
2.	Ausbau der Stichstraße zum Gewerbegebiet an der Louis-Escande-Straße "Kasernenstraße III"	250/2017
3.	Flächennutzungsplan-Teiländerung "In der Heulache" im Stadtbezirk 12 und Ortsbezirk Mußbach: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	262/2017
4.	Bebauungsplan „In der Heulache" im Stadtbezirk 12 und Ortsbezirk Mußbach: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	259/2017
5.	Bebauungsplan-Vorentwurf "Am Jahnplatz" im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf Beschluss zur Einleitung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1BauGB	254/2017
6.	Ausbau der L 512 Dammstraße in Neustadt an der Weinstraße zwischen Horstweg und Weinstraße	263/2017
7.	Mitteilungen und Anfragen	

TOP 1 **252/2017**

Bebauungsplan "An der Gimmeldinger Straße" I. Änderung im Ortsbezirk Neustadt-Haardt und im Stadtbezirk 12: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Herr Adams erläutert kurz den bisherigen Verfahrensstand, nach welchem der Bebauungsplan nun als Satzung beschlossen werden kann.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

TOP 2 **250/2017**

Ausbau der Stichstraße zum Gewerbegebiet an der Louis-Escande-Straße "Kasernenstraße III"

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Oberbürgermeister Löffler Frau Borgmann vom Ingenieurbüro ifa consult GmbH, die die Ausführungsplanung vorstellt.

Frau Borgmann erläutert, dass die Entwässerungsplanung geeignet sein werde, fünf- bis zwanzigjährige Regenereignisse zu fassen. Zur Herstellung der Straße sei der Austausch einer Bodenschicht von 30 bis 40 cm erforderlich. Die Louis-Escande-Straße werde um eine Abbiegespur für Linksabbieger erweitert. Derzeit werde die Ausschreibung erarbeitet, sodass der Auftrag noch in diesem Jahr vergeben werden könne. Die Umsetzung der Baumaßnahme solle innerhalb der ersten Jahreshälfte 2018 erfolgen.

Herr Fürst (CDU) gibt zu bedenken, dass sich in den letzten Jahren hundertjährige Regenereignisse häuften und sorgt sich, ob der Kanal und das Versickerungsbecken hierfür ausreichten. Frau Borgmann erklärt, dass das Versickerungsbecken für diesen Fall über einen Notüberlauf an den Pohlengraben angeschlossen werde.

Herr Schreiner (SPD) bittet die Verwaltung, durch entsprechende Schilder sicherzustellen, dass die LKW-Parkplätze nicht von PKW dauerhaft blockiert werden.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt einstimmig, die Stichstraße als Erschließung für das neu geplante Gewerbegebiet von der Louis-Escande-Straße bauen zu lassen.

TOP 3 **262/2017**

Flächennutzungsplan-Teiländerung "In der Heulache" im Stadtbezirk 12 und Ortsbezirk Mußbach: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Herr Adams erläutert die Vorlagen zu TOP 3 und TOP 4. Er stellt fest, dass das in Frage stehende Gebiet schon immer Gegenstand öffentlicher Planungen gewesen sei, aufgrund von Gesetzesänderungen aber seit den späten 1980er Jahren kein gültiger Planstand vorliege und es sich somit um Außenbereich handle. Da durchweg eine signifikante, hohe

Anfrage nach Gewerbeflächen gerade für dieses Gebiet bestehe, solle nun gültiges Baurecht geschaffen werden. Die Verwaltung gehe von einer Gesamtzeit des Bauleitplanverfahrens einschließlich anschließender Flächenumlegungen von ca. 5 Jahren aus.

Dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss liege als Idee zugrunde, eine Zonierung vorzunehmen. Eine Mischbaufläche, in welcher z.B. auch ein Hotel zulässig wäre, solle hierbei als „Pufferzone“ zwischen Wohn- und Gewerbeflächen dienen. Der Flächennutzungsplan wäre in diesem Fall nur insoweit zu ändern, als ausgewiesene Wohnflächen in Gewerbeflächen umgewandelt werden sollten. Die Erschließung von Norden in Abstand zum Kreisel befinde sich noch im Ideenstadium; die bereits vorhandenen Radwege sollten erhalten und ausgebaut werden. Das Oberflächenwasser solle im Gebiet zurückgehalten und versickert werden.

Herr Schick (SPD) spricht sich dafür aus, zumindest die Flächen für die Wohnbebauung vorab anzukaufen, um eine Bevorratung durch die Eigentümer zu unterbinden. Weiterhin empfiehlt er, in die Verkaufsverträge eine Baupflicht innerhalb von 5 Jahren aufzunehmen. Herr Adams gibt zur Auskunft, dass sich zum jetzigen Zeitpunkt etwa 40% der Flächen im Eigentum der Stadt befänden. Die übrigen Eigentümer seien von der Verwaltung kontaktiert worden, hätten sich aber nicht verkaufsbereit gezeigt. Er könne sich im Zweifel aber vorstellen, das Gebiet später zu teilen und nur die Gewerbeflächen zu entwickeln, um den Verkaufsdruck auf die Eigentümer zu erhöhen.

Herr Bachtler (FWG) zweifelt, ob der Standort aufgrund des Straßenlärms für ein Hotel überhaupt geeignet wäre. Herr Adams erklärt, dass es sich hierbei um einen von lediglich zwei bis drei Standorten handle, die in Neustadt überhaupt für ein Hotel in Frage kämen. Ein Businesshotel wäre in jedem Fall nicht so lärmkritisch. Herr Oberbürgermeister Löffler macht darauf aufmerksam, dass die Entscheidung, ob ein Hotel gebaut werde, letztendlich beim Investor liege.

Hr. Stahler (CDU) teilt Herrn Schicks Meinung. Er spricht sich dafür aus, dass die Stadt im Vorfeld ein klares Signal geben solle, nur solche Flächen zu entwickeln, welche der Stadt gehörten. Herr Oberbürgermeister Löffler bedauert, dass ein Eigentum an 100% der Flächen utopisch sei. Es seien in den 16 Jahren seiner Amtszeit immer wieder Verhandlungen geführt worden, die jedoch allesamt ohne Ergebnis geblieben seien. Herr Adams ergänzt, dass diese Diskussion auch in der zuständigen Abteilung bereits geführt worden sei. Eine solche Haltung bedürfe aber eines klaren „Politikwechsels“. Die 100-Prozent-Lösung führe zum Absterben vieler angedachter Wohnbauprojekte. Hätte man dies in der Vergangenheit so gehandhabt, hätte es die letzten, z.B. in Diedesfeld, Königsbach und Haardt verwirklichten

Baugebiete nicht gegeben.

Auch Herr Werner (Grüne) stimmt Herrn Schick und Herrn Stahler zu. Seiner Meinung nach solle die Stadt planerisch eingreifen, um die Eigentumsverhältnisse sich zu Gunsten der Stadt zu verschieben. Er könne sich keinen besseren Hotelstandort vorstellen und halte den Standort auch sinnvoll für Wohnbebauung.

Herr Fürst (CDU) verweist auf ein von der TKS in Auftrag gegebenes Gutachten, nach welchem es sich hier um den geeignetsten Bereich für die Errichtung eines Hotels handle.

Herr Dr. Frey (FDP) ist ebenfalls der Meinung, dass ein deutliches Signal an die Eigentümer nötig sei, ihre Grundstücke auf den Markt zu bringen. Er könne sich nicht nur ein Tagungs-, sondern auch ein Wellnesshotel mit Außenanlagen zwischen den Weinbergen vorstellen.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat bei drei Enthaltungen der Herren Schreiner, Schick und Marggraff (alle SPD) einstimmig, die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Heulache“ im Stadtbezirk 12 und Ortsbezirk Mußbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

TOP 4 **259/2017**

Bebauungsplan „In der Heulache“ im Stadtbezirk 12 und Ortsbezirk Mußbach: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Auf Grundlage der Beratungen zu TOP 3 empfiehlt der Ausschuss für Bau und Planung dem Stadtrat bei drei Enthaltungen der Herren Schreiner, Schick und Marggraff (alle SPD) einstimmig, die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Heulache“ im Stadtbezirk 12 und Ortsbezirk Mußbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

TOP 5 **254/2017**

Bebauungsplan-Vorentwurf "Am Jahnplatz" im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf Beschluss zur Einleitung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1BauGB

Herr Adams erklärt, dass sich seit der letzten, im Jahr 2012 durchgeführten Frühzeitigen Beteiligung einige wichtige Dinge geändert hätten. So sei man zu dem Schluss gekommen,

dass eine zweite Zufahrt zum Wohngebiet eine zu große Belastung bedeute, da die Durchfahrt den wohnlichen Gebietscharakter störe. Man plane daher nun eine Ringerschließung, wolle aber eine Notausfahrt sowie die bestehenden Radwegeverbindungen aufrechterhalten.

Da es sich bei den jetzigen Entwürfen wiederum um eine Vorentwurfsplanung handle, habe man sich für die erneute Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung entschieden. Derzeit werde fachlich genauestens erarbeitet, ob die Entwürfe so auch belastbar seien; Umplanungen seien noch möglich.

Herr Schick (SPD) berichtet als Ortsvorsteher von Lachen-Speyerdorf von der dortigen Ortsbeiratssitzung. Hier sei kritisiert worden, dass die Blocks am Jahnplatz zu hoch seien. Man bitte darum, die Höhenlinie im Vergleich zum benachbarten Gebäude der VR-Bank graphisch darzustellen. Weiterhin sei bezweifelt worden, ob die vorgesehenen Pultdächer zum Dorfcharakter passten. Zudem sei eine Notausfahrt wichtig, falls es bei der Einfahrt in den Kreisel Probleme gebe. Zuletzt befürchte man, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zu wenige Möglichkeiten zur Bürgerbeteiligung biete. Trotzdem habe man der Vorlage mehrheitlich zugestimmt.

Herr Adams legt dar, dass man sich für die in diesem Falle mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens entschieden habe, da dieses vor allem den Vorteil biete, dass ein Umweltbericht entbehrlich sei, was die Kosten für die Stadt reduziere. Auf die Verkürzung der frühzeitigen Beteiligung habe man bewusst verzichtet, um den Bürgern und auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dieselben Beteiligungsmöglichkeiten wie bei einem regulären Verfahren zu bieten. Die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne eigenes Änderungsverfahren sei hier obsolet, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werde. Es könne jederzeit noch zu einem regulären Bebauungsplanverfahren gewechselt und der Umweltbericht nachgearbeitet werden.

Herr Werner (Grüne) überreicht stellvertretend für die Stadtratsfraktion B‘90/Die Grünen eine Auflistung von Kritikpunkten (s. Anlage), die er als konstruktiv verstanden wissen will.

Frau Beigeordnete Blarr (Grüne) spricht sich ebenfalls für die Durchführung des Regelverfahrens aus. Bei einer solch großen Fläche müssten die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt und bilanziert werden.

Herr Bachtler (FWG) regt an, für die Gebäude am Jahnplatz eine Maximalhöhe von nur drei

Geschossen mit Satteldach festzulegen. So werde die Höhe optisch nicht so abrupt wahrgenommen; es könne aber fast die gleiche Wohnfläche ermöglicht werden. Weiterhin spricht er sich dafür aus, unter Berücksichtigung des steigenden Verkehrs in Lachen-Speyerdorf die für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche für eine S-Trassen-ähnliche Anbindung des Wohngebiets vorzuhalten.

Herr Becker (CDU) schlägt die Ansiedlung des Spielplatzes im Süden sowie die Gestaltung einer Dorfmitte in Richtung des Kreisels (Norden) vor.

Herr Graf (CDU) greift Herrn Bachtlers Vorschlag auf, sieht aber nicht, dass der Höheneindruck durch ein Satteldach maßgeblich gebrochen würde. Er favorisiere ein Staffelgebäude. Daneben drückt er seine Freude darüber aus, dass Dächer mit Begrünung vorgeschrieben werden sollen.

Herr Oberbürgermeister Löffler pflichtet den Vorrednern bei, dass die Festsetzung einer Höhenlinie wichtig sei. Er sei jedoch kein Freund von Staffelgeschossen, da diese sich – je nach Standpunkt des Betrachters – häufig als „Mogelpackung“ entpuppten.

Frau Graebert (Grüne) berichtet aus dem Umweltausschuss, dass die Fläche des Spielplatzes als zu klein bemängelt worden sei.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Einleitung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplan-Vorentwurf "Am Jahnplatz“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf zu beschließen.

TOP 6 **263/2017**

Ausbau der L 512 Dammstraße in Neustadt an der Weinstraße zwischen Horstweg und Weinstraße

---

Herr Boltenhagen schildert, wie der nördliche Teil der Dammstraße ausgebaut werden soll.

Auf Nachfrage von Herrn Henigin (CDU) erläutert er, dass die voraussichtliche Bauzeit ca. 10 Monate betragen soll; der Baubeginn sei gegebenenfalls schon im Oktober möglich.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt einstimmig, die L 512 Dammstraße in Neustadt an der Weinstraße zwischen Horstweg und Weinstraße ausbauen zu lassen.

TOP 7

Mitteilungen und Anfragen

Es lagen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

Hans Georg Löffler	Eva Jerges
Vorsitzender	Protokollführerin