Niederschrift

über die 36. Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Donnerstag, dem 19.10.2017, 19:07 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
Röthlingshöfer, Ingo

Mitglieder

Bachtler, Christoph	kommt nach TOP 1 (19:02 Uhr)
Catoir, Philipp	
Fürst, Otto	
Graf, Alexander	geht nach TOP 9
Henigin, Roland	
Marggraff, Wilfried	
Racs, Richard	
Schick, Claus-René	geht während TOP 4 (19:51 Uhr)
Schreiner, Werner	
Stahler, Clemens	
Werner, Kurt	

Stellvertreter

Christmann, Steffen	für Herrn Disson
Kästel, Willi	für Herrn Becker
Kerth, Werner	für Herrn Schmidt

Gäste

Graebert, Friderike	
Hornbach, Barbara	kommt 20:00 Uhr
Levis-Hofherr, Diana	

Verwaltung

Adams, Bernhard	
Boltenhagen, Konstantin	
Fleckenstein, Tim	
Salat, Hans-Jörg	
Sommer, Björn	
Staudinger, Erwin	
Wunn, Carmen	Protokoll

Entschuldigt:

Mitglieder
Becker, Joachim
Disson, Helmut
Schmidt, Peter

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

TAGESORDNUNG:

1. 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Bereich "Östlich der Hetzelstraße" im Stadtbezirk Nr. 5 — 283/2017

2. Flächennutzungsplan-Teiländerung "Kasernenstraße Ost" im Stadtbezirk 32 — 296/2017
   a) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
   b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

3. Bebauungsplan „Kasernenstraße" III. Änderung im Stadtbezirk 32 und im Ortsbezirk Mußbach — 297/2017
   a) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
   b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

4. Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26 — 294/2017
   a) Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
   b) Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5. Bebauungsplan "Am Schieferkopf" I. Änderung im Ortsbezirk Hambach — 295/2017
   a) Entscheidung über die während der Erneuten Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
   b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

6. Baulandbereitstellung für geförderten Mietwohnungsbau in Neustadt an der Weinstraße — 314/2017

7. Mitteilungen und Anfragen

TOP 1 **283/2017**

4. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Bereich "Östlich der Hetzelstraße" im Stadtbezirk Nr. 5

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Östlich der Hetzelstraße“ im Stadtbezirk Nr. 5 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

TOP 2 **296/2017**

Flächennutzungsplan-Teiländerung "Kasernenstraße Ost" im Stadtbezirk 32

a) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen

b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 werden gemeinsam beraten.

Herr Adams erläutert, welche Änderungen seit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren an den Planunterlagen vorgenommen wurden. So sei das Plangebiet im Westen und Osten durch Wegfall von Muldenflächen erweitert worden. Ausgleichsmaßnahmen seien als externe Maßnahmen auf Mußbacher Gemarkung festgelegt worden. Auf zwei Teilflächen solle nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel (z.B. Autoteile, Landmaschinen) zugelassen werden; in den Textfestsetzungen solle ein Handwerkerprivileg verankert werden. Weiterhin seien Festsetzungen hinsichtlich der Zufahrten und der Ökologie getroffen worden.

Der Umweltausschuss habe in seiner gestrigen Sitzung einige Anregungen vorgetragen. So wünsche dieser die Berücksichtigung des Biotopverbundsystems sowie die Ergänzung der Pflanzliste hinsichtlich der Verwendung einheimischer Sämlinge. Weiterhin werde die nochmalige Prüfung von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen, die derzeit nicht verbindlich vorgesehen seien, angeregt. Die stark gefährdete Art der Haubenlerche, die am Plangebietsrand vorkomme, könne sich gegebenenfalls auf begrünten Dachflächen ansiedeln. Es sei der Wunsch geäußert worden, bei zukünftigen Gewerbeflächenvergaben ökologische Vorgaben (inbesondere Dachbegrünung/Solar) als Kriterium aufzunehmen.

Herr Fleckenstein teilt mit, dass die Gutachterin bis zur Stadtratssitzung am Dienstag Rückmeldung geben könne, ob und - wenn ja - welche Maßnahmen bezüglich der Feld- oder

der Haubenlerche ergriffen werden können.

Frau Graebert (Grüne) ist der Auffassung, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Haubenlerche verpflichtend seien. Andernfalls könne der Bebauungsplan gekippt werden. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Herr Graf (CDU) gibt zu bedenken, dass Flachdächer früher als Problem angesehen worden seien, dies sei aber heute nicht mehr der Fall. Er regt an, Gewerbebetriebe zu einem Beratungsgespräch hinsichtlich Dachbegrünung zu zwingen.

Herr Werner (Grüne) geht davon aus, dass die Festsetzung möglich wäre. Er mahnt, dass Ausnahmen nicht zum Regelfall werden dürfen, wie in anderen Gewerbegebieten der Fall.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat mit der Maßgabe einer freiwilligen Beratung der Erwerber hinsichtlich Dachbegrünung einstimmig,

a) über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu beschließen und
b) die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost" durchzuführen.

TOP 3 297/2017

Bebauungsplan „Kasernenstraße" III. Änderung im Stadtbezirk 32 und im Ortsbezirk Mußbach

a) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Beratung unter TOP 2 empfiehlt der Ausschuss für Bau und Planung dem Stadtrat mit der Maßgabe einer freiwilligen Beratung der Erwerber hinsichtlich Dachbegrünung einstimmig,

a) über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu beschließen und

b) die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost" durchzuführen.

TOP 4 **294/2017**

Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26

a) Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen

b) Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Herr Adams erläutert, dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sei, da der Bebauungsplan-Entwurf der Innenentwicklung diene. Man habe sich auf gutachterliche Empfehlung gegen einen Kreisverkehr an der Gebietseinfahrt entschieden; stattdessen solle es eine Vorfahrt-Achten-Regelung bei Ausfahrt aus dem Gebiet sowie eine Linksabbiegerspur auf der Speyerdorfer-Straße in das Gebiet geben. Im Gebiet solle die Dachbegrünung verpflichtend vorgeschrieben sein; ein Baufenster für eine Kindertagesstätte werde frei gehalten. Ebenso werde eine Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen, hier könnten zudem artenschutzrechtliche Vorgaben umgesetzt werden.

Herr Schick (SPD) sieht Probleme beim Ausmünden aus dem geplanten Sondergebiet. Er besteht darauf, dass die Bedarfe hinsichtlich einer Kindertagesstätte und der Erweiterung der Eichendorffschule geklärt werden müssten. Herr Adams legt dar, dass ein Fachgutachten beauftragt sei und ein erster Entwurf vorliege. Demnach seien mit zusätzlichen Kindern im letzten Jahr des Prognosezeitraums zu rechnen. Für die Eichendorffschule würde dies bedeuten, dass die derzeit durchgängige Dreizügigkeit zur durchgängigen Vierzügigkeit führen würde. Zur Methodik des Fachgutachtens bestünden allerdings noch einige kritische Nachfragen.

Herr Henigin (CDU) gibt zu bedenken, dass ein gesetzlicher Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschüler im Raum stehe.

Frau Graebert (Grüne) besteht darauf, dass eine Lösung ohne Kreisel nicht überzeuge. Herr Adams sieht keine Notwendigkeit für einen Kreisel, da die vorfahrtgeregelte Kreuzung eine Leistungsfähigkeit nach HBS der Kategorie B/C erfülle. Ein Kreisel bremse nur (ohne Not)

den Geradeausverkehr auf der Speyerdorfer Straße in beide Richtungen aus.

Herr Bachtler (FWG) attestiert der Verwaltung ein gutes Ergebnis. Ihn interessiert, welche Pläne Aldi mit dem Gelände des Altstandorts habe. Herr Adams berichtet, dass die Entwicklung voranschreite. Die Fläche solle nach wie vor als Gewerbefläche zur Verfügung stehen; die Stadt werde aber die Vorgabe machen, dort keinen Lebensmittelhandel sowie innenstadtrelevanten Handel zuzulassen; andernfalls werde der vorliegende Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen.

Herr Werner (Grüne) freut sich ebenfalls über das gelungene Ergebnis.

Herr Kästel (CDU) regt an, die Grünfläche bzw. den Spielplatz mit dem Jugendcafé zu verbinden.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig,

a) über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu beschließen und
b) die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

TOP 5 **295/2017**

Bebauungsplan "Am Schieferkopf" I. Änderung im Ortsbezirk Hambach

a) Entscheidung über die während der Erneuten Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig,

c) über die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
d) den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

zu beschließen.

TOP 6 **314/2017**

Baulandbereitstellung für geförderten Mietwohnungsbau in Neustadt an der Weinstraße

---

Herr Adams informiert über den Stand der Überlegungen innerhalb der Verwaltung, wie sich die Stadt hinsichtlich der Baulandbereitstellung für geförderten Mietwohnungsbau positionieren soll.

Ausgehend von der derzeitigen Bedarfslage sei mit ca. 400 Wohnungen zu rechnen, die in den nächsten 10 Jahren aus der Preisbindung fielen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB könnten in Bebauungsplänen geförderte Wohnbauprojekte festgesetzt werden. Zwingend erforderlich sei hier, einen fundierten Begründungszusammenhang herzustellen. Aus diesem Grund sei es unabdingbar, eine qualifizierte Bedarfsanalyse für den sozialen Wohnungsbau zu erarbeiten.

In Süd(west)deutschen Ballungszentren sei es bereits gang und gäbe, bei Investorenprojekten eine Quotierung zu fordern. Diese Herangehensweise setze sich nun auch in Mannheim und Mainz durch. Die Stadt Landau habe seit Anfang des Jahres ebenfalls eine Quotierung eingeführt. Hier seien 25% als geförderter Wohnraum zu erbringen, wenn höherrangiges Baurecht im Bebauungsplan geschaffen werde. Als zur Verfügung stehende Möglichkeiten der Umsetzung seien Ausgleichszahlungen, Bauen in Eigenregie oder in Kooperation oder Flächenabtretungen denkbar. Schwierig seien die Fälle, in denen Bauherren nach § 34 BauGB ein Rechtsanspruch zustehe.

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der WBG, der Abteilung Stadtplanung sowie dem Fachbereich 4 solle nun eine mögliche Regelung für Neustadt an der Weinstraße erarbeiten.

Herr Werner (Grüne) bedankt sich für die Zusammenstellung der Datenlage und unterstützt die vorgetragenen Ansätze des Konzepts vorbehaltlos.

Herr Bachtler (FWG) findet es bedenklich, dass sozialer Wohnungsbau nicht mehr rentabel möglich sei. Herr Schreiner (SPD) betont, dass seine Partei das Vorliegende immer gefordert habe.

Da es sich lediglich um eine Informationsvorlage handelt, erfolgt keine Abstimmung.

TOP 7

Mitteilungen und Anfragen

Es lagen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 19:57 Uhr

Hans Georg Löffler	Eva Jerges
Vorsitzender	Protokollführerin