

## **Niederschrift**

**über die 44. Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung  
der Stadt Neustadt an der Weinstraße**

**am Donnerstag, dem 23.08.2018, 19:01 Uhr,**

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

**- Öffentliche Sitzung -**

---

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Weigel, Marc

#### **Stadtvorstand**

Blarr, Waltraud

geht um 19:59 Uhr während TOP 5

#### **Mitglieder**

Bachtler, Christoph

Catoir, Philipp

Fürst, Otto

Graf, Alexander

Henigin, Roland

Marggraff, Wilfried

Racs, Richard

Schmidt, Peter

Schreiner, Werner

Stahler, Clemens

Werner, Kurt

#### **Stellvertreter**

Brantl, Gisela

Meisel, Ulrike

für Herrn Schick

für Herrn Becker

#### **Gäste**

Ganz, Volker

Büro FIRU GfI Kaiserslautern - geht um 20:13 Uhr  
während TOP 5

Graebert, Friderike

Kerth, Werner

Klein, Alexander

Firma compactbau GmbH - geht um 20:13 Uhr  
während TOP 5

#### **Verwaltung**

Adams, Bernhard

Fleckenstein, Tim

Klein, Volker

Pauly, Martina

Salat, Hans-Jörg

Schott, Jennifer

#### **Entschuldigt:**

#### **Mitglieder**

Becker, Joachim

Schick, Claus-René

## **TAGESORDNUNG:**

1. Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf 210/2018  
Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" und 206/2018  
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch –  
Erneute Beteiligung im Rahmen des § 4 a Abs. 3 BauGB
3. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Landau in 207/2018  
der Pfalz,  
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
4. Mitteilungen und Anfragen

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

### **TOP 1**

**210/2018**

#### **Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Herr Fleckenstein erläutert zu Beginn das Vorhaben:

Die Firma Bauscher hege Erweiterungsabsichten im Industrie- bzw. Gewerbegebiet „Altenschemel“ und habe bereits angrenzende Flächen erworben. Nun soll eine Anpassung des Bebauungsplans erfolgen, indem das Gewerbegebiet in seiner westlichen Spitze erweitert werde.

Der Aufstellungsbeschluss sei bereits seit Mitte 2017 gefasst. Innerhalb des Gewerbegebiets habe man das Einzelhandelskonzept berücksichtigt. Grünflächen seien bereits vorhanden. Im weiteren Verlauf würden zusätzlich neue Grünflächen geschaffen werden. Die bestehenden Bäume blieben, sofern erhaltenswert, erhalten. Es müsse zusätzlich pro angefangenen 350 m<sup>2</sup> ein Baum gepflanzt werden.

Eine Artenschutzuntersuchung sei bereits durchgeführt worden und würde im weiteren Verlauf verfeinert werden. Eine Kampfmitteluntersuchung habe ebenfalls stattgefunden. Hierbei habe sich ergeben, dass innerhalb des Gebiets Bombenangriffe stattfanden und ein Kampfmittelverdacht bestünde.

Das Gebiet weise zusätzlich eventuelle Bodendenkmäler auf („Siedlung- und Gräberfeld“, alte Kirche). Hierzu würde im weiteren Verfahren die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden.

Das Gelände, auf dem man die Kirche vermutet, sei jedoch aktuell nicht im Besitz der Firma Bauscher. Wenn sich herausstelle, dass hier tatsächlich eine alte Kirche stand, käme für diesen Bereich eine Grünfläche in Frage. Falls nicht, eventuell eine weitere Gewerbefläche. Im Urplan seien Grünfestsetzungen geplant worden, welche sich letztendlich aufgrund von Eigentumsverhältnissen eines Dritten schwer umsetzen ließen. Dies würde im weiteren

Verfahren noch einmal geprüft werden.

Herr Werner (Bündnis 90 / Die Grünen) habe zwei Kritikpunkte: Zum einen würde sich die Firma Bauscher bisher nicht um die festgesetzten Umweltauflagen kümmern, zum zweiten, dass das Gebiet eventuell teilweise unter Denkmalschutz fällt. Es beruhige ihn sehr, dass die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen wird. Auf Grünflächen bestehe er.

Herr Weigel merkt hierzu an, dass es aus archäologischer Sicht selbstverständlich sei, die Denkmalschutzbehörde prüfen zu lassen und mit Nachdruck dahinter zu stehen.

Herr Schreiner (SPD) ist der Meinung, dass zunächst die alten Auflagen zu erledigen seien, bevor man eine weitere Zusage gegenüber der Firma Bauscher trafe. Sowohl Herr Werner als auch Herr Weigel stimmen diesem Einwand zu.

Frau Graebert (Bündnis 90 / Die Grünen) merkt an, dass Teile der ausgewiesenen Grünflächen aktuell als Lagerflächen genutzt würden und mit PKW zugestellt seien. Dies solle verfolgt und gegebenenfalls auch sanktioniert werden.

Herr Weigel erläutert, dass sie mit der Firma Bauscher im Gespräch stünden. Dies sei kein Ausnahmefall im gewerblichen Bereich und würde konsequent verfolgt. Hierbei sei der richtige Weg im Gespräch zu bleiben.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung zu beschließen.

## **TOP 2**

**206/2018**

### **Bebauungsplan-Entwurf "Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch – Erneute Beteiligung im Rahmen des § 4 a Abs. 3 BauGB**

---

Herr Weigel erläutert vorab, dass unter den Bürgermeistern von Neustadt und Haßloch viel Kooperation bestehe und sowohl sachlich als auch ergebnisorientiert gearbeitet werden könne.

Bezüglich des Baus des Baumarkts herrschen allerdings unterschiedliche Meinungen. Positiv hebt er vor, dass die Gemeinde Haßloch aufgrund der ersten Stellungnahme die Verkaufsfläche angepasst habe.

Frau Pauly erläutert, dass die letzte Beteiligung im August 2017 stattgefunden habe. Diese sei sehr kritisch ausgefallen, da ursprünglich eine Verkaufsfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> geplant war. Aufgrund der Einwände habe die Gemeinde Haßloch die Verkaufsfläche um rund ein Drittel reduziert. Weiter seien die textlichen Festsetzungen verschärft, die Sortimente ausführlicher beschrieben und die Auswertungsanalyse erneuert worden. Die Flächenreduzierung würde von der Stadt Neustadt sehr begrüßt, es liege jedoch immer noch an der Grenze dessen, was ginge, da nach dem aktuellen Plan ca. 30 % der Umsätze von den Gemeinden und Städten außerhalb Haßlochs kämen. Dies sei auch der Wert, der maximal festgelegt werden dürfe.

Weiter sei von einer zu geringen Flächenleistung der Verkaufsfläche pro m<sup>2</sup> ausgegangen worden. Es seien normalerweise höhere Umsätze zu erwarten.

Es kämen außerdem ca. 45 % der Einwohner dieses Auszugsbereichs aus Neustadt, jedoch seien aktuell nur 24 % der Umsätze so angesetzt.

Die Stellungnahme sei aufgrund der angesetzten Frist bereits Anfang August eingereicht worden. Dies sei in Abstimmung mit Herrn Weigel erfolgt.

Herr Weigel merkt an, dass der Stadtvorstand nachträglich zugestimmt habe.

Herr Schmidt (FWG) erkundigt sich, ob die Neustadter Baumärkte von dem Vorhaben wissen.

Herr Weigel bestätigt dies.

### **TOP 3**

**207/2018**

#### **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Landau in der Pfalz, hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Herr Weigel schildert, dass die Stadt Landau ihren Flächennutzungsplan bis 2030 neu aufstellen möchte.

Frau Pauly erläutert, dass die Behördenbeteiligung ebenfalls über die Sommerpause lief und auch diese Stellungnahme von Herrn Weigel und dem Stadtvorstand abgesegnet sei. Landau sei eine wachsende Stadt. Hiervon würde auch in Zukunft ausgegangen, da viel Zuzug von außerhalb stattfände. Die aktuell verfügbare Fläche sei irgendwann ausgeschöpft, daher müsse die Wohnbebauung erweitert werden. Landau habe seit Jahren mit Studien, vorläufigen Gutachten, etc. hierauf vorgearbeitet. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sei aktuell noch nicht so tiefgehend, dass man kritisch Stellung nehmen müsse. Wenn das Verfahren weiter laufe und dann konkretisiert werde, müsse man noch einmal schauen.

Herr Stahler (CDU) ist der Meinung, man müsse überlegen wie sich dies auf künftig geplante Gebiete in Neustadt auswirke und nicht nur den aktuellen Stand im Blick haben.

Frau Pauly merkt hierzu an, dass in der Regionalplanung die Belange Neustadts innerhalb einer informellen Studie eingespeist würden und daher sichergestellt sei, dass man auch die zukünftigen Belange im Blick habe.

### **TOP 4**

#### **Mitteilungen und Anfragen**

---

Es liegen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 19:33 Uhr

Marc Weigel  
Vorsitzender

Jennifer Schott  
Protokollführer/in