

## **Niederschrift**

**über die 37. Sitzung des Ortsbeirates Hambach**

**der Stadt Neustadt an der Weinstraße**

**im "Alten Rathaus", Weinstraße 264, Hambach**

**- Öffentliche Sitzung -**

---

### **Anwesend:**

#### **Mitglieder**

Beil, Andreas  
Bender, Pascal  
Eichhorn, Anette  
Frick, Ansgar  
Grün, Jürgen  
Hauck, Martin  
Jausel, Ute, Dr.  
Knoll, Peter  
Nickel, Martin  
Pack, Michael  
Sommer, Günther

#### **Gäste**

Meisel, Ulrike  
Weigel, Marc (Oberbürgermeister)  
Adams, Bernhard (Leiter Stadtplanung)  
Sommer, Björn (Leiter Bauordnung)

Weigel, Marc (Oberbürgermeister)  
Adams, Bernhard (Leiter Stadtplanung)  
Sommer, Björn (Leiter Bauordnung)

#### **Verwaltung**

Schäfer, Doris

#### **Ortsvorsteher**

Bolz, Gerda

### **Entschuldigt:**

#### **Mitglieder**

Heller, Hartmut  
Kern, Steffen  
Wegner, Peter  
Werner, Kurt

#### **Gäste**

Schmidt, Peter

### **TAGESORDNUNG:**

1. Ausverkauf Hambach's; Gespräch mit Herrn OB Weigel
2. Bebauungsplan „Dammstraße“ III. Änderung - Aufstellungsbeschluss 259/2018  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB
3. Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich "Im Brühl" im  
Ortsbezirk Hambach; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
4. Mitteilungen und Anfragen

Die Ortsvorsteherin eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Bedenken.

## TOP 1

### Ausverkauf Hambach's; Gespräch mit Herrn OB Weigel

---

Die Ortsvorsteherin beschreibt die Situation:

- Bauträger kaufen Einfamilienhäuser, reißen sie ab und errichten Mehrfamilienhäuser (§34 erlaubt Abriss und entsprechende Planung). Dies gilt es zu verhindern.
- Der Charakter des Weindorfs soll erhalten bleiben
- Großes Problem ist auch das damit verbundene Verkehrsaufkommen
- Das Bauvorhaben Freiheitstr. 4 wurde vom Ortsbeirat zwei Mal abgelehnt
- Der Ortsbeirat hat eine Veränderungssperre gefordert
- Hinweis für die zahlreichen anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf das am 11.10.2018 statt findende Bürgergespräch mit dem OB

Der Oberbürgermeister spricht:

- Er zollt mit seiner Anwesenheit Respekt gegenüber der Arbeit des Ortsbeirats
- Er und die beiden ebenfalls anwesenden Leiter der Stadtplanung bzw. Bauordnung geben Hilfestellung zur Thematik (Bauvorhaben in nicht mit BPlänen geregelten Gebieten, Unterschriftsaktionen)
- Verweis auf die Bürgerversammlung für Fragestellungen und Gespräche; die Örtlichkeit wird durch die Presse bekannt gegeben

Diskutiert und erläutert werden nicht Personen-bezogene, sondern grundsätzliche Dinge:

- Umgang mit Bauanträgen
- Einerseits Bauboom, bedingt durch Niedrigzinsphase
- Andererseits Wohnraumproblem in der Stadt
- Die Nachfrage nach Wohnungen zieht sich durch alle Schichten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Privateigentümer hat das Recht zu entwickeln; dagegen sprechen negative Auswirkungen wie z. B. Verkehr
- Die Stadt macht es sich nicht einfach; Prüfung der Rechtslage; optimale Interessensabwägung mit dem Ziel, alle Interessen zu einem rechtsfähigen Kompromiss zu bündeln
- Der fraktionsübergreifende Antrag aus Hambach war im Stadtrat nicht abstimmungsfähig

Ausführungen des Stadtplaners:

- Jedes Bauvorhaben kommt auf die Waagschale; Spielräume für die Siedlungsstruktur werden benötigt
- Baurechte werden geprüft (Abriss, Pläne nichtöffentlich ausbreiten, Einfügung in Baureihe, Dachform)
- Die Verwaltung möchte Entwicklung nicht um jeden Preis
- Ortsbildaussatzung berücksichtigen (greift z. B. nicht im Triftbrunnenweg)
- Wahrung des Stadtbildkontextes
- Nachbarschaftsrecht
- Entwicklung zulassen, große Fehler jedoch vermeiden

- Falls ein BPlan vorhanden ist, gibt er die Regeln vor. Viele gestalterische Dinge wie Fenster oder Farben lassen sich jedoch nicht über einen BPlan regeln
- Auch Ablehnungen gab es schon
- Für das Wohngebiet oberhalb der Freiheitstraße gab es früher flächendeckende BPläne; etwa ein Drittel ist noch da
- Einen BPlan über Hambach zu legen, ist personell nicht machbar und wäre rechtlich nicht zulässig
- Im Verfahren werden öffentliche und private Interessen abgewogen
- Grundsatz der Erforderlichkeit
- Eine Veränderungssperre greift nur, wenn ein BPlan-Beschluss vorliegt
- Das Bauamt ist bei Bauvorhaben in Hambach stärker sensibilisiert

Erläuterungen des Leiters der Bauordnung zum Baugenehmigungsverfahren:

- Verschiedene Verfahren, je nach Gebäudeklasse
- Bis Klasse 3 vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- Zu §34 gibt es umfangreiche Rechtsprechungen; die Umgebung bestimmt den Rahmen; Bauvorhaben sind nicht an eine Wohnungszahl geknüpft
- Der Nachbar muss offen auf das Bauamt zugehen
- Abriss ist erlaubt, es sei denn, es handelt sich um ein Denkmal

Der Oberbürgermeister, seit Januar im Amt, sieht die zunehmende Entwicklung der zahlreichen Anfragen und Beschwerden. Es hat von Seiten des Bauamts eine Sensibilisierung stattgefunden. Es wird versucht, mäßigend einzuwirken, bis hin zur Einstellung eines Bauvorhabens oder zu Gerichtsverfahren. Die Fehlerquote war und ist gering.

Es werden Personal-Stellen geschaffen, die Stadtplanung soll gestärkt werden.

Die Ortsvorsteherin, ihr Stellvertreter und ein Ortsbeiratsmitglied machen auf das Problem der Nachverdichtung aufmerksam.

Investoren-gesteuerte Projekte werden vermarktet. Finanziell ist der Erwerb von Wohnraum von jungen Familien nicht zu leisten. Die Stadt müsste der Entwickler sein, sie kann momentan nur noch reagieren, nicht agieren. So die Ausführungen eines Ortsbeiratsmitglieds.

Ein Ortsbeiratsmitglied sagt, dass der fraktionsübergreifende Antrag im Stadtrat ein Hilferuf, ein Appell an die Stadt war. Der Ortsbeirat bittet um schnellst mögliche Hilfe beim aktuellen Bauvorhaben Freiheitstraße 4.

Ein Ortsbeiratsmitglied schlägt ein vereinfachtes BPlan-Verfahren vor. Grobe Grenzen sollen festgelegt werden. Das Problem ist das Maß der baulichen Verdichtung.

**TOP 2**

**259/2018**

**Bebauungsplan „Dammstraße“ III. Änderung - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

---

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße“ III. Änderung im Ortsbezirk Hambach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Anschluss an die Erläuterungen des Leiters der Stadtplanung erfolgt

**Abstimmung:**

Ja: 10 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Enthaltungen: 1

Abstimmung ohne Ortsbeiratsmitglied Sommer; verlässt wegen Befangenheit den Saal.

**TOP 3**

**Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich "Im Brühl" im Ortsbezirk Hambach; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

---

Nach kurze Diskussion erfolgt

**Abstimmung:**

Ja: 10 Stimmen

Nein: 0 Stimmen

Enthaltungen: 1

Abstimmung ohne Ortsbeiratsmitglied Sommer; verlässt wegen Befangenheit den Saal.

**TOP 4**

**Mitteilungen und Anfragen**

---

Keine

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr  
Hambach, den 12. September 2018

(Gerda Bolz)  
Ortsvorsteherin

(Doris Schäfer)  
Protokollführer/in