

Niederschrift

über die 52. Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Dienstag, dem 09.04.2019, 19:00 Uhr,

im Rathaus, Ratssaal, Marktplatz 1, Neustadt an der Weinstraße

- Öffentliche Sitzung -

Anwesend:

Vorsitzender

Weigel, Marc

Stadtvorstand

Blarr, Waltraud

Klohr, Dieter

Mitglieder

Bachtler, Christoph

Becker, Joachim

Catoir, Philipp

Christmann, Steffen

Fürst, Otto

geht um 20:54 Uhr nach TOP 8

Graf, Alexander

Henigin, Roland

Marggraff, Wilfried

Racs, Richard

geht um 21:05 Uhr während TOP 9

Schick, Claus-René

Stahler, Clemens

Werner, Kurt

Stellvertreter

Bender, Pascal

für Herrn Schreiner - geht um 21:05 Uhr während TOP 9

Kerth, Werner

für Herrn Schmidt

Verwaltung

Adams, Bernhard

Gerdon, Hannah

Salat, Hans-Jörg

Schott, Jennifer

Soffel, Heike-Katherina

geht um 20:37 Uhr während TOP 6

Sommer, Björn

Wolf-Matzenbacher, Dagmar

Wunn, Carmen

geht um 20:37 Uhr während TOP 6

Entschuldigt:

Mitglieder

Schmidt, Peter

Schreiner, Werner

TAGESORDNUNG:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Bauvoranfrage zur Teilaussiedlung eines Weingutes (Gemarkung Im Seidenstrick) | 070/2019 |
| 2. | Zwischenbericht über mögliche Bebauungspläne für die Höhenwohnlagen in Hambach | 116/2019 |
| 3. | Bebauungsplan „Zwischen Stiftstraße und Grainstraße“ im Stadtbezirk 24 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 108/2019 |
| 4. | Bebauungsplan "Am Jahnplatz" im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf
a) Entscheidung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | 117/2019 |
| 5. | Erstellung einer PKW-Stellplatzfläche | 110/2019 |
| 6. | Bauvoranfrage: Neubau eines Ferienhauses mit Garage unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten | 111/2019 |
| 7. | Neubau eines Ärztehauses - Antrag auf Befreiung gem. §31 Abs.2 BauGB von der lt. Bebauungsplan festgesetzten Sockelhöhe | 129/2019 |
| 8. | Mitteilungen und Anfragen | |

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

TOP 1

070/2019

Bauvoranfrage zur Teilaussiedlung eines Weingutes (Gemarkung Im Seidenstrick)

Herr Weigel begrüßt vorab die Vorsitzende und Mitglieder des Ortsbeirates Hambach.

Herr Sommer erläutert, dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine Teilaussiedlung eines in Diedesfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs handle. Der Betrieb werde in Form einer GbR betrieben (Vater und zwei Söhne). Laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer sei das Bauvorhaben privilegiert. Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitte gegliedert werden. Im ersten Bauabschnitt soll ein zweigeschossiges Gebäude entstehen (Maschinenhalle im EG, 2 Betriebswohnungen für die Eigentümer im OG). Geplant sei außerdem ein Flachdach mit Begrünung. Seitens der Denkmalbehörde gebe es keine Bedenken hinsichtlich des Bauvorhabens.

Herr Bachtler (FWG) lehnt das Bauvorhaben ab, da der geplante Standort geschützt werden soll. Es sei ebenfalls davon auszugehen, dass künftig die beiden Betriebsstandorte am neuen Standort zusammengefasst würden.

Herr Werner (Bündnis 90 / Die Grünen) spricht sich für einen bereits im Raum stehenden Alternativstandort aus. Die Betreiber sollen weiter expandieren können, jedoch an verträglichen Stellen.

Frau Bolz (Ortsvorsteherin Hambach) verweist auf das Protokoll des Ortsbeirats vom 30.11.2018 sowie auf das Protokoll des Ortsbeirates vom 16.04.2009, in dem damals festgelegt wurde in welchen Bereichen die Aussiedlungen möglich seien.

Herr Bender (SPD) erläutert hierzu, dass damals die Ortsbeiräte aufgefordert wurden Zonen festzulegen, die für Bauvorhaben verboten sein sollen.

Herr Stahler (CDU) sieht ein, dass das Bauvorhaben privilegiert sei, jedoch habe der Bauvorhabenträger kein Anrecht auf eine bestimmte Stelle. Bei der jetzigen Standortwahl handle es sich um einen Einschnitt in die bestehende Kulturlandschaft. Er befürchte eine noch stärkere Zersiedlung, wenn dieses Vorhaben genehmigt würde.

Herr Pack (OBR Hambach) sehe in dem zweiten Standort lediglich einen Vermarktungspunkt, keinen landwirtschaftlichen Nutzen. Er frage sich daher, ob § 35 BauGB überhaupt gelte.

Herr Sommer erläutert, dass § 35 angewandt werden müsse, da es vorliegend keine alternative gesetzliche Grundlage gebe.

Herr Adams spricht sich dafür aus, dass Ausschluss- bzw. Vorranggebiete künftig in die FNP-Planung mit aufgenommen werden müssen.

Herr Weigel schlägt vor, noch einmal das Gespräch mit den Betriebsinhabern zu suchen, um eine Ablehnung des Vorhabens zu vermeiden.

Herr Christmann (FDP) hält einzig die Frage zu Alternativstandorten als diskussionsfähig.

Herr Bachtler erkundigt sich, ob es aktuell möglich sei, eine Veränderungssperre auszusprechen.

Herr Adams bestätigt dies grundsätzlich, macht jedoch klar, dass in diesem Fall die Zeit davon laufen würde. Eine Veränderungssperre fuße immer auf einem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Als erforderliches positives Planziel bräuchte dieser zunächst einmal

das o.g. Konzept über Anschluss- und Vorranggebiete.

Herr Graf (CDU) erläutert, dass niemand den Betrieb behindern wolle. Es gehe hier lediglich darum, ein politisches Statement bzgl. der Standortwahl zu setzen.

Herr Weigel schlägt vor, die Entscheidung über das Bauvorhaben zurückzustellen und zunächst noch einmal das Gespräch mit den Inhabern zu suchen.

Dem stimmt der Ausschuss für Bau und Planung einstimmig zu.

TOP 2

116/2019

Zwischenbericht über mögliche Bebauungspläne für die Höhenwohnlagen in Hambach

Frau Wunn erläutert, dass die Stadt bei einigen Einzelbauvorhaben seitens des Ortsbeirates Hambach gebeten wurde, durch Aufstellung von Bebauungsplänen einzugreifen.

Man konnte das Gebiet mit den einzelnen Problemlagen eingrenzen. Hierbei seien jedoch manche Flächen nicht mehr detailliert zu untersuchen, da dort bereits ein Bebauungsplan greife (z.B. „Am Schieferkopf“). Weiter gebe es in dem ganzen Gebiet sehr unterschiedliche Problemlagen. Ein Bebauungsplan könne zwar aufgestellt werden, wäre jedoch sehr teuer (ca. 6-stellig).

Die Verwaltung schlage daher ein gestuftes Vorgehen vor, in dem zunächst eine detaillierte Bestandsaufnahme stattfände. Damit werde auch die Zielsetzung eines Rahmenplans erfüllt. Die Alternative sei das alte Verwaltungshandeln: reaktiv arbeiten. Das heißt, erst wenn die Einzelberatung nichts bringe, sei für dieses Gebiet ein Bebauungsplan zu erstellen.

Herr Adams erläutert, dass ein städtebaulicher Rahmenplan die günstigere Alternative sei. Dieser Rahmenplan werde auch kommunalpolitisch vorbereitet und beschlossen. Bebauungspläne seien grundsätzlich sehr teuer und man kann auch dann oft nicht im Vorfeld konkret sagen, wie man darin die vor Ort bestehenden Disparitäten rechtssicher abbilden kann.

Herr Bender (SPD) begrüße grundsätzlich alles. Er frage, was in der Zwischenzeit bis zur Umsetzung passiere.

Herr Adams merke an, dass es aktuell durch Beratungen mit den Vorhabenträgern geklärt werde.

Frau Bolz erkundigt sich, wie bindend der Rahmenplan für die Bauvorhabenträger sei.

Herr Adams erläutere, dass dieser nicht bindend sei. Wenn dieser final nicht mit sich reden lasse, müsse man eine Veränderungssperre oder eine Aufstellung eines Teil-Bebauungsplans in Betracht ziehen.

Herr Bachtler (FWG), Herr Stahler (CDU) und Herr Werner (Bündnis 90 / Die Grünen) sprechen sich für den Rahmenplan aus.

Herr Christmann (FDP) fände einen Rahmenplan ebenfalls gut. Dieser solle auch für andere Ortsteile eingeführt werden.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt einstimmig, die Variante des Rahmenplans zu befürworten.

Der Ortsbeirat Hambach verlässt den Saal.

TOP 3

108/2019

**Bebauungsplan „Zwischen Stiftstraße und Grainstraße“ im Stadtbezirk 24 -
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Stiftstraße und Grainstraße“ im Stadtbezirk 24 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

TOP 4

117/2019

Bebauungsplan "Am Jahnplatz" im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

- a) Entscheidung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
-

Herr Adams erläutert vorab, dass nach der Freigabe der Anlagen zu dem Bebauungsplan am 29.03.2019 noch ein Fehler in Form eines Satzes innerhalb des Abwägungsdokumentes gefunden wurde.

Dieser Fehler wurde behoben und das Dokument am 01.04.2019 noch vor den Sitzungen des Ortsbeirats, Umweltausschusses, Bauausschusses und Stadtrat ausgetauscht. Er entschuldigt sich, dass über den Austausch keine gesonderte Information erfolgt sei und teilt mit, dass künftig jede Änderung, auch wenn es sich nur um einen Satz handle, unverzüglich mitgeteilt werde.

Herr Bachtler (FWG) merkt an, dass sich die FWG-Fraktion heute bei der Abstimmung enthalten werde, da diese dem Stadtrat in der kommenden Sitzung noch eine Anfrage vorlegen würde.

Herr Werner (Bündnis 90 / Die Grünen) teilt mit, dass die Grünen Ende 2018 den zweiten Entwurf des Bebauungsplans, welcher den Kompromissvorschlag zum Bestehen der Linden beinhalte, am sinnvollsten fanden.

Herr Weigel informiert den Ausschuss darüber, dass der BUND gegen den Bebauungsplan juristisch vorgehen wolle. Auch er halte die seinerzeitige Alternativvariante für die bessere Lösung, jedoch sei der Beschluss hierüber bereits gefallen.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat mehrheitlich (mit 3 Enthaltungen seitens der FWG und 2 Gegenstimmen seitens Bündnis 90 / Die Grünen),

- a) über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag,
- b) den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erstellung einer PKW-Stellplatzfläche

Herr Sommer erläutert das Bauvorhaben zur Erstellung einer PKW-Stellfläche an einer Vinothek im Ortsteil Diedesfeld.

Der Umweltausschuss und der Ortsbeirat haben dem Bauvorhaben in der Vorberatung mehrheitlich zugestimmt.

Herr Christmann (FDP) merkt an, dass der dortige Betrieb der Vinothek den Rahmen einer landwirtschaftlichen Aussiedlung überschreite, da nach seinen Erkenntnissen dort auch Gastronomie betrieben werde.

Herr Henigin (CDU) erläutert, dass die Vinothek ein Aushängeschild für den Ortsteil sei und der Gastronomiebetrieb – sofern man davon überhaupt sprechen könne - nicht durch die Vinothek selbst organisiert sei, sondern durch Caterer. Er begrüße das Vorhaben, hier weitere PKW-Stellplätze zu erstellen, da die Vinothek immer gut besucht sei.

Herr Weigel merkt an, dass die Verwaltung keine Kenntnisse darüber hat, dass gegen bestehende Konzessionen verstoßen würde; er merkt aber an, dass das zuständige Dezernat dies überprüfen werde. Aus Sicht der Verwaltung sei der Bauantrag begründet und werde befürwortet.

Herr Werner (Bündnis 90 / Die Grünen) gibt zu bedenken, dass die PKW-Stellplätze ja schon bestünden. Ein Antrag vor dem tatsächlichen Bau wäre begrüßt worden.

Herr Sommer erklärt, dass die Bauarbeiten sofort nach bekannt werden eingestellt wurden. Gleichzeitig klärt er auf, dass die Möglichkeit einer nachträglichen Genehmigung gegeben sei.

Herr Bender (SPD) moniert ebenfalls die nachträgliche Heilung und Vorgehensweise des Betriebs.

Herr Schick (SPD) fragt nach, welche Fläche um die Vinothek denn nun konkret betroffen sei, da sich dies aus den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig ergebe. Gleichzeitig erkundigt er sich, ob ein solches Vorgehen von Seiten der Verwaltung in irgendeiner Form bestraft werden würde, beispielsweise durch ein Bußgeld.

Herr Catoir gibt ebenfalls nochmals zu bedenken, ob nun jeder einfach auf seinem Grundstück einen Parkplatz bauen kann, ohne vorher eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Herr Weigel antwortet, dass in Fällen, in denen solch ein Sachverhalt bekannt werde, auch geahndet wird. Dies sei jedoch nicht in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses zu verhandeln.

Herr Christmann (FDP) stellt nochmals die Prüfung in Frage, ob das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb diene und zweifelt die Privilegierung an.

Herr Sommer erklärt, dass die Vinothek als solche genehmigt sei und der Bedarf an neuen Stellplätzen, von der Verwaltung aus gesehen, nachvollziehbar sei.

Herr Weigel merkt an, dass solange keine Erkenntnisse eines Verstoßes vorlägen, davon ausgegangen werde, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt mit 2 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen mehrheitlich, das Bauvorhaben im Außenbereich zuzulassen.

TOP 6

111/2019

Bauvoranfrage: Neubau eines Ferienhauses mit Garage unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten

Herr Sommer erläutert die Bauvoranfrage zum Neubau eines Ferienhauses mit Garage unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten am Ende des Steinbruchweges im Ortsteil Gimmeldingen.

Zunächst stellt Herr Sommer die momentane bauliche Situation vor Ort an Hand der beigefügten Anlagen dar.

Die Bauvoranfrage umfasst den Neubau einer Garage und eines Ferienhauses.

Herr Adams erklärt, dass von Verwaltungsseite aus diskutiert wurde, ob § 34 BauGB oder § 35 BauGB in dieser Sache Anwendung finde. Er erklärt, dass man sich auf die Anwendung von § 35 BauGB geeinigt habe. Es bleibe aber „ein Grenzfall“.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB sei die Erschließung gesichert und nach den Erläuterungen durch Herrn Adams greife auch keine Einschränkung von § 35 Abs. 3 BauGB.

Gemäß eines Urteils vom 29.04.1964 vom BVerwGE 18, 247 bestehe kein Ermessensspielraum der Verwaltung, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt seien und es bestehe dann ein Rechtsanspruch auf Zulassung.

Ein Bebauungsplan sei an dieser Stelle nicht zu rechtfertigen.

Frau Blarr merkt an, dass die Bauvoranfrage wegen des Landschaftsbildes am Waldrand im Umweltausschuss abgelehnt wurde.

Herr Adams erwidert, dass das Vorhaben im Landschaftsbild nicht auffalle.

Herr Becker (CDU) erkundigt sich, warum der § 35 BauGB Anwendung finde.

Gleichzeitig fragt er nach, ob man ggf. den Bauherren anfragen könne, ob die Garage eventuelle ein wenig nach hinten versetzt werden könne und dadurch ein kleines Stück Fläche abgegeben werden könne, da die Platzverhältnisse am Ende dieser Sackgasse sehr beengt seien.

Herr Werner (Bündnis 90 Die Grünen) fragt nach, ob es sich bei der geplanten Sandsteinmauer um eine Trockenbaumauer handle.

Herr Adams bejaht dies und erklärt ferner, dass das Thema Artenschutz im eigentlichen Bauantragsverfahren auch beachtet werde.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt mehrheitlich (mit 2 Enthaltungen und einer Gegenstimme), das Bauvorhaben im Außenbereich zuzulassen.

TOP 7

129/2019

Neubau eines Ärztehauses - Antrag auf Befreiung gem. §31 Abs.2 BauGB von der lt. Bebauungsplan festgesetzten Sockelhöhe

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt einstimmig, das Bauvorhaben zuzulassen.

TOP 8
Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 20:54 Uhr

Marc Weigel
Vorsitzender

Jennifer Schott / Hannah Gerdon
Protokollführer/in