

Niederschrift

über die 53. Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung

der Stadt Neustadt an der Weinstraße

am Montag, dem 13.05.2019, 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

Fürst, Otto

Graf, Alexander

Henigin, Roland

Racs, Richard

Schick, Claus-René

Stahler, Clemens

Werner, Kurt

Stellvertreter

Bender, Pascal

Brantl, Gisela

Frey, Matthias, Dr.

Gäste

Fütterer, Prof. Dipl.-Ing.

Haffner

Sachs

Institut für nachhaltiges Bauen, Kaiserslautern;
geht um 20:45 Uhr nach Top 2
Architekt des Büros "Drei Architekten" aus
Stuttgart, geht um 20:45 Uhr nach Top 2
Investor, geht um 20:45 Uhr nach Top 2

Verwaltung

Adams, Bernhard

Boltenhagen, Konstantin

Klein, Volker

Pauly, Martina

Salat, Hans-Jörg

Wunn, Carmen

Gerdon, Hannah

Kurz, Dietmar

Locher, Christine

Müller, Rolf

geht um 20:45 Uhr nach Top 2

Entschuldigt:

Mitglieder

Christmann, Steffen
Marggraff, Wilfried
Schmidt, Peter
Schreiner, Werner

TAGESORDNUNG:

1. Bahnhofsvorplatz: Beschluss zu den Überdachungen / Fahrgastunterständen für den neuen Busbahnhof (ZOB) 155/2019
2. Verkauf des Postareals durch die WBG: Ergebnis des Verkaufs- und Bewertungsverfahrens (Konzeptvergabe) 156/2019
3. Barrierefreie Radwege in der Modellregion „Tourismus für Alle“ Neustadt an der Weinstraße und Landkreis Bad Dürkheim 157/2019
4. Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB 158/2019
5. Bebauungsplan „Diakonissen-Mutterhaus“ im Ortbezirk Lachen-Speyerdorf - Aufhebung des Aufstellungsbeschluss und Einstellung des Verfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. 159/2019
6. Bebauungsplan „Guckinsland-Süd“ im Ortbezirk Hambach - Aufhebung des Aufstellungsbeschluss und Einstellung des Verfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB 160/2019
7. Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses; Befreiungen vom Bebauungsplan bzgl. Dachform, Anzahl der Geschoße und GRZ/GFZ 161/2019
8. Mitteilungen und Anfragen

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

TOP 1

155/2019

Bahnhofsvorplatz: Beschluss zu den Überdachungen / Fahrgastunterständen für den neuen Busbahnhof (ZOB)

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

TOP 2

156/2019

Verkauf des Postareals durch die WBG: Ergebnis des Verkaufs- und Bewertungsverfahrens (Konzeptvergabe)

Herr Weigel begrüßt Herrn Prof. Dipl.-Ing. Rolo Fütterer vom Institut für nachhaltiges Bauen aus Kaiserslautern.

Herr Prof. Fütterer war Vorsitzender der Jury, die sich mit dem Verkauf des Postareals befasst hat.

Herr Weigel erklärt, dass die Stadt Anfang 2018 beschlossen hat, ein Bieterverfahren nach geordneten Spielregeln durchzuführen, um einen Investor für das Postareal zu finden.

Zu Verfahrensbeginn gab es über 80 Interessenten, die sich für das Postareal interessierten. Aufgrund hoher Erwartungen an die Architektur im Hinblick auf die angrenzenden Gebäude des Saalbaus und des historischen Bahnhofs und aufgrund von ambitionierten Vorstellungen hinsichtlich der Stellplätze verblieben letztendlich nur zwei Bewerber.

Eine Jury beschäftigte sich intensiv mit den Bewerbern.

Herr Weigel merkt an, dass das Votum am Ende eindeutig ausfiel und man einen mutigen Investor gefunden habe.

Bei dem Investor handelt es sich um Herrn Hans Sachs aus Kaiserslautern. Herr Sachs hat auch in Kaiserslautern ein vergleichbares Projekt umgesetzt und dort den Bahnhofsvorplatz am Hauptbahnhof in ähnlicher Weise entwickelt.

Herr Sachs arbeitet mit dem Architekturbüro „Drei Architekten“ aus Stuttgart zusammen.

Herr Prof. Fütterer erläutert das bisherige Verfahren. Es wurden zwei Jurysitzungen durchgeführt. Die Jury setzte sich hierbei zusammen aus Vertretern der Verwaltung, der WBG, der Fraktionen im Stadtrat sowie einem externen Experten in Person von Herrn Prof. Fütterer. Die Vorprüfung der Angebote erfolgte zudem durch die Verwaltung sowie die FIRU mbH aus Kaiserslautern.

Laut Prof. Fütterer hat insgesamt die Anordnung der Baukörper im Konzept von Herrn Sachs überzeugt.

Der Siegerentwurf beinhaltet einen eigenständigen Baukörper mit Gestaltungswillen, bei dem zudem noch eine Innenhofsituation gewonnen wurde.

Der Baukörper soll als Hotel genutzt werden, was dem Areal des Bahnhofsvorplatzes sicher auch zu Gute kommen werde, da durch den Hotelbetrieb ein durchgehender Betrieb gewährleistet sei.

Der Baukörper zeichnet sich durch eine klar strukturierte Fassade aus und auch das Thema Parkhaus wurde so geplant, dass eine hochwertige Gestaltung ermöglicht wird.

Insgesamt besteht eine Differenz zu dem zweitplatzierten Bewerber.

Herr Prof. Fütterer erklärt, dass es insgesamt die Aufgabe der Jury gewesen sei, das beste Projekt für Neustadt auszuwählen, was seiner Meinung nach auch gelungen sei.

Die Projekte in Kaiserslautern von Herrn Sachs seien gute Vorprojekte gewesen, die

überzeugen.

Herr Weigel bedankt sich bei Herrn Prof. Fütterer und begrüßt den Investor, Herrn Sachs. Herr Sachs erklärt, dass die Entwicklung einer solchen Immobilie eine Herausforderung und Ehre sei.

Er erläutert, dass auch schon bei den Projekten eine Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro aus Stuttgart stattgefunden habe und dass diese gut funktioniere.

Bei dem Postgebäude handelt es sich um eine Liegenschaft mit Anspruch, da sich der Saalbau und der Bahnhof als bedeutende Bauwerke in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Aus diesen Gegebenheiten möchte Herr Sachs ein schönes Entre für Neustadt schaffen.

Herr Sachs erklärt, dass auf dem Areal ein Parkhaus mit 137 Stellplätzen entstehen soll und zudem im Posthof weitere 57 Stellplätze für die Hotelgäste und Mieter des Postgebäudes geschaffen werden sollen.

Zudem sind 185 Stellplätze für Fahrräder geplant. Diese Fahrradabstellplätze sollen abgeschlossen sein, bei denen der Zugang durch einen Transponder gewährleistet wird. So können Fahrräder in gesicherter Umgebung abgestellt werden. Ergänzt wird dieses Angebot dann noch durch Fahrradboxen, die noch zusätzliche Sicherheit gewährleisten.

Im Vorbereich des Parkhauses soll es zudem eine Fahrradservice-Station geben mit Werkzeug und Ersatzteilen.

Das Hotel biete zusätzlich für seine Gäste einen Shuttle-Service an, der die Hotelgäste zu den Gastronomieangeboten der Region und der Stadt bringen kann, wenn dies gewünscht werde. Zudem soll es hoteleigene eBikes geben, die den Gästen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Das Hotel selbst soll aus 76 Zimmern bestehen, wovon 9 Zimmer im 3. Obergeschoss mit einem Balkon ausgestattet sind. Insgesamt soll das Hotel mit Boutique-Style überzeugen, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten und der Hotelkategorie 4 Sterne plus angehören. Ergänzt wird das Hotel durch einen Spa-Bereich, der auch von externen Gästen genutzt werden kann und ein Restaurant, das von einem externen Partner betrieben werden soll.

Das Hotel besteht nur aus Doppelzimmern, die alle klimatisiert sind und die einem dynamischen Preiskonzept unterliegen. Dies bedeutet, dass der Preis mit der Auslastung steigt. Dennoch soll es unterschiedliche Zimmerkategorien geben, so dass Zimmer zu unterschiedlichen Preisen zu buchen sind.

Von der Betriebsführung ähnelt das Hotel einer Hotelkette. Gleichzeitig betonte Herr Sachs, dass der Gast den Eindruck haben soll, er befinde sich in einem privat geführten Hotel.

Herr Haffner vom Architekturbüro „Drei Architekten“ aus Stuttgart erläutert die Nutzungsverteilung des Hotels.

Das fünfgeschossige Parkhaus erreiche insgesamt ungefähr die Höhe des viergeschossigen Hotels.

Die Fassade des Hotels sei transparent gestaltet, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zwei berühmte Bauwerke befinden. Die Verdunklung und der Sichtschutz erfolgen von innen, was die offene Fassade unterstütze.

Ein weiteres wichtiges Element sei der Schallschutz, der wegen der Nähe der Bahn Beachtung finden muss. Auch hier wirkt das angedachte Parkhaus wie ein Schallschutzriegel.

Zum Schluss stellt Herr Haffner noch kurz das Architekturbüro vor, das an seinem Sitz in Stuttgart knapp 30 Architekten beschäftigt, die sich seit fast 30 Jahren mit überwiegend städtischen Projekten beschäftigen.

Herr Weigel weist nochmals darauf hin, dass die Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes und des Postareals abgestimmt ablaufen muss und hier privates und öffentliches Bauen synchronisiert werden müssen. Er merkt an, dass der aktuelle Stand bereits ein großer Zwischenerfolg sei, bei dem aber auch noch viele Gespräche geführt werden müssen, die dann zeitnahe Ergebnisse sicherstellen.

Frau Blarr (Bündnis 90/ Die Grünen) erkundigt sich hinsichtlich der Fassadengestaltung des Parkhauses und fragt nach, ob hier auch analog zu guten Beispielen auch ökologische Materialien gewählt werden können.

Herr Haffner erwidert, dass hierzu noch nichts Genaueres feststeht, man aber hier durchaus mit einer Fassade arbeiten könnte, die nicht unbedingt an ein Parkhaus erinnern wird und es hier vielfältige Möglichkeiten gibt.

Herr Schick (SPD) fragt nach, was passieren würde, wenn die notwendige Geschwindigkeit bei der Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes nicht gehalten werden könne.

Herr Sachs erklärt, dass er flexibel sei und es bei ihm noch andere Projekte gibt, die er dann verfolgen kann, bis Neustadt so weit sei. Ihm ist es wichtig, dass der Bau Hand in Hand erfolgt. Er zieht in Erwägung ggf. in zwei Bauabschnitten zu bauen und den Bau des Parkhauses ggf. vorzuziehen, da dies der Stadt bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes ggf. helfen würde, die Parkplatzproblematik zu lösen.

Herr Schick (SPD) erkundigt sich, ob das Parkplatzangebot ggf. erweiterbar sei.

Dies bejaht Herr Sachs grundsätzlich. Er gibt jedoch zu bedenken, dass das andere Gebäude verdeckt werden würden.

Herr Prof. Fütterer wirft ein, dass dies ggf. dann zu prüfen sei. Diese Fragestellung kam in den Jurysitzungen auch bereits auf. Insgesamt sollten die anderen Gebäude architektonisch respektiert werden.

Herr Stahler (CDU) lobt ebenfalls das stimmige Gesamtkonzept und findet, dass diese Variante viele Unklarheiten auf einmal löse.

Weitere Mitglieder (Herr Dr. Frey (FDP), Herr Werner (Bündnis 90/ Die Grünen) und Herr Bender (SPD)) schließen sich der positiven Meinung zu diesem Projekt an, das auch als ein gutes Signal für die Neustadter Bürger gewertet wird.

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Zuschlag für den Erwerb und die Entwicklung des Postareals dem von der Jury favorisierten Bieter Sachs Real Estate GmbH zu erteilen.

Herr Becker (CDU) nimmt wegen Befangenheit nicht an Beratung und Abstimmung teil.

TOP 3

157/2019

Barrierefreie Radwege in der Modellregion „Tourismus für Alle“ Neustadt an der Weinstraße und Landkreis Bad Dürkheim

Frau Pauly erläutert die wesentlichen Punkte des Projekts. Konkret geht es darum, dass bestehende Radwege auch für mobilitätseingeschränkte Radwegnutzer, wie zum Beispiel Handbiker, besser nutzbar gemacht werden. Diese Anspruchsgruppen benötigen beispielsweise eine bestimmte Breite für einen Radweg, eine erschütterungsarme Oberfläche, abgesenkte Borde oder auch Wendeflächen.

Durch eine besondere Beschilderung soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass die

Radwege auch für Mobilitätseingeschränkte genutzt werden können.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist zusammen mit dem Landkreis Bad Dürkheim eine der 10 Modellregionen „Tourismus für Alle“.

Die Koordinierung des Projekts liegt bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim.

Mit Hilfe eines Fachbüros wurde eine umfangreiche Befahrung vorgenommen, um eine Rundroute in der Modellregion zu identifizieren. Ziel ist es hier auch den Tourismus mit einzubinden.

Damit das Projekt auch erfolgreich sein kann, ist es notwendig, dass alle beteiligten Kommunen die notwendigen Beschlüsse für die Umsetzung treffen.

Frau Pauly merkt an, dass das Wegenetz bei Bedarf auch noch erweitert werden kann. Im ersten Schritt sei es nun aber notwendig, dass der angedachten Hauptrundroute eine Zustimmung erteilt würde.

Der Ortsbeirat Mußbach wurde in die Vorberatung mit einbezogen, da sich ein Großteil der Wegstrecke auf Mußbacher Gemarkung befindet.

Insgesamt ist die Route auf der Neustadter Gemarkung 12,5 km lang.

Von der Abteilung Tiefbau wurde eine Kostenschätzung veranlasst, die alle Arbeiten umfasst, um die Radwege barrierefrei auszubauen. Bei einer Förderfähigkeit von 85 Prozent der Kosten, bliebe für die Stadt ein Eigenanteil von ca. 120 Tsd. Euro.

Frau Pauly erklärt, dass von der Streckenherrichtung natürlich alle Bürger profitieren.

Der Landkreis Bad Dürkheim hat zudem angeboten, die Beschilderung für das gesamte Wegenetz zu koordinieren.

Frau Pauly merkt an, dass es nun erstmal darum ginge, ob man der Weiterverfolgung des Projekts zustimme. Da es sich beim Ausbau des Radverkehrs um eine freiwillige Leistung handle, sei eine weitere Hürde noch die Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel durch die Kämmerei.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt einstimmig die weitere Verfolgung des Projekts und ermächtigt den Oberbürgermeister, einen diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landkreis Bad Dürkheim und der Stadt Neustadt an der Weinstraße abzuschließen.

TOP 4

158/2019

Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3

Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange über die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zu beschließen.

TOP 5

159/2019

**Bebauungsplan „Diakonissen-Mutterhaus“ im Ortbezirk Lachen-Speyerdorf -
Aufhebung des Aufstellungsbeschluss und Einstellung des Verfahrens gemäß § 1
Abs. 8 BauGB.**

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zu beschließen.

TOP 6

160/2019

**Bebauungsplan „Guckinsland-Süd“ im Ortbezirk Hambach - Aufhebung des
Aufstellungsbeschluss und Einstellung des Verfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB**

Der Ausschuss für Bau und Planung empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zu beschließen.

TOP 7

161/2019

**Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses; Befreiungen vom
Bebauungsplan bzgl. Dachform, Anzahl der Geschoße und GRZ/GFZ**

Auf dem Grundstück in der Gabelsbergerstraße in Neustadt an der Weinstraße soll eine Garagenzeile abgerissen werden. Geplant ist auf diesem Gelände der Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Der Bauherr benötigt nun aber Befreiungen, da für dieses Gebiet ein Bebauungsplan existiert und das Vorhaben nicht in allen Punkten dem rechtswirksamen Bebauungsplan entspricht. Es wurden Befreiungsanträge für folgende Punkte vorgelegt: Dachform, Grundflächen- und Geschoßflächenanzahl sowie Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Befreiungen zu erteilen. Frau Wunn ergänzt, dass auch der Sanierungsberater dies so sehe.

Herr Bachtler (FWG) merkt an, dass sich das Gebäude sehr gut in das bestehende Bild einfüge.

Frau Brantl (SPD) erkundigt sich, wer der Bauherr sei.

Herr Klein merkt an, dass dies ein Einzeleigentümer sei, dem weitere Flächen in diesem Bereich gehören.

Herr Becker (CDU) gibt zu bedenken, ob die angedachte Flachdachkonstruktion zwischen den sonst geneigten Dächern ein einheitliches Stadtbild gewährleiste.

Herr Graf (CDU) erkundigt sich, ob auch Stellplätze für die Anwohner eingeplant seien. Dies wurde von Herrn Klein bejaht.

Herr Becker (CDU) erkundigt sich, ob nicht ein Kompromiss bezüglich der Dachform zu erreichen sei, indem vorne mit einem geneigten Dach und hinten mit einem Flachdach geplant werden könne.

Frau Brantl (SPD) greift zunächst das Thema der Parkplätze nochmals auf und fragt nach, ob hier mit 1,5 Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung gerechnet wurde. Dies wird bejaht.

Frau Wunn merkt dazu an, dass es sich hier nur um eine Bauvoranfrage handle und der Nachweis der Stellplätze noch nicht konkret erfolgen muss.

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt einstimmig, der Bauvoranfrage zuzustimmen mit der Maßgabe, die angedachte Dachform nochmals auf die Vorgaben des Bebauungsplans anzupassen.

TOP 8

Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 21:18 Uhr

Marc Weigel
Vorsitzender

Hannah Gerdon
Protokollführerin