

## **Niederschrift**

**über die 4. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr  
der Stadt Neustadt an der Weinstraße**

**am Dienstag, dem 21.01.2020, 18:37 Uhr,**

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

**- Öffentliche Sitzung -**

---

### **TAGESORDNUNG:**

- |      |   |          |
|------|---|----------|
| 1.   | Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" - 6. Änderung und Erweiterung im Ortsbezirk Hambach   | 348/2019 |
| 2.   | Flächennutzungsplan 2035 – Information über Prozess und Konzeptbausteine  | 459/2019 |
| 3.   | Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen  |          |
| 3.1. | Aufstockung eines bestehenden 1-geschossigen Gebäudes mit Flachdach; Erweiterung um 2 Geschosse mit Satteldach in Anpassung an den westlichen Bestand. Erweiterung eines notwendigen Treppenraumes sowie einer Außentreppe. | 455/2019 |
| 3.2. | Antrag auf Erteilung eines Befreiungsbeschlusses  | 456/2019 |
| 4.   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Backwarenverkauf mit Café“ in der Ortsgemeinde Maikammer; Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB                               | 005/2020 |
| 5.   | Mitteilungen und Anfragen   |          |

Der Vorsitzende eröffnet anschließend an den ersten Tagesordnungspunkt des Ausschusses für Umwelt und Naturschutz die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

#### **TOP 1**

**348/2019**

**Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" - 6. Änderung und Erweiterung im Ortsbezirk  
Hambach**

---

Der Fachbereichsleiter des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauwesen erläutert zunächst die Hintergründe des vom Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr zu beratenden Bebauungsplans.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße Neustadt habe am 03.06.1992 den Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ in Kraft gesetzt.

Schon im damaligen Verfahren habe der LBM angeregt, dass zur Erschließung des Plangebietsteils südlich der B 39 eine Linksabbiegerspur im Zuge der L 516 (damals B 38) eingerichtet werden solle, um die Verkehrssicherheit und -flüssigkeit zu gewährleisten. Dies sei bisher nicht umgesetzt worden.

Das Konzept zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der B 39 zwischen der Autobahnanbindung und dem ADAC-Kreisel sieht nun einen Ausbau der 4-armigen Kreuzung vor. Damit würde die Option entfallen, das Baugebiet „Naulott-Guckinsland-Süd“ über den Knoten zu erschließen und es würde die Notwendigkeit der ursprünglich geforderten Linksabbiegerspur entstehen.

Das Baurecht für diese Maßnahme solle durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ hergestellt werden. Gleichzeitig würde der Bebauungsplan hinsichtlich der inneren Erschließung des Gebietes zu ändern sein. Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Infrastruktur sei angesichts der konkreten Bebauung des Gebietes so nicht mehr umsetzbar. Die tatsächliche innere Erschließung habe eher behelfsmäßigen Charakter und ist nicht mit den Anforderungen an eine qualifizierte Erschließung vereinbar.

Zudem sollen die Festsetzungen zur baulichen Nutzung des Gebietes unter Beachtung der bereits vollzogenen Abweichungen vom ursprünglichen Plan und insbesondere der aktuellen umweltrechtlichen Erfordernisse neu geordnet und in einem zeitgemäßen städtebaulichen Konzept neu geordnet werden.

In der Beratung wird zunächst der an die Straße angrenzende Wirtschaftsweg angesprochen, der eventuell zur Realisierung der neuen Linksabbiegerspur in Anspruch genommen werden muss. Fraglich ist hierbei, ob in diesem Fall ein neuer Wirtschaftsweg geschaffen werden würde, da dieser aktuell auch als Radweg diene.

Da die bisher getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die angebrachten Bischofsmützen bisher keinerlei Wirkung gezeigt hätten wird ebenso angemahnt, dass bei einem Ausführen des vorgestellten Planes im Sinne des Landesbetriebes für Mobilität dieser im Gegenzug auch dafür sorgen solle, dass das Linksabbiegen in Richtung Autohaus BMW Cuntz auch tatsächlich verhindert wird. Durch das Linksabbiegen bestehe eine Gefahr für sämtliche Verkehrsteilnehmer und der fließende Verkehr würde aufgehalten.

Abschließend wird einstimmig (bei 0 Enthaltungen) empfohlen, dass die 6. Änderung und

Erweiterung des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ im Ortsbezirk Hambach gemäß § 2 Absatz 2 BauGB so eingeleitet werden kann.

**TOP 2**

**459/2019**

## **Flächennutzungsplan 2035 – Information über Prozess und Konzeptbausteine**

---

Im Dezember 2018 wurde durch den Stadtrat beschlossen, dass der Flächennutzungsplan 2035 nicht extern vergeben, sondern innerhalb der Abteilung Stadtplanung von einem „Kompetenzteam FNP“ bearbeitet werden soll.

Besagtes Team hat mittlerweile die Arbeit aufgenommen und informiert in der Sitzung ausführlich über die Themen:

- Zeitplanung und Konzeptbausteine,
- die bisher erfolgten Arbeiten sowie
- die nächsten anstehenden Arbeitsschritte.

Näheres hierzu kann der beigefügten Präsentation entnommen werden.

Im Anschluss an die Erläuterungen des FNP-Teams wird von Seiten des Ausschusses betont, dass ertragsfähige Flächen bei der Planung berücksichtigt werden sollten und Böden nicht grundsätzlich versiegelt werden sollten. Boden stelle je nach Qualität unsere Ernährungsgrundlage dar und sei demnach unterschiedlich zu behandeln.

Diesem Aspekt kann seitens der Verwaltung entgegnet werden, dass sich der Flächennutzungsplan in ein System einfüge, in dem bereits Vorrangflächen für Landwirtschaft vorgesehen sind. Diese würden im weiteren Vorgehen auch berücksichtigt werden.

Die Beigeordnete des Dezernates drei berichtet hinzufügend, dass im Gegenzug zur Versiegelung ebenso Flächen zur Entsiegelung gesucht werden würden.

Auch wird thematisiert, dass sozialen Aspekten Beachtung geschenkt werden soll, beispielsweise Plätze, an welchen man sich aufhalten kann, ohne zu konsumieren und die von verschiedenen Generationen aufgesucht werden können. Auch Grüne Klassenzimmer werden als Beispiel genannt.

Ebenso kommt die Frage auf, ob der Generalverkehrsplan im Zuge der Erstellung des neuen

Flächennutzungsplanes aktualisiert werden würde und ob die Bedeutung dessen, bei einer Einbindung in den FNP-Prozess, gerecht werden würde.

Auch hier kann die Verwaltung entgegen, dass Themen wie beispielsweise der Nahverkehr und das Radverkehrskonzept relevante Themen für die Flächennutzungsplanung darstellen.

Auch nach der Möglichkeit der Einsichtnahme in die verschiedenen Konzepte, die im Zuge der Flächennutzungsplanung erstellt werden sollen, wird gefragt. Die Abteilungsleitung der Stadtplanung kann hier allerdings versichern, dass es zu den verschiedenen Konzepten immer wieder Rückkopplung, vor allem mit den jeweils betroffenen Ortsbeiräten und Ortsvorstehern, geben wird.

### **TOP 3**

#### **Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen**

---

##### **TOP 3.1**

**455/2019**

**Aufstockung eines bestehenden 1-geschossigen Gebäudes mit Flachdach;  
Erweiterung um 2 Geschosse mit Satteldach in Anpassung an den westlichen  
Bestand. Erweiterung eines notwendigen Treppenraumes sowie einer Außentreppe.**

---

Nach Erläuterungen zum Vorhaben beschließt der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr, dem Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan „Neustadt Ost, IV. Änderung“ einstimmig zu entsprechen.

##### **TOP 3.2**

**456/2019**

**Antrag auf Erteilung eines Befreiungsbeschlusses**

---

Zunächst wird der Antrag auf Befreiung, um von den Vorgaben des Bebauungsplanes „Schlachthof- Speyerdorferstraße II. Änderung“ abweichen zu dürfen, durch die Leitung der Bauordnungsabteilung erläutert.

Die Befreiung bezieht sich auf den notwendigen, zu erbringenden gewerblichen Anteil in diesem Gebiet.

Um den Mischgebietscharakter des Neubaugebietes zu wahren und künftige Leerstände auch in einem Neubau zu vermeiden, wurde seitens des Bauherren vorgeschlagen, die

gewerblichen Flächen auf das Erdgeschoss der beiden Flurstücke und auf das 1.OG im südlichen Baukörper zu beschränken. Das wäre ein rechnerischer, gewerblicher Anteil von ca.18% im Mischgebiet (ohne Berücksichtigung der KiTa).

Seitens des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr wird angemahnt, dass nach so kurzer Zeit, in der der Bebauungsplan in diesem Bereich besteht, die Vorgaben nicht direkt aufgeweicht werden sollten.

Außerdem sei ein Mangel an Gewerbeflächen in der Stadt Neustadt an der Weinstraße bekannt, weshalb hier nicht in Richtung Wohnflächen ausgeweitet werden sollte.

Auch wird angesprochen, dass mit der Befreiung der Bebauungsplan an sich juristisch angreifbar gemacht werden würde.

Seitens der Verwaltung wird an dieser Stelle angesprochen, dass durch die Umsiedlung der Bäckerei Liebenstein in dieses Gebiet und der neu errichteten ALDI-Filiale der gewerbliche Charakter in diesem Mischgebiet eigentlich ausreichend gegeben sei. Ebenso stünden für weitere gewerbliche Ansiedlungen die Grundstücke gegenüber des ALDI-Marktes zur Verfügung.

Im Anschluss an die Erläuterungen und die rege Diskussion beschließt der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr einstimmig dem Antrag nicht zu entsprechen und die Befreiung zunächst nicht zu erteilen. Es wird allerdings auch ausgesprochen, falls innerhalb der nächsten 2 Jahre keine dem Bebauungsplan entsprechende Lösung gefunden werden würde, erneut über dieses Vorhaben abgestimmt werden könnte.

#### **TOP 4**

**005/2020**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Backwarenverkauf mit Café“ in der Ortsgemeinde Maikammer; Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB**

---

Nach Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel und Backwarenverkauf mit Cafe“ in der Ortsgemeinde Maikammer beschließt der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr einstimmig, keine Bedenken oder Anregungen zu dem Planvorhaben zu formulieren, da keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwarten seien.

## TOP 5

### Mitteilungen und Anfragen

---

Zunächst wird durch die Verwaltung die Liste über alle Befreiungen (im „Geschäft der laufenden Verwaltung“) im Jahr 2019 an die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr verteilt.

Im Anschluss verkündet der Vorsitzende, dass der Förderbescheid für den Abenteuerspielplatz bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße am vorigen Tag eingegangen sei und eine 90-prozentige Förderquote (1,6 Mio. €) verspricht. Demnach könne nun mit der Ausschreibung und der Ausführungsplanung begonnen werden.

Ebenso wird durch den Vorsitzenden vorgetragen, dass im Stadtvorstand eine Eilentscheidung bezüglich einer Baugenehmigung getroffen wurde, da aufgrund des 100-jährigen Jubiläums des Herz-Jesu-Klosters in Hambach eine Werbetafel aufgestellt werden sollte, deren Standort sich im Außenbereich befindet. Der Ausschuss billigt die Entscheidung des Stadtvorstands.

Zuletzt wird der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr noch über eine weitere nachbargemeindliche Stellungnahme informiert, die ganz kurzfristig einging. In diesem Fall geht es um die Stadt Landau, die das gegenüber dem Hauptbahnhof liegende Kaufhof-Gebäude zurückbauen will und an gleicher Stelle ein neues Gebäude errichten möchte, welches sowohl Einzelhandel als auch Büros, Wohnungen, möblierte Apartments und im Dachgeschoss Gastronomie enthalten soll. Auch hier besteht der Wille, keine Bedenken gegen das Vorhaben zu äußern.

Abschließend wird seitens des Gremiums noch eine Anfrage zum Ausbau der Humboldtstraße gestellt. Bisher seien die Anwohner von Baukosten in Höhe von 500.000 EUR ausgegangen, was einen Eigenanteil der Anwohner von 275.000 – 350.000 EUR bedeuten würde. Laut letzten Informationen würden sich durch den Vollausbau die Baukosten auf 1.000.000 EUR verdoppeln und sich dementsprechend auch die Anliegerkosten erhöhen.

Hierzu kann seitens der Verwaltung in Aussicht gestellt werden, dass die Anlieger nach den entsprechenden Entscheidungen durch die Gremien informiert werden würden und der Ausbau der Humboldtstraße ohnehin Thema in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr werden würde.

Ende der Sitzung: 20:30 Uhr

Gez.  
Vorsitzender

Gez.  
Protokollführer/in