

## **Niederschrift**

**über die 14. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr  
der Stadt Neustadt an der Weinstraße**

**am Donnerstag, dem 20.05.2021, 19:01 Uhr,**

**Videokonferenz**

**- Öffentliche Sitzung -**

-----

### **TAGESORDNUNG:**

- |      |                                                                                                                                                                                                       |          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1.   | Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach                                                                                                                                 | 137/2021 |
|      | a) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen |          |
|      | b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB                                                           |          |
| 2.   | Bebauungsplan „Kandelwiesen“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf                                                                                                                                          | 138/2021 |
|      | a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB                                                                                                                                                       |          |
|      | b) Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB                             |          |
| 3.   | Bauvorhaben im Außenbereich                                                                                                                                                                           |          |
| 3.1. | Aufstellung eines Bauwagens für eine WaldKITA                                                                                                                                                         | 142/2021 |
| 3.2. | Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte und Einfriedung mit Metallgitterzaun                                                                                                                       | 143/2021 |
| 4.   | Mitteilungen und Anfragen                                                                                                                                                                             |          |

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

Er fragt ab, ob Einwände gegen die Form der Sitzung, eine Videokonferenz, bestehen oder die Art der Beschlussfassung bemängelt wird. Dies ist nicht der Fall.

Gleichzeitig wird die Öffentlichkeit der Sitzung über den Livestream auf der Videoplattform Youtube hergestellt.

**Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach**

**a) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen**

**b) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

---

Der Vorsitzende spricht zu diesem Tagesordnungspunkt zunächst an, dass das Verfahren einige Zeit geruht habe. Dies begründe darin, dass die Interessenten für das betroffene Gebiet gewechselt hätten und mittlerweile die VR Bank zur gemeinsamen Erschließung und Entwicklung dieser Fläche mit einem Bauträger zur Verfügung stehe.

Der sachbearbeitende Stadtplaner geht kurz auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ein. Außerdem zeigt er die Unterschiede der beiden Planungsstände auf.

Der Baudezernent fügt hinzu, dass weitere Regelungen, die nicht von bauleitplanerischer Art seien, über den Kaufvertrag geregelt werden könnten. An dieser Stelle spricht er speziell den Wunsch nach einem Gesundheitszentrum an. Die Verwaltung werde sich bestimmte Instrumente bereithalten, um die Realisierung vertraglich festzulegen.

Aus dem Gremium wird zunächst angeregt, dass vor Beginn der Bauphase ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden solle, sofern der Baustellenverkehr über die Flur und die Hasensteinbrücke geführt werde. Dadurch solle sichergestellt werden, dass entstandene Schäden im Anschluss wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Daneben wird angesprochen, dass aktuell im Bebauungsplan eine Geschossfläche von 1,2 (auch für die Mehrfamilienhäuser) festgelegt sei. Erlaubt wären somit jeweils drei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses. In der Planung des Bauträgers seien derzeit lediglich zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen. So würden die geplanten Gebäude, welche auf einer Anhöhe stehen werden, nicht ganz so mächtig wirken. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen die Geschossflächenzahl entsprechend der derzeitigen Planung zu reduzieren.

Auch wird ein Anliegen der FWG, welches bereits in der Ortsbeiratssitzung angesprochen wurde, vorgetragen. Gegenüber der Apotheke seien Kundenparkplätze gewünscht worden.

Zu diesem Punkt erläutert der Vorsitzende, dass die an entsprechender Stelle geplante Grünfläche, beispielsweise aufgrund eines Kompensationserfordernis, nicht zwingend notwendig in vollem Umfang sei. Auch die Apotheke selbst sei bereits mit diesem Anliegen auf die Verwaltung zugekommen. Dieser Bitte werde die Verwaltung in gewisser Form nachkommen.

Zum Baustellenverkehr beschreibt der Beigeordnete, dass dieser über die Kurpfalzstraße geleitet werden müsse. Der Höhenunterschied zwischen „Am Hasenstein“ und dem hinteren Brachgelände sei so immens, dass es fast unmöglich wäre, den Baustellenverkehr dort langzuleiten.

An dieser Stelle weist ein Gremienmitglied und Ortsvorsteher Mußbachs darauf hin, dass die

Kurpfalzstraße östlich des Bahnhofsgeländes sehr wohl für den Baustellenverkehr geeignet sei. Des Weiteren werde die Zufahrtsmöglichkeit dann über den Dorfschlittweg geführt. Hier sei es sinnvoll, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Besonders in Hinblick darauf, dass dieser Weg in Zukunft ausgebaut werden solle.

Zur maximalen Gebäudehöhe gibt der zuständige Stadtplaner an, dass die umliegende Bebauung besonders „Am Hasenstein“ gewesen als Maß genommen worden sei. Diese liege im Schnitt bei 161 Metern ü.N.N., was vom Investor eingehalten werde.

Zudem wird die Anzahl der verbleibenden Parkplätze thematisiert. Es wird angeregt, da aufgrund des geplanten Ärzteentrums und der Verortung des Bahnhofspunktes mit einem hohen Parkaufkommen gerechnet wird, eines der Mehrfamilienhäuser aus der Planung zu nehmen, um beispielsweise im nördlichen Teil des Gebietes weitere Parkplätze zu schaffen. Auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden hinterfragt.

Weiterhin solle sichergestellt werden, beispielsweise durch einen gezielten Verkauf einer Fläche an Ärzte, dass sich an diesem Ort tatsächlich auch Ärzte ansiedeln.

Der Vorsitzende des Gremiums antwortet zunächst, dass es definitiv öffentliche Angebote in ausreichender Stückzahl für Fahrräder geben werde.

Die Ansiedlung von Ärzten werde kaufvertraglich geregelt, falls dies nicht sichergestellt sein solle. In einem solchen Fall sollen die Bauplätze für das Ärztehaus von Seiten der Stadt zurückgenommen und zu einem subventionierten günstigen Preis verkauft werden.

Zur Parkplatz-Thematik schlägt er vor, die Offenlage zunächst durchzuführen, um herauszufinden, wie die Meinung der Mehrheit zu diesem Thema ist. Einen Baukörper aus diesem Grund zu streichen hält er allerdings für unverhältnismäßig. Denn schon jetzt sei der Festplatz, außer zu bestimmten Anlässen, relativ wenig beparkt. Die eingeplanten Parkplätze seien ausreichend und mehr als die geforderte Anzahl.

Der zuständige Stadtplaner fügt außerdem hinzu, dass Patienten zukünftig nicht die öffentlichen Parkplätze nutzen werden, da die Ärzte selbst laut Stellplatzverordnung auf dem eigenen Grundstück eine gewisse Zahl an Parkplätzen vorweisen müssten.

Zur verkehrlichen Situation fügt er hinzu, dass es bereits ein Verkehrsgutachten gibt, wonach die Kurpfalzstraße definitiv die Kapazität für den zukommenden Verkehr aufweise. Die Kapazität gehe tatsächlich noch darüber hinaus. Problem an der Kurpfalzstraße sei eher die Parksituation. Über diese jedoch habe laut Ortsvorsteher der Ortsbeirat in Form eines Konzeptes selbst entschieden.

Der Ortsvorsteher fügt hinzu, dass sich bereits zwei in Mußbach ansässige Ärzte für einen Platz im zukünftigen Ärztehaus interessieren. Der Verkehr werde also in Bezug auf diese beiden Ärzte nicht mehr werden, da diese bereits jetzt schon über die Kurpfalzstraße angefahren werden.

Weiterhin wäre die Positionierung eines weiteren Parkplatzes im Bereich des nördlichen Rückhaltbeckens nicht denkbar. Die PKW-Fahrer müssten dann ein entsprechend weites Stück gehen, um zum Zugang des Bahnhofs, der Apotheke oder dem Ärztehaus zu gelangen. Aus diesem Grund würde ein Parkangebot an dieser Stelle eher nicht wahrgenommen werden.

Ein weiteres Mitglied des Ausschusses fragt an, ob der geplante Wendehammer ausreichend für Rettungsfahrzeuge sei. Dem entgegnet die Verwaltung, dass der Wendehammer die entsprechende Kapazität, auch für Müllfahrzeuge, aufweise.

Das Mitglied fügt hinzu, dass eine neue Bahnübergangsanlage benötigt werden würde. Dies begründe darin, dass der Teil Kurpfalzstraße / Planstraße heute nur als Zufahrt zum Parkplatz diene, künftig allerdings eine öffentlich benutzbare Straße sei. Diese müsse in die Ampelschaltung miteingebunden werden.

Es solle darauf geachtet werden, dass das Eisenbahnbundesamt in die Beteiligung der

Träger öffentlicher Belange eingebunden wird.

Weiterhin wird die mit der neuen Landesregierung einzuführende Photovoltaik-Pflicht für gewerbliche Anlagen in die Gesprächsrunde aufgenommen. Eine solche Pflicht zur Installation dieser Anlagen solle direkt in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auch die Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge werden hinterfragt.

Zusätzlich kommt auch die Grünfläche neben der Apotheke zur Sprache. Diese werde für die drei zusätzlichen Parkplätze für die Apotheke deutlich kleiner ausfallen. Fraglich sei, ob diese Fläche die einzig öffentlich zugängliche Grünfläche sei. Diese sollte maximiert und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden.

Der Baudezernent gibt an, sich bezüglich der Photovoltaikanlagen mit dem Investor auseinander zu setzen. Diese Voraussetzung könne unter Umständen auch kaufvertraglich geregelt werden und solle bis zum Satzungsbeschluss abgesprochen sein.

Das Stellen von Ladesäulen allerdings werde nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt und festgelegt. Zu dieser Thematik werde im Anschluss an das Verfahren und die Bauausführung Kontakt mit den Stadtwerken aufgenommen, welche sich dann um entsprechende Installationen kümmern.

Bezüglich der öffentlichen Anlagen weist er auf die in direkter Nähe liegenden Felder, die über Fußweg und Schieberampe erreichbar sind, hin. Zudem sei der Investor verpflichtet, in der Umgebung der Wohnhäuser eine größere private Spielplatzanlage zu errichten. Dies habe die Verwaltung als ausreichend angesehen. Hinzu komme, dass die Fläche durch ihre besondere Form auch nicht mehr Platz für Grünflächen aufweise. Eventuell bestehe die Möglichkeit, die nördlich gelegene Versickerungsanlage mit Aufenthaltsmöglichkeiten auszustatten. Dies werde allerdings auch zu einem späteren Zeitpunkt erst geplant.

An dieser Stelle schaltet sich die Leiterin der Abteilung Stadtplanung ein und gibt den Hinweis, dass sich über die Gestaltung der Fläche zu einem späteren Zeitpunkt und nicht im Rahmen der Bauleitplanung Gedanken gemacht werden sollten. Entsprechend werde auch der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr in den Entwurf für diese Grünfläche einbezogen.

Des Weiteren wird angeregt, dass falls sich keine Ärzte ansiedeln wollen würden, sich die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der WBG über sozialen Wohnungsbau Gedanken machen sollte. Dies werde auch in Lachen-Speyerdorf sehr gut angenommen werden.

#### **Abstimmungsergebnis gemäß Umlaufbeschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr empfiehlt die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie den Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen einstimmig.

**Bebauungsplan „Kandelwiesen“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf**

**a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

**b) Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Der zuständige Stadtplaner stellt zunächst das Plangebiet vor und erläutert die Unterschiede zum ersten Aufstellungsbeschluss. Weiterhin präsentiert er den aktuellen Vorentwurf.

Im Anschluss kommt die Frage auf, aus welchem Grund hier ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht ausgeführt werden soll.

Außerdem sollen die Gebäudehöhen der geplanten Baukörper nicht höher, besser sogar niedriger sein, als die aktuell bestehenden, da sich dieses Gebiet am Ortseingang Lachen-Speyerdorfs befinde und so das Bild zum Negativen verändert werden würde.

Die Abteilungsleitung der Abteilung Stadtplanung erläutert an dieser Stelle, dass sich die Verwaltung in einem frühen Stadium der Bauleitplanung für die frühzeitige Beteiligung entschieden habe, um das Verfahren erneut anzustoßen und ins Laufen zu bringen. Details wie beispielsweise die Gebäudehöhe würden in den nächsten Schritten des Verfahrens genauer festgelegt werden.

Auch zu diesem Bebauungsplan wird die Thematik der Photovoltaikanlagen angesprochen und darum gebeten, die Eigentümer zu verpflichten, solche Anlagen auf ihren Dächern zu befestigen.

Des Weiteren wird die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zum Gewässerrandstreifen angefragt. Dieser Bereich gehöre zum größten Teil der Stadt Neustadt an der Weinstraße, werde allerdings nicht öffentlich zugänglich sein. Er sei lediglich zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des Speyerbachs und des Floßkanals vorgesehen.

Zudem wird die Notwendigkeit einer Ausgleichsfläche hinterfragt und wo eine solche angelegt werden solle.

Und ebenso, ob in die Planung mit eingeflossen ist, dass die Fläche „Hinterwiesen“ tiefer liege, als die Bebauung „In der Aachen“. Es müsse sichergestellt sein, dass das Wasser bei einem eventuellen Hochwasser in die Gewanne Hinterwiesen abfließe und nicht in das Wohngebiet.

Der Vorsitzende erläutert, dass im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch der Flächennutzungsplan im Anschluss berichtigt werde. Es finde also keine Änderung statt und deshalb müsse keine Kompensationsfläche festgelegt werden.

Der Stadtplaner fügt hinzu, dass ein Gutachten zum Hochwasserabflussverhältnis am Speyerbach im Bereich der Mühle Trautz (von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) im Rahmen der ersten Beteiligung im Jahre 2017 besage, dass im Bereich der Mühle beziehungsweise dem Firmengelände nur in geringem Umfang Hochwasser auftreten würde.

**Abstimmungsergebnis gemäß Umlaufbeschluss:**

Das Gremium empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kandelwiesen“ im Ortsbezirk

Lachen-Speyerdorf und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einstimmig.

### **TOP 3**

#### **Bauvorhaben im Außenbereich**

---

##### **TOP 3.1**

**142/2021**

#### **Aufstellung eines Bauwagens für eine WaldKITA**

---

Die Abteilungsleitung der Abteilung Bauordnung erläutert zunächst das Bauvorhaben.

Das Gremium hat zum Vorhaben keinerlei Nachfragen oder Anregungen.

#### **Abstimmungsergebnis gemäß Umlaufbeschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt einstimmig, das Außenbereichsvorhaben zu genehmigen.

##### **TOP 3.2**

**143/2021**

#### **Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte und Einfriedung mit Metallgitterzaun**

---

Auch dieses Bauvorhaben wird seitens der Leiterin der Bauordnungsabteilung vorgestellt.

Im Rahmen der Erläuterung wird angefragt, ob die Genehmigung dieses Bauvorhabens der für die Zukunft geplanten Weiterentwicklung dieses Gebietes zum Gewerbegebiet im Wege stehen würde.

Der Vorsitzende erwidert an dieser Stelle, dass zeitnah keine Entwicklungen an dieser Stelle geplant seien. Dem fügt er hinzu, dass für den Gesamtbereich Louis-Escande-Straße, Adolf-Kolping-Straße ein städtebauliches Gesamtkonzept vorgelegt werden soll. Einer langfristigen gewerblichen Entwicklung stehe die geplante Einfriedung und Lagerfläche hier nicht entgegen.

#### **Abstimmungsergebnis gemäß Umlaufbeschluss:**

Das Gremium beschließt das Bauvorhaben einstimmig.

### **TOP 4**

#### **Mitteilungen und Anfragen**

---

Der Vorsitzende berichtet von einer Anfrage seitens der CDU Stadtratsfraktion. Dabei gehe es um das Thema mobiler Planungs- und Gestaltungsbeirat. Er erläutert, dass es seit der Ansprache dieses Beirates im Dezember 2020 aufgrund der

Pandemie noch nicht zu einem Termin mit der Architektenkammer gekommen sei. Er kündigt jedoch an, dass der Termin nun auf den 25. Juli gelegt wurde und mit Blick auf den Inzidenzwert wohl auch stattfinden könne. Für die anschließende Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr am 8. Juni sehe der Baudezernent einen Bericht über die Ergebnisse des Gesprächs vor.

Ende der Sitzung: 20:24 Uhr

Gez.

Vorsitzender

Gez.

Protokollführer/in