

## **Niederschrift**

**über die 20. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr  
der Stadt Neustadt an der Weinstraße**

**am Donnerstag, dem 04.11.2021, 19:14 Uhr,**

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

**- Öffentliche Sitzung -**

---

### **TAGESORDNUNG:**

- |    |   |          |
|----|---|----------|
| 1. | Schulweg Böbig / Vortrag Zukunfts-AG des KRG  | 369/2021 |
| 2. | Beschluss über die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie Prüfauftrag an die Verwaltung  | 359/2021 |
| 3. | Gewerbeflächenentwicklungskonzept und städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich Neustadt-Ost – Information über Zwischenergebnisse                           | 354/2021 |
| 4. | Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar – Teilregionalplan Windenergie verbindlich  | 309/2021 |
| 5. | Erlass einer Rechtsverordnung über die Ausweisung eines Grabungsschutzgebietes "Villa in den Steinäckern" gem. § 22 DSchG im Ortsbezirk Mußbach               | 257/2021 |
| 6. | Erlass einer Rechtsverordnung über die Ausweisung eines Grabungsschutzgebietes "Gräberfeld Neustadter Straße" gem. § 22 DSchG im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf | 308/2021 |
| 7. | Erstellen einer Photovoltaik Anlage   | 318/2021 |
| 8. | Mitteilungen und Anfragen   |          |

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Es bestehen keine Anträge zur Tagesordnung.

### **TOP 1**

**369/2021**

### **Schulweg Böbig / Vortrag Zukunfts-AG des KRG**

---

Zwei Schülerinnen und deren Lehrerin aus der Zukunfts-AG des Kurfürst-Ruprecht-Gymnasiums stellen sich zunächst vor. Sie erläutern ihr Vorgehen und präsentieren dann einige Änderungswünsche und gefährliche Stellen, die die Schüler auf ihrem täglichen Weg zur Schule passieren müssen. Zudem zeigen sie einen selbst gedrehten Film, um die

Thematik zu unterstreichen.

Im Anschluss übergeben die Vortragenden der Verwaltung die Mängelliste sowie die Präsentation und den Film zur weiteren Veranlassung.

Von Seiten des Gremiums kommt zunächst der Wunsch auf, dass die Unterlagen an die Fraktionen weitergegeben werden sollen.

Außerdem wird neben Lob an die Zukunfts-AG die Verwaltung aufgefordert, in gewisser Zeit eine Rückmeldung an Politik und Schüler zu geben, welche Gefahrenstellen aus der Mängelliste behoben werden konnten und wie das weitere Vorgehen aussehe.

Zuletzt fragt ein Gremienmitglied an, ob bei der Umfrage der Zukunfts-AG lediglich die Schüler des KRG bzw. des Schulzentrums befragt worden seien oder ob auch andere Schulen eingebunden wurden.

Die Lehrerin gibt zunächst an, dass zunächst das Schulzentrum und vordergründig das KRG sich an der Umfrage (man konnte mit einem Barcode teilnehmen) beteiligt haben. Aber auch ein paar Schüler des Leibniz-Gymnasiums hätten an der Umfrage teilgenommen.

Ein Ratsmitglied ergänzt, dass bereits im März das Käthe-Kollwitz-Gymnasium sich mit ähnlichen Themen beschäftigt habe. Dabei sei es vorrangig um die Villenstraße gegangen. Critical Mass werde sich aber nach und nach mit allen Schulen und dem Thema Radwegen beschäftigen.

Im Anschluss schließt der Vorsitzende mit Dank an die Schülerinnen und die Lehrerin den Tagesordnungspunkt, den das Gremium zur Kenntnis genommen hat, ab.

## **TOP 2**

**359/2021**

### **Beschluss über die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie Prüfauftrag an die Verwaltung**

---

Die Raumplanerin aus dem Büro „inWIS“ präsentiert die Ergebnisse aus dem Wohnraumkonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Anschließend möchte ein Gremienmitglied wissen, ob bei der Erhebung auch die Leerstände in der Innenstadt aufgenommen worden sind.

Die Planerin erläutert, dass Leerstände in den Innenstädten ein klassisches Problem sei. Hier seien diese nicht explizit mit aufgenommen worden, da unklar sei, was mit solchen Wohnungen, die beispielsweise über Ladengeschäften liegen würden, sei. Also ob diese nur durch das Ladengeschäft zu erreichen seien oder wie diese sonst zugänglich oder ob Stellplätze vorhanden seien. Sie betont aber, dass hier natürlich zusätzlich großes Potenzial vorhanden wäre.

Zudem wird angefragt, wieso das Büro eine so „optimistische“ Bevölkerungsprognose wage,

die über der des Landesamtes für Statistik liege.

Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass er in seiner Zeit in der Abteilung Stadtplanung diese Bevölkerungsprognosen mit der tatsächlichen Anzahl an Einwohnern auf längere Zeit verglichen habe. Diese im Wohnraumkonzept sei näher an der wirklichen Bevölkerungszahl, als die des Landesamtes. Aus Erfahrung wisse der Vorsitzende, dass die Schätzungen und Prognosen des Landesamtes eher niedriger liegen würden, als die tatsächlichen Zahlen.

Weiterhin soll die Raumplanerin erklären, ob Geschosswohnungsbaureserven beispielsweise auf Discountern (ALDI), wie man dies aus anderen Großstädten bereits kenne, ebenfalls geprüft worden sei. So würden solche brachliegenden Gebäude genutzt werden und für den Wohnungsbau nicht zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Die Abteilungsleiterin der Abteilung Stadtplanung gibt zu dieser Frage an, dass die reine Wohnbaulandfläche in die Analyse eingeflossen sei. Der zuständige Stadtplaner fügt hinzu, dass Baulücken auch berücksichtigt worden seien. Dabei sei die Verwaltung davon ausgegangen, dass rund 1/3 aller Baulücken als aktivierbares Bauland anzusehen seien. Solche Flächen allerdings, die das Mitglied des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr angesprochen habe, seien nicht berücksichtigt worden.

Der Vorsitzende schließt die Gesprächsrunde ab, in dem er angibt, dass das Thema Sozialquote und Soziale Wohnraumversorgung von Seiten der Verwaltung als erstes der herausgestellten Handlungsfelder angegangen werde. Er fügt hinzu, dass diese Thematik bisher nicht in städtebauliche Verträge eingeflossen sei, weil es für die Verwaltung bisher keine belastbaren Quellen für solche Anforderungen gegeben habe. Mit Beschluss über das Wohnraumkonzept allerdings könne man solche Forderungen künftig stützen.

Abschließend empfiehlt das Gremium einstimmig das Wohnraumkonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Grundlage für eine Baulandstrategie zu nutzen und einen Prüfauftrag zur detaillierten Prüfung und Priorisierung der beschlossenen Handlungsfelder aufzugeben.

### **TOP 3**

**354/2021**

#### **Gewerbeflächenentwicklungskonzept und städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich Neustadt-Ost – Information über Zwischenergebnisse**

---

Der zuständige Stadtplaner der Abteilung Stadtplanung stellt die Zwischenergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes vor.

Danach betont zunächst ein Ausschussmitglied, dass die Stadtverwaltung künftig nicht mehr davon ausgehen solle, dass der Großteil des Haushalts der Stadt durch Gewerbesteuerereinnahmen gestemmt werde. Eine Ausweitung von Gewerbegebieten und dadurch die Versiegelung weiterer Flächen sowie die Verkleinerung der Flächen für Landwirtschaft solle zukünftig nicht mehr für Gewerbesteuerereinnahmen dienen.

Von Belang ist für ein Mitglied auch, wie wir mit brachliegenden Gewerbeflächen bzw. Gebäuden künftig umgehen. In Neustadt gäbe es viele solcher Beispiele (Kochanek, Sulo-Gelände, IBAG, Hoffmann & Engelmann), die nicht mehr genutzt werden, weil Firmen bspw. abgewandert sind oder zu Wohnbauflächen umgewandelt worden sei. Das Mitglied möchte wissen, ob solche Gewerbeflächen mit einer Art Erbbaurecht oder Frist versehen werden könnten, sodass nach einer Periode von zum Beispiel 50 Jahren wieder der Blick von Verwaltung und Politik auf solche Flächen gelenkt werden würde. Dadurch würden sichergestellt, dass die vorhandenen Gewerbeflächen weiter genutzt werden würden.

Die Verwaltung solle außerdem im Blick behalten, dass ausschließlich die Ansiedlung von Ladengeschäften in der Innenstadt nicht zukunftsfähig sei. Der Blick solle auch in Richtung kleiner Dienstleistungsgewerbe gerichtet werden, um die Leerstände in der Stadt zu füllen.

Andere Ausschusmitglieder sehen die Notwendigkeit und den Bedarf weiterer Gewerbeflächen, wenn auch mit Augenmaß.

Die Verwaltung wird im Dezember zum nächsten Arbeitskreis einladen.

#### **TOP 4**

**309/2021**

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar – Teilregionalplan Windenergie verbindlich**

---

Die zuständige Stadtplanerin aus der Abteilung Stadtplanung erläutert, was die Ausnahme von der Genehmigung des Ausschlusses „östlich der Stadt Neustadt an der Weinstraße erweitert bis zur A 65“ für die Stadt bedeutet.

Zum Verständnis möchte ein Ausschusmitglied wissen, ob hierdurch der Status quo gleich bleibt und keine Änderung in der Weißfläche entstehe.

Dem stimmt die Stadtplanerin zu.

Das Gremium nimmt die Information zur Kenntnis.

#### **TOP 5**

**257/2021**

#### **Erlass einer Rechtsverordnung über die Ausweisung eines Grabungsschutzgebietes "Villa in den Steinäckern" gem. § 22 DSchG im Ortsbezirk Mußbach**

---

Das Gremium hat zu der zu erlassenden Rechtsverordnungen keine Fragen oder Anmerkungen.

Sie wird zur Kenntnis genommen.

**TOP 6**

**308/2021**

**Erlass einer Rechtsverordnung über die Ausweisung eines Grabungsschutzgebietes  
"Gräberfeld Neustadter Straße" gem. § 22 DSchG im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf**

---

Auch hier hat das Gremium keine Fragen oder Anmerkungen. Es wird lediglich darum gebeten, dass der städtische Denkmalschützer die Auswirkungen eines solchen Grabungsschutzgebietes auf eventuelle Bauwillige erläutert.  
Der Erlass der Rechtsverordnung wird zur Kenntnis genommen.

**TOP 7**

**318/2021**

**Erstellen einer Photovoltaik Anlage**

---

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt einstimmig die Errichtung der Photovoltaik-Anlage zu genehmigen.

**TOP 8**

**Mitteilungen und Anfragen**

---

Es liegen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Ende der Sitzung: 21:41 Uhr

Gez.

Vorsitzender

Bernhard Adams

Gez.

Protokollführerin

Dominique Reubig