

## **Niederschrift**

**über die 26. Sitzung des Ortsbeirates Geinsheim  
der Stadt Neustadt an der Weinstraße  
am Dienstag, dem 20.09.2022, 19:00 Uhr,  
in der Festhalle Geinsheim**

**- Öffentliche Sitzung -**

---

### **Anwesend:**

#### **Mitglieder**

Bayer, Lukas  
Bayer, Ralf  
Haigis, Tobias  
Helf, Christian  
Kästel, Rainer  
Kortsch, Mirjam  
Linnenfelser, Karl  
Stahler, Clemens  
Vogel, Thomas

#### **Gäste**

Adams, Bernhard  
Buchmann, Peter  
Wunn, Carmen

#### **Verwaltung**

Ziegler, Lydia

#### **Stellv. Ortsvorsteher/in**

Gennrich, Eduard  
Helf, Ronald

#### **Ortsvorsteher/in**

Kaufmann, Sabine

### **Entschuldigt:**

### **TAGESORDNUNG:**

1. Bebauungsplan „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim 215/2022  
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmittenäcker“  
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Auftrag an die Abteilung Liegenschaften  
und Bauverwaltung
2. Bau- und Planungsangelegenheiten
3. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest. Sie begrüßt die Verantwortlichen der Verwaltung und die zahlreichen Zuhörer.

## TOP 1

215/2022

### Bebauungsplan „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim

#### **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmittenäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Auftrag an die Abteilung Liegenschaften und Bauverwaltung**

---

#### **Begründung:**

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum intensiviert der Ortsbeirat seit 2016 sein Bestreben, die Entwicklung der im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Ortsbezirk Geinsheim dargestellten Wohnbauflächen voranzutreiben und mittels verbindlicher Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Eines der dargestellten Entwicklungspotenziale ist die Wohnbaufläche „Schmittenäcker“, eine rund 1,5 Hektar große innerörtliche, von Bebauung umgebene Freifläche, die derzeit vorwiegend zu gärtnerischen und zu Freizeit Zwecken (z.B. Pferdekoppeln) genutzt wird. Sie befindet sich zwischen der Duttweilerer Straße im Norden, der Weihergasse im Westen, der Geitherstraße im Süden sowie der Gäustraße im Osten. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit dessen Flurstücke ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Durch eine moderate, den örtlichen Verhältnissen angemessene Nachverdichtung im Innenbereich „Schmittenäcker“ könnten ca. 48 Wohneinheiten entstehen, welche zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum beitragen. Mit der Planung würde dem in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch verankerten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, verknüpft mit der in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch festgeschriebenen Zielsetzung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen – sprich, die Innenentwicklung wird gestärkt, eine Neuausweisung auf der sog. „Grünen Wiese“ muss folglich nicht stattfinden. Eine Entwicklung der Wohnbaufläche soll jedoch nur erfolgen, wenn der Ankauf sämtlicher für die Planung erforderlicher privater Flurstücke durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße gelingt – vor dem Hintergrund, die spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke selbst in der Hand zu haben bzw. Zuschlagskriterien festlegen zu können.

In mehreren Versammlungen wurden Eigentümer und Anlieger über die beabsichtigte Nachverdichtung informiert. Der Großteil der Eigentümer erklärt sich bis dato bereit, an einer wohnbaulichen Entwicklung der „Schmittenäcker“ mitzuwirken und die Grundstücke an die Stadt zu veräußern. Vereinzelt wird eine Rückkaufoption gefordert; Einer solchen soll aber nur – zwecks Verhinderung von unbebauten Baulücken – mit verknüpfter Bauverpflichtung nachgekommen werden. Einzelne Eigentümer möchten an der Innenentwicklung nicht mitwirken oder haben sich gar gegen diese ausgesprochen. Die geäußerten Absichten und Wünsche wurden nach Möglichkeit im mehrfach angepassten städtebaulichen Entwurf berücksichtigt. Das aktuelle Bebauungskonzept (siehe Anlage 2) sieht unter anderem vor:

- Erschließungsstraße mit Wendeanlage von der Duttweilerer Straße sowie ein notbefahrbarer Weg von der Weihergasse aus.
- eine GRZ von 0,4,
- maximal 2 Vollgeschosse,

- offene Bauweise, Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser als Hausformen,
- mindestens 40% der Baugrundstücksfläche nicht zu überbauen, nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und Schottergärten auszuschließen,
- Bäume und Sträucher anzupflanzen (dient zugleich der Eingrünung des Vorhabens),
- die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes,
- die Festsetzung einer Retentions- und Versorgungsfläche innerhalb des Plangebietes.

Für das Plangebiet liegen bereits eine Artenschutz- und eine Bodenuntersuchung vor. Zudem wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (siehe Anlagen 3, 4 und 5). Diese Gutachten und Konzepte aus den Jahren 2017 und 2018 sind gegebenenfalls zu aktualisieren. Bis zur frühzeitigen Beteiligung werden die Aussagen zur Begrünung, zu Klimaschutzmaßnahmen sowie zur genauen Ausgestaltung möglicher Bauformen weiter konkretisiert werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung des Wohnbaugebietes „Schmittenäcker“ zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das geplante Vorhaben entspricht bereits den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes und trägt somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 1,53 Hektar und umfasst vollständig die Flurstücks-Nummern 27/5, 30/2, 32, 32/2, 33, 34, 34/3, 34/4, 34/5, 36/3, 53/4, 55/2, 56/2, 58/2 sowie teilweise die Flurstücks-Nummern 50/1, 51, 60, 63, 64, 65/1, 67/3, 68 im Ortsbezirk Geinsheim. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dem Lageplan (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmittenäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen sowie die Abteilung Liegenschaften und Bauverwaltung (210) zu beauftragen, finanzielle Mittel für den Erwerb der Grundstücke in den Haushalt 2023 einzustellen und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in die konkreten Grundstücksverhandlungen einzusteigen.

Zunächst erklären sich vier Mitglieder des Gremiums für befangen. Sie verlassen die Runde und nehmen im Zuschauerraum Platz. Da auch die Ortsvorsteherin befangen ist, übernimmt ein stellvertretender Ortsvorsteher die Leitung der Sitzung.

Das Bestreben nach einem Baugebiet ist bereits im Flächennutzungsplan 2005 enthalten und seit 2016 gibt es das Bestreben, die Entwicklung voranzubringen. Es sind zweiundzwanzig Grundstück vorhanden. Erschlossen werden es ca. achtundzwanzig Grundstücke sein. Geplant sind bis zu achtundvierzig Wohneinheiten mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern evtl. mit Flach- oder Pultdächern zur Begrünung bzw. Photovoltaik.

Das Verfahren ist derzeit in einem sehr frühen Stadium – Aufstellungsbeschluss.

Der zuständige Dezernent will eine sachliche, falls notwendig auch kontroverse Diskussion. Die Mitarbeiter der Abteilung 220 Stadtplanung erläutern das Verfahren u. a. per Powerpoint. Aufstellungsbeschluss wird vom Stadtrat beraten und beschlossen, anschl. von der Verwaltung umgesetzt. Danach werden die Planungen vertieft. Verschiedene Fachgutachten liegen schon vor. Diese werden ergänzt und fließen danach in den Bebauungsplan ein, der

den Fachgremien, der SGD Süd und den Betreibern von Versorgungsunternehmen vorgelegt und im Amtsblatt veröffentlicht wird. Alle Belange werden behandelt und vom Stadtrat abgewogen. Ggf. wird es Änderungen geben. Erst dann können die Anfragen der Bürger\*innen beantwortet werden.

Auf jeden Fall wird es nach dem Aufstellungsbeschluss ein Bürgergespräch geben. Das Gelände sei zur Bebauung gut geeignet. Die Versickerungsmöglichkeit sei eingeschränkt. Hier kann Abhilfe geschaffen werden. Dazu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Artenschutzgutachten und das Bodengutachten sind ggf. zu aktualisieren. Die Entwässerung wird auf dem Areal erfolgen. Es gibt Bedenken aus dem Ortsbeirat bzgl. Versickerung bei Starkregen.

Das Verfahren wird wohl eineinhalb Jahre in Anspruch nehmen. In ca. vier bis fünf Jahren ab jetzt werden die ersten Grundstücke bebaut werden können.

Die Zufahrt wird über die Duttweilerer Straße erfolgen. Zur Weihergasse hin wird es einen Fußweg geben.

Den derzeitigen Eigentümern wird ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Sowohl sie als auch die neuen

Erwerber der Grundstücke werden zur Bebauung in den ersten zwei bis drei Jahren verpflichtet.

Es gibt Bedenken wegen der Verkehrsdichte. Diese können ausgeräumt werden, da nach Auskunft der Stadtverwaltung im Ortskern auch viele Wege zu Fuß zurückgelegt werden. Der Ortsbeirat stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmittenäcker“ mit fünf Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und einer Enthaltung zu.

## **TOP 2**

### **Bau- und Planungsangelegenheiten**

---

Keine Bau- und Planungsangelegenheiten.

### **TOP 3**

#### **Mitteilungen und Anfragen**

---

Der Platz westlich des Anwesens Gäustraße 17 soll neu gestaltet werden. Eine Gewerbetreibende aus der Feldstraße würde Material spenden, um die nördliche Hälfte neu zu bepflanzen. Die südliche Hälfte bleibt bewusst, wie sie ist.

Zum Platz unter der Linde gibt es keine neuen Informationen.

Die Abdeckung für den Baumständer vor der Ortsverwaltung wird am kommenden Wochenende wieder aufgestellt.

Ende der Sitzung: 20:53 Uhr

Sabine Kaufmann  
Ortsvorsteherin

Lydia Ziegler  
Protokollführerin