

Drucksache Nr.: 140/2025

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 5

Az.: 220.Si

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	17.06.2025	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	25.06.2025	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	26.06.2025	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	01.07.2025	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach" im Stadtbezirk 25

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.

Antrag:

Der Stadtrat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“ im Stadtbezirk 25 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
2. die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“ im Stadtbezirk 25.

Begründung:

Ausgangslage

Das sogenannte Roßlauf-Quartier im Osten der Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt zwischen der Bahnlinie Kaiserslautern-Mannheim im Westen, der Branchweilerhofstraße im Süden, bestehenden Wohngebiete der Adolf-Kolping-Straße im Osten und dem Speyerbach im Norden. Das Gebiet befindet sich aktuell in einem umfassenden Transformationsprozess. Zwar wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene planerische Ansätze verfolgt, doch haben sich die Rahmenbedingungen inzwischen deutlich verändert. Die bereits erfolgreich umgesetzte Entwicklung des ehemaligen IBAG-Geländes sowie die bevorstehende Landesgartenschau 2027 liefern wertvolle Impulse für die künftige Gestaltung des gesamten Quartiers.

Herausforderungen und Handlungsbedarf

Das Gebiet ist derzeit durch strukturelle Defizite geprägt – darunter eine Vielzahl ungenutzter oder brachliegender Flächen, ein erheblicher Sanierungsstau sowie ein hoher Anteil versiegelter Flächen. Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an Klimaresilienz, städtische Lebensqualität und funktionale Vielfalt ist eine grundlegende Neuausrichtung notwendig. Ziel ist eine Abkehr von der

bisherigen rein gewerblichen Nutzung hin zu einem gemischt genutzten urbanen Quartier.

Ein beauftragtes Planungsbüro erarbeitet aktuell einen Rahmenplan. Dieser wird unter intensiver Einbindung der Grundstückseigentümer entwickelt.

Ziele des Rahmenplans

Der Rahmenplan bildet die strategische Grundlage für die langfristige Entwicklung des Quartiers. Angestrebt wird ein lebendiges, durchmisches Stadtquartier, das gewerbliche, wohnbauliche, kulturelle und grüne Nutzungen miteinander verknüpft. Zentrale Leitlinien sind:

- Förderung klimaangepasster Stadtentwicklung
- Umsetzung nachhaltiger, energieeffizienter Baukonzepte
- Sicherstellung einer sozialen und funktionalen Nutzungsmischung
- Entwicklung einer „Stadt der kurzen Wege“

Initialprojekt und Bebauungsplangebiet

Der Transformationsprozess hängt maßgeblich von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer ab – insbesondere in Bezug auf Umstrukturierung, Verkauf oder Aufwertung der Grundstücke.

Für einen rund 1,87 ha großen Teilbereich im nördlichen Quartier entlang des Speyerbachs besteht von einem Schlüsseleigentümer der Wunsch nach einer städtebaulichen Neuordnung seiner Grundstücke. Das Gelände befindet sich größtenteils im Privatbesitz eines Eigentümers, ein Flurstück gehört der Stadt Neustadt.

Das Plangebiet betrifft die Roßlaufstraße 16, 16a, 16b, 18, 20, 22 und umfasst die Flurstücke 3977/43, 3977/77, 3977/79, 3977/82, 3977/83, 3977/85, 3977/86, 3977/88, 3977/89, 3977/90. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche des früheren Betonwerks IMBEG ist derzeit partiell genutzt und stellt aufgrund ihrer Lage zwischen gewerblich-industriellen Nutzungen und angrenzenden Misch- und Wohngebieten – insbesondere entlang der Adolf-Kolping-Straße – eine städtebauliche Herausforderung dar. Die bestehende Gemengelage erfordert eine planerische Neuordnung, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und gleichzeitig Entwicklungspotenziale zu aktivieren.

Städtebauliche Zielsetzung und Bebauungsplan

Der Bebauungsplan greift die Ziele des Rahmenplans auf und beabsichtigt die Entwicklung eines urbanen Gebiets im Sinne des § 6a BauNVO. Auf dem Gelände des ehemaligen IMBEG-Areals soll ein modellhaftes Stadtquartier entstehen, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit integriert.

Besondere Impulse ergeben sich aus:

- der Nähe zum Bahnhofpunkt Böbig
- der unmittelbaren Anbindung an das Landesgartenschau Gelände 2027
- dem Potenzial zur Nachverdichtung und Umnutzung ineffizient genutzter Gewerbeflächen.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfolgt mit der Planung folgende übergeordnete Ziele:

- Stärkung des Wohnstandorts durch Schaffung neuen Wohnraums in zentraler Lage unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie,
- Sicherung bestehender Dienstleistungsangebote (z.B. Tanzschule)
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen durch integrierte, nicht störende gewerbliche Nutzungen,
- Förderung einer Stadt der kurzen Wege durch funktionale Durchmischung
- Beitrag zur Energiewende und Klimaanpassung durch nachhaltige Bau- und Freiraumkonzepte,
- Städtebauliche Ordnung und Umweltvorsorge durch gezielte Steuerung der Nutzungen und Integration von Grünstrukturen.

Die geplante Bebauung soll städtebauliche Impulse setzen und weiter zur urbanen Transformation des Roßlauf-Quartiers beitragen.

Bebauungskonzept

Ein zentrales Element ist die modulare Bauweise mit wiederverwendbaren Schiffscontainern, die eine flexible Verteilung der Nutzungen ermöglicht. Vorgesehene Nutzungen sind:

- Vielfältige Wohnformen
- Büro- und Dienstleistungsangebote (z. B. Co-Working, Beratungsstellen)
- Praxen und Gesundheitsdienstleistungen
- Handwerk und Kreativwirtschaft
- Lager- und Logistikfunktionen
- Bildungs-, Kultur- und Betreuungseinrichtungen
- Sport- und Freizeitangebote
- Gastronomie und Nahversorgung
- Beherbergungsbetriebe

Die bestehende Tanzhalle mit Gewerbeeinheiten im mittleren Bereich soll als zentraler Punkt des Konzeptes dienen. Dies soll durch eine abgestufte Geschossigkeit räumlich verdeutlicht werden. Die Geschossigkeit ist südlich mit sechs Vollgeschossen am höchsten und stuft sich zum Speyerbach hin bis auf vier bzw. drei Vollgeschosse ab. Am Speyerbach sollen überwiegend Wohnnutzungen errichtet werden. Darüber hinaus soll das urbane Gebiet vollständig durchgrünt und verkehrsberuhigt gestaltet werden, auf den Dachflächen wird Photovoltaik zur Energieversorgung errichtet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Roßlaufstraße“ sowie die begehbare und befahrbare Fläche im Bereich der Tanzschule. Für den ruhenden Verkehr sind ein eigenes Parkhaus sowie Stellplätze südlich davon vorgesehen. Temporäres Parken wird in den ausgewiesenen Bereichen ermöglicht, um z.B. das Be- und Entladen zu ermöglichen, ein verkehrsaarmes Quartier soll entstehen.

Über die zukünftige Rad- und Fußwegeverbindung zur IMBEG-Brücke wird die Erreichbarkeit zum Landschaftspark der Landesgartenschau und darüber hinaus eine Anbindung an die Innenstadt gewährleistet.

Die Themen Verkehr und Mobilität, Bodenschutz, Artenschutz und Schallschutz werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch näher gutachterlich untersucht.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf verwiesen.

Planungsrechtliche Umsetzung

Um die Realisierung der geplanten Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Eine Ausnahme bildet die im Bebauungsplan "Landesgartenschau" festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zugang zur Rad- und Fußgängerbrücke, die jedoch in den bestehenden Bebauungsplan integriert wird.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, kann der Bebauungsplan „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag aufgestellt.

Der Bebauungsplan entspricht bereits den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes 2005 und dem Flächennutzungsplan 2040. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird demnach Rechnung getragen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach" im Stadtbezirk 25 und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr am 26.06.2025 wird eine Projektvorstellung durch das Planungsbüro erfolgen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister