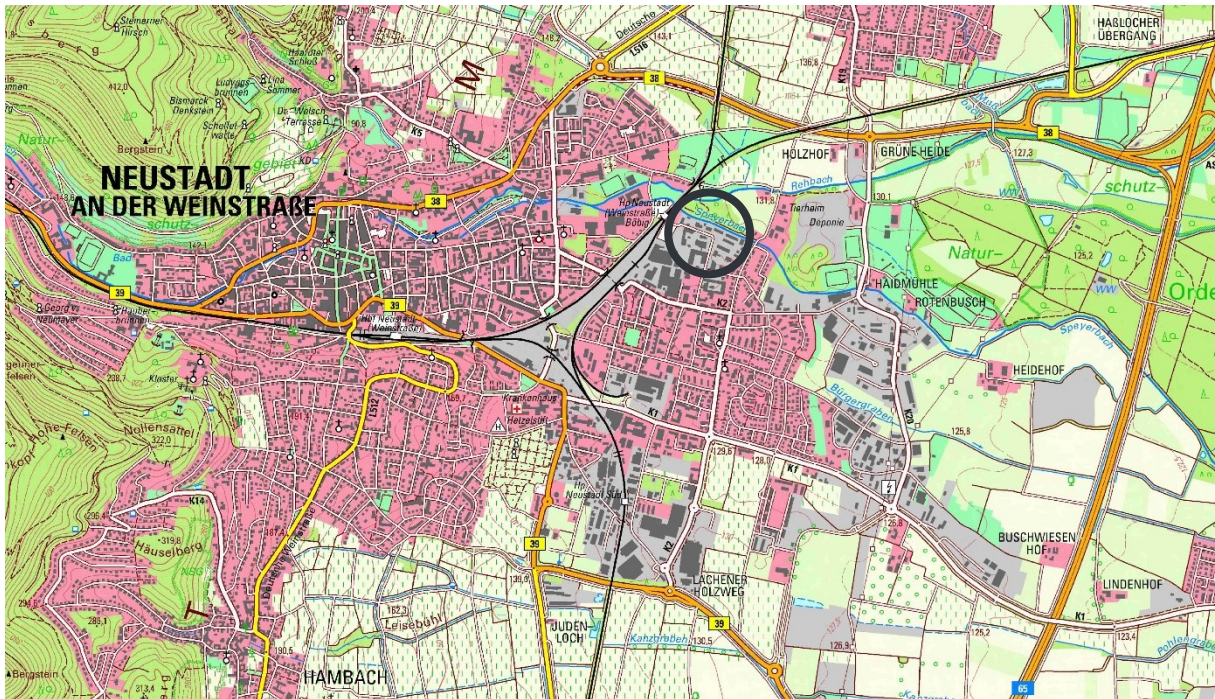




NEUSTADT
an der **Weinstraße**



Bebauungsplan | Vorentwurf

„Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“

im Stadtbezirk 25

BEGRÜNDUNG

STAND: 27. MAI 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
1.1	Lage und Größe des Plangebiets.....	1
1.2	Geltungsbereich.....	1
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
3	Ziel der Planung.....	4
4	Ausgangssituation (Bestandsbeschreibung).....	5
4.1	Topographie.....	5
4.2	Nutzungen und städtebauliche Situation.....	5
4.3	Verkehrliche Erschließung	5
4.4	Technische Infrastruktur	6
4.5	Eigentumsverhältnisse	6
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
5.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
5.2	Flächennutzungsplan Stadt Neustadt an der Weinstraße.....	8
5.3	Bestehendes Planungsrecht.....	9
5.4	Fachplanungen	10
5.5	Stadtentwicklungsplanung.....	10
5.6	Angewendetes Verfahren	11
6	Städtebauliches Konzept	12
6.1	Ziel und Zweck der Planung	12
6.2	Standortalternativenprüfung	13
6.3	Bebauungskonzept	14
6.4	Nutzungsstruktur	15
6.5	Verkehrliche Erschließung	16
6.6	Ver- und Entsorgung.....	17
6.7	Grün- und Freiraumkonzept	17
6.8	Abstandsflächen	18
6.9	Feuerwehr und Rettungswege.....	19
7	Begründung der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften	22
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.2.1	Grundflächenzahl.....	23
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	24
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse	25
7.3	Bauweise.....	25
7.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
7.5	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	27

7.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	27
7.7	Nebenanlagen.....	28
7.8	Verkehrsflächen.....	29
7.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	29
7.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
7.10.1	Insektenschonende Beleuchtung.....	30
7.10.2	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	30
7.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.....	31
7.11.1	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	31
7.11.2	Dachbegrünung.....	31
7.12	Versorgungsanlagen und -leitungen	32
7.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
7.14	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	33
7.14.1	Passiver Schallschutz.....	33
7.14.2	Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen	33
7.15	Örtliche Bauvorschriften.....	34
7.15.1	Dächer und Fassaden.....	34
7.15.2	Werbeanlagen.....	35
7.15.3	Einfriedungen und Stützmauern	35
7.16	Kennzeichnungen	35
7.17	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	36
7.18	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	36
8	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	37
8.1	Belange der Erschließung und des Verkehrs.....	37
8.2	Belange von Natur- und Artenschutz.....	38
8.3	Belange des Bodens.....	38
8.4	Schalltechnische Untersuchung.....	42
8.4.1	Verkehrslärm.....	42
8.4.2	Gewerbelärm	42
8.4.3	Maßnahmen.....	43
8.5	Belange der Entwässerung und des Hochwasserschutzes.....	43
8.6	Belange von Luft, Klima und erneuerbaren Energien	45
8.7	CO ₂ -relevante Auswirkungen und Folgen für Klimaschutzziele des Klimaschutzgesetzes	46
8.8	Belange des Ortsbildes	46
9	Städtebauliche Kenndaten (Flächenbilanzierung)	47
	Gesetzesgrundlagen und Literaturverzeichnis.....	48
	Anlagenverzeichnis	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)	1
Abbildung 2: Katasterplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie)	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt West	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West	8
Abbildung 5: Gegenüberstellung des Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Entwurf des geplanten Flächennutzungsplans 2040	9
Abbildung 6: Ausschnitt umliegender, rechtswirksamer Bebauungspläne	10
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept	14
Abbildung 8: Nutzungsperspektiven im Plan-/Plangebiet.....	16
Abbildung 9: Wegeverbindungen und Erschließungskonzept im Quartier	17
Abbildung 10: Grün- und Freiraumkonzept	18
Abbildung 11: Lageplan Abstandsflächen gem. LBauO (0,4 H)	19
Abbildung 12: Lageplan Feuerwehr und Rettungswege	21
Abbildung 13: Untersuchungspunkte Erdkundungsergebnisse Auffüllungen OU.....	39
Abbildung 14: Untersuchungspunkte Grundwasser	41
Abbildung 16: Renaturierungsmaßnahme Speyerbach	44
Abbildung 17: Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiete.....	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	47

1 LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das gewerblich geprägte sogenannte Roßlauf-Quartier (vgl. Abbildung 1) befindet sich hinsichtlich der Makrolage im Neustadter Osten zwischen Speyerbach (nördlich angrenzend), der Bahnlinie Kaiserslautern – Mannheim (westlich angrenzend), der Branchenweilerhofstraße (südlich angrenzend) und der überwiegend wohnbaulich geprägten Adolf-Kolping-Straße (östlich angrenzend). Das zu entwickelnde Plangebiet liegt inmitten des Roßlauf-Quartiers (siehe Kap. 1.1).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



Quelle: FIRU mbH; Luftbild: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2025.

1.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS

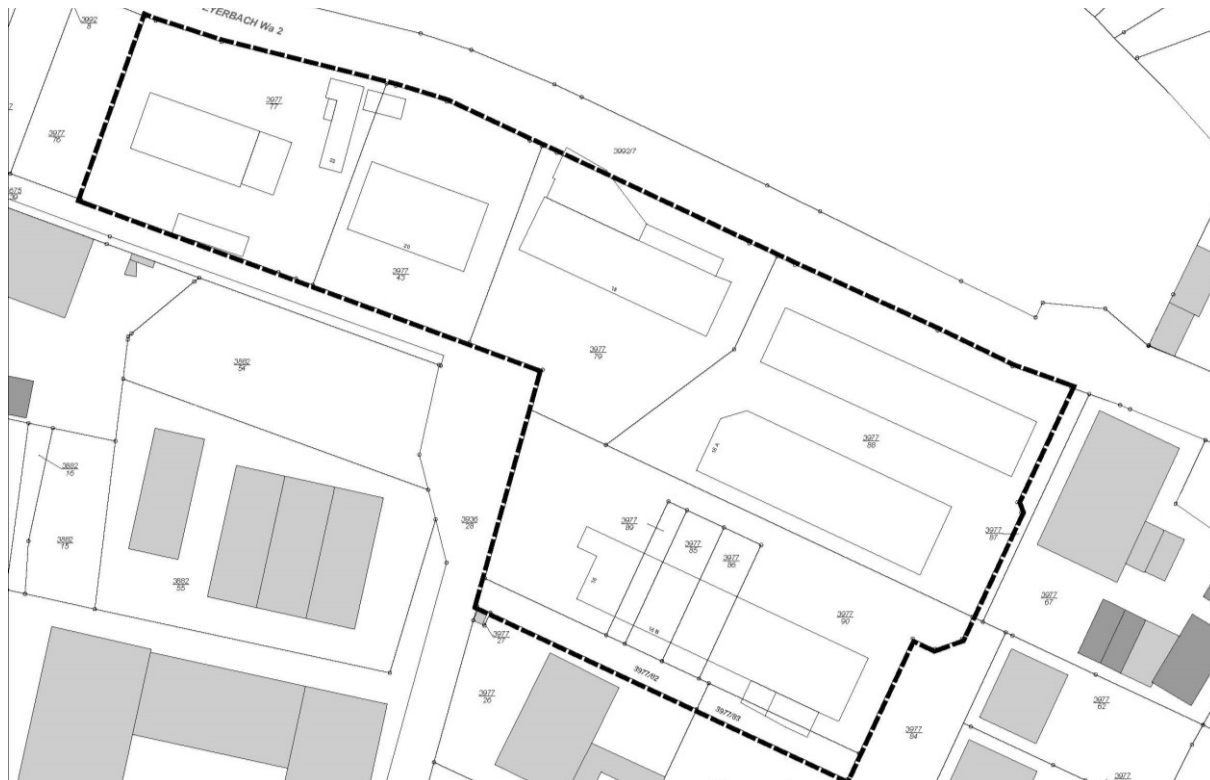
Das Plangebiet selbst befindet sich im Stadtbezirk 25 und grenzt nördlich an das Gartenschaugelände sowie an den Speyerbach und östlich an die bestehende Bebauung entlang der Adolf-Kolping-Straße an. Infrastrukturell erschlossen durch die Roßlaufstraße im Süden grenzen überwiegend gewerblich genutzte Bereiche an das Plangebiet an (siehe Kap. 4.2). Der Bahnhaltapunkt Böbig befindet sich westlich in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18.700 Quadratmeter, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“ abbilden (siehe Kap. 1.2).

1.2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf 1,87 ha und umfasst die in der Tabelle 1 dargestellten Flurstücke.

Großteile des Plangebiets befinden sich in Privatbesitz eines Grundstückseigentümers. Das Flurstück 3977/43 befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt. (vgl. Kap. 4.5).

Abbildung 2: Katasterplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie)



Quelle: FIRU mbH; Katastergrundlage: Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, 2024.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Vollständig vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke mit den Nummern	Teilweise vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke mit den Nummern
3977/77	keine
3977/43	
3977/79	
3977/88	
3977/90	
3977/89	
3977/85	
3977/86	
3977/82	
3977/83	

Quelle: FIRU mbH; Katastergrundlage: Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, 2024.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfolgt das Ziel, sich als zukunftsfähiger und lebenswerter Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Im Zuge des städtebaulichen Transformationsprozesses soll das ehemalige IMBEG-Areal im Roßlauf-Quartier einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und orientiert sich an den Grundsätzen einer nachhaltigen, sozial gerechten und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung. Das Plangebiet bildet den Auftakt zur urbanen Transformation des Rosßlauf-Quartiers auf Grundlage gegenwärtiger Stadtentwicklungsplanungen (vgl. 5.5).

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Industriebrache im östlichen Stadtgebiet von Neustadt an der Weinstraße. 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.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt daher, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO zu schaffen. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Diese Gebietskategorie ermöglicht eine flexible Nutzungsmischung und ist besonders geeignet, um innerstädtische Transformationsräume wie das Roßlauf-Quartier zukunftsfähig zu entwickeln.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- die städtebauliche Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge,
- die Bewältigung der Gemengelage zwischen gewerblicher Vornutzung und schutzwürdigen Wohnnutzungen,
- der Schutz und die Entwicklung von Umwelt- und Freiraumqualitäten,
- sowie die Förderung des lokalen Klimaschutzes.

3 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines urbanen Gebiets im Sinne des § 6a BauNVO zur Schaffung eines modellhaften Stadtquartiers auf dem ehemaligen IMBEG-Areal, das Wohnen, Arbeiten und Freizeitnutzungen in integrierter Form vereint. Dabei stehen die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Umnutzung ineffizient genutzter Gewerbeflächen im besonderen Fokus.

Hierfür soll der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Neustadt an der Weinstraße begegnet werden, unter anderem auch durch die Schaffung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum nach den Bestimmungen der städtischen Sozialraumquote. Das städtebauliche Konzept (vgl. Kap. 6) soll darüber hinaus nicht störende gewerbliche Nutzungen integrieren und so zu einer vielfältigen, urban geprägten Nutzungsmischung beitragen.

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung wird die bauliche Nachverdichtung mit einer klimaangepassten, sozialverträglichen und wirtschaftlich effizienten Standortentwicklung verbunden. Die geplante Bebauung soll städtebauliche Impulse für den Stadtteil setzen und zur urbanen Transformation des Roßlauf-Quartiers beitragen.

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

- **Stärkung des Wohnstandorts** durch Schaffung neuen Wohnraums in zentraler Lage,
- **Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen** durch Integration nicht störender gewerblicher Nutzungen,
- **Förderung der urbanen Transformation** des Roßlauf-Quartiers im Sinne einer Stadt der kurzen Wege,
- **Beitrag zur Energiewende und Klimaanpassung** durch nachhaltige Bau- und Freiraumkonzepte,
- **Städtebauliche Ordnung und Umweltvorsorge** durch gezielte Steuerung der Nutzungen und Integration von Grünstrukturen,
- **Erhöhung der kommunalen Standortattraktivität** im interkommunalen Wettbewerb.

Mit der Entwicklung eines Urbanen Gebiets auf dem ehemaligen IMBEG-Areal wird ein bedeutender Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Die Bauleitplanung schafft die Grundlage für ein lebendiges, durchmischtes Quartier, das Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung in einem zukunftsfähigen städtebaulichen Rahmen vereint.

4 AUSGANGSSITUATION (BESTANDSBESCHREIBUNG)

4.1 TOPOGRAPHIE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu ebenes Areal. Das Geländenniveau bewegt sich zwischen ca. 131-132 m ü. NHN über die komplette Fläche des Geländes.

4.2 NUTZUNGEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Roßlauf-Quartier ist ein heterogen geprägtes Gewerbegebiet, das in Teilen untergenutzt ist. Viele Flächen werden nicht produktiv genutzt und dienen eher als Abstellflächen oder Lagerhallen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist daher sehr hoch. Einige Nutzungen sind komplett brachgefallen und werden auch zukünftig schwerlich wieder aktiviert werden können. Vereinzelt wurden innerhalb des Roßlauf-Quartiers Investitionen in kaum oder nicht vollständig genutzte Gebäude getätigt, beispielsweise durch die Ausstattung mit PV-Anlagen. Einige Betriebe möchten den Standort jedoch beibehalten.

Die Nutzungsmischung im Roßlauf-Quartier umfasst Einzelhandelsnutzungen, Sport- und Fitnessangebote, Reifen- und Holzhandel sowie sonstige Lagerflächen. Im Plangebiet selbst ist das ehemalige IM-BEG-Areal brachgefallen, während gegenwärtig eine Tanzschule in Betrieb ist. Einige Randflächen haben als Ruderalflächen eher ökologische Bedeutung.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Areal der Landesgartenschau 2027 wird als Landschaftsraum perspektivisch eine sehr hohe Bedeutung und qualitative Aufwertung erlangen, was die Freizeit- und Erholungsfunktion im Quartier stärken wird. Im südlich angrenzenden Bereich außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Rosßlauf-Quartier verschiedene Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ein Fitnessstudio.

Gekennzeichnet wird das Roßlauf-Quartier sowie das Plangebiet im Speziellen von einem sehr hohen Versiegelungsgrad.

Die südlich an das Roßlauf-Quartier angrenzende Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch vorwiegende Wohnnutzung, jedoch auch Dienstleistungen, Gewerbenutzungen und Einzelhandel, wodurch sich heterogene Nutzungsstrukturen ergeben.

4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist sowohl regional als auch überregional verkehrlich gut angebunden. Die verkehrsgünstige Lage ergibt sich insbesondere aus der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof "Neustadt-Böbig" (ca. 500 m Entfernung), von wo aus mehrere Regionalbahnen, ein Regionalexpress sowie mehrere S-Bahnen und Busse abfahren. Hierdurch wird die überregionale Verbindung abgedeckt. Die Städte Kaiserslautern, Ludwigshafen und Mannheim sind ohne Umstiege erreichbar (vgl. Abbildung 1).

Über die Roßlaufstraße und die Branchweilerhofstraße erfolgt die verkehrliche Anbindung an die B38 in Richtung Norden. Eine Anbindung des Plangebiets an die A65 in Richtung Landau (Richtung Süden) / Dreieck Ludwigshafen (Richtung Nord-Osten) ist innerhalb von rund 15 Autominuten erreichbar. Über die südlich gelegene "Branchweilerhofstraße" sind auch die Innenstadt sowie die östlichen Stadtgebiete verkehrlich gut angebunden. Bushaltestellen existieren im Gebiet keine. Die nächstgelegenen Haltestellen "Kolpingstraße" (ca. 400 Meter Entfernung), "Gewerbegebiet" (ca. 700 Meter Entfernung) sowie "Schlachthofstraße" (ca. 900 Meter Entfernung) befinden sich noch in räumlicher Nähe.

Die innere Erschließung des Roßlauf-Quartiers wird durch die „Roßlaufstraße“ und die „Merowingerstraße“ sichergestellt. Die Roßlaufstraße verläuft von Süden nach Norden und dann in den Westen des Gebiets. Die „Merowingerstraße“ führt von der „Roßlaufstraße“ Richtung Osten zur „Adolf-Kolpingstraße“. Das Plangebiet wird unmittelbar über die Roßlaufstraße erschlossen.

Eine separate Infrastruktur für den Radverkehr ist im Bestand nicht vorhanden. Der Fuß- und Radverkehr wird aktuell überwiegend im Mischverkehr mit dem motorisierten Verkehr geführt.

Im Zuge der geplanten Landesgartenschau 2027 ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die über eine Brücke das Plangebiet mit dem Gelände der Gartenschau verknüpft. Von dort besteht ein direkter Anschluss an eine Wegeverbindung entlang des Grünzugs in Richtung Innenstadt. Dadurch wird das Gebiet künftig deutlich besser in das städtische Rad- und Fußwegenetz eingebunden und eine attraktive, sichere und vom motorisierten Verkehr unabhängige Verbindung geschaffen.

4.4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist über die Roßlaufstraße infrastrukturell erschlossen. Detailliertere Ausführungen zur künftig notwendigen technischen Erschließung sowie der Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom, sonstige Medien) erfolgen im weiteren Verfahren.

4.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Großteile des Plangebiets befinden sich in Privatbesitz eines Grundstückseigentümers, der eine Einigung mit zwei Eigentümern der Flurstücke 3977/89 sowie der Flurstücke 3977/85 und 3977/86 zur Liegenschaftsentwicklung erzielt hat. Ein Grundstücksverkauf der beiden Flurstücke an den Privateigentümer, der Großteile der Liegenschaft (Plangebiet) besitzt, ist beabsichtigt. Das Flurstück 3977/43 befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt.

5 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

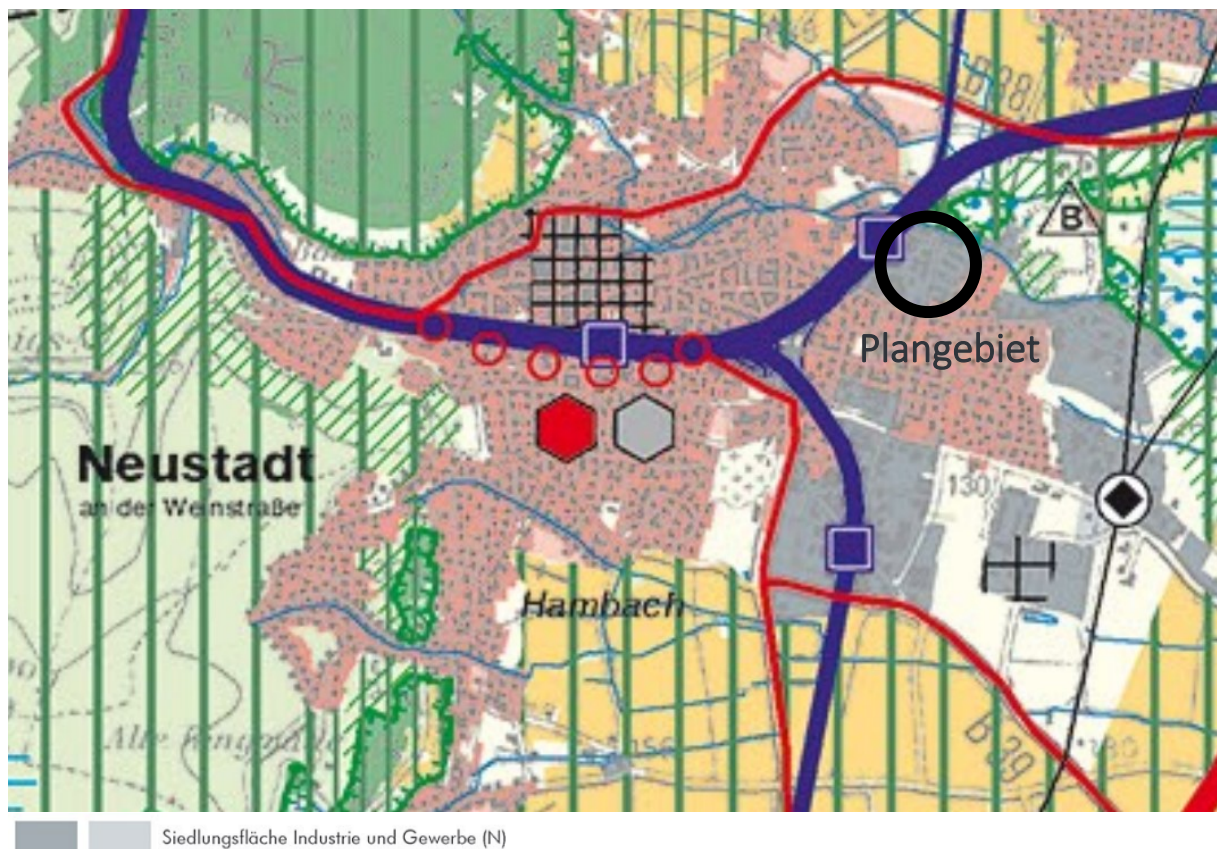
5.1 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. Abbildung 3), verbindlich seit 15.12.2014, ist das Plangebiet als nachrichtlich übernommene, bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ dargestellt.

In der zugehörigen Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt (vgl. Abbildung 4) ist das Plangebiet keiner besonderen Bedeutung zugewiesen, sondern nur als Siedlungsfläche. Die nördlich angrenzende Fläche hingegen ist als überschwemmungsgefährdeter Bereich sowie als bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund gekennzeichnet.

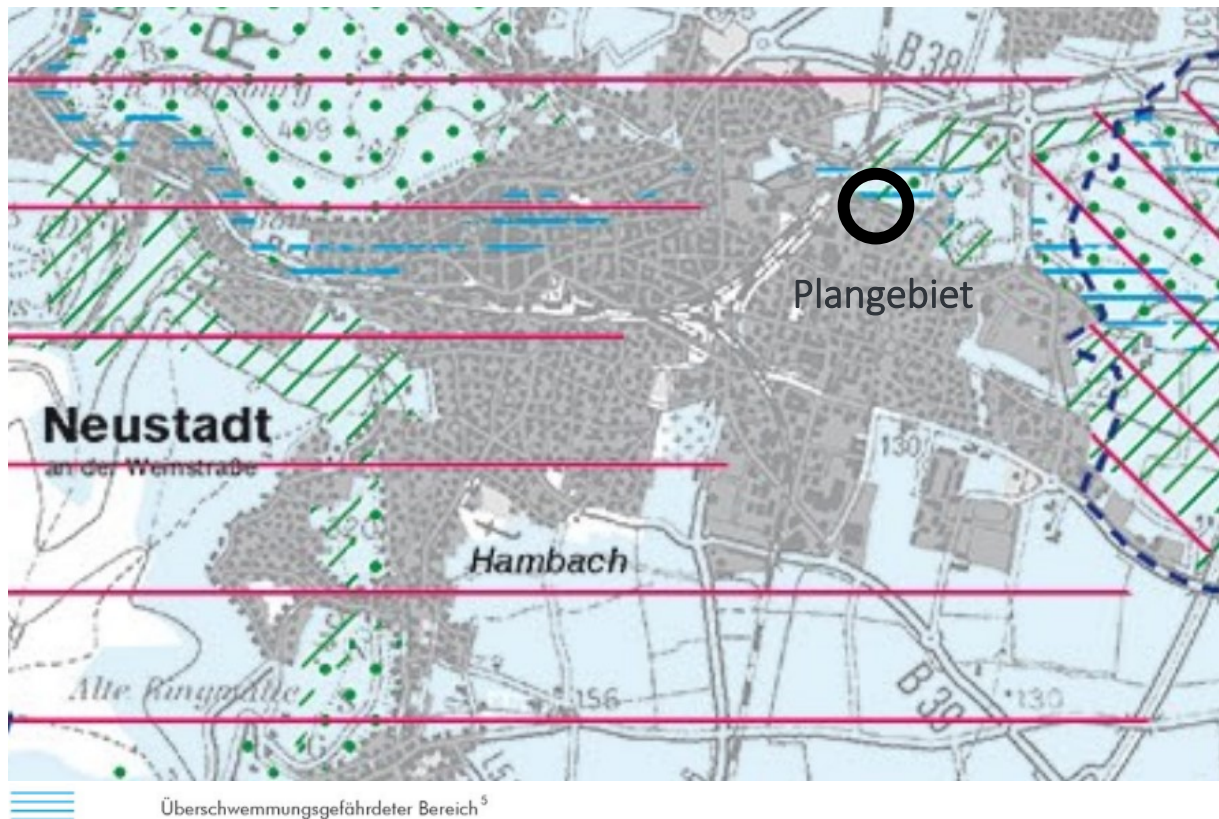
Dem Bebauungsplan stehen damit grundsätzlich keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt West



Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (verbindlich seit 15.12.2014), abrufbar unter: <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/> (zuletzt abgerufen am 08.05.2025)

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West



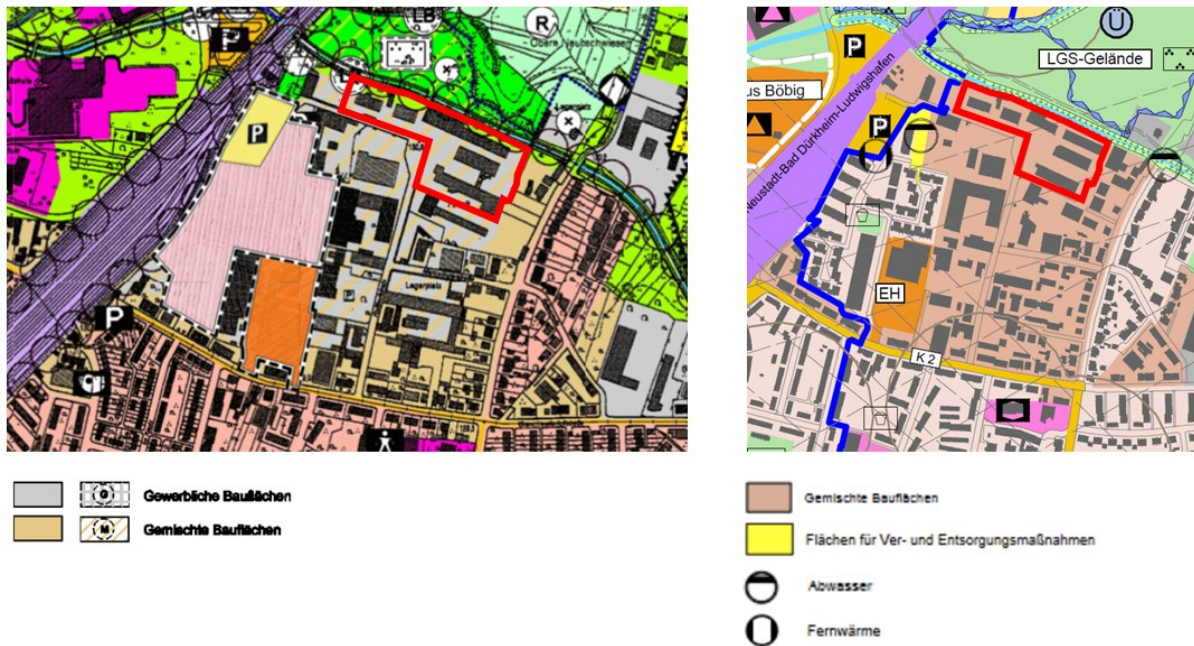
Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (verbindlich seit 15.12.2014), abrufbar unter: <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/> (zuletzt abgerufen am 08.05.2025)

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 5), für die eine Umwandlung in eine gemischte Baufläche geplant ist. Im Norden angrenzend ist eine geplante öffentliche Grünfläche festgelegt und im Osten angrenzend eine bestehende gemischte Baufläche. Weiter östlich der Adolf-Kolping-Straße ist eine bestehende Wohnbaufläche festgesetzt. Der Landschaftsschutzbereich (Kennzeichen „LB“) ist im Bereich des Speyerbachs dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird derzeit neu aufgestellt. Die Darstellungen im Entwurf des FNP 2040, über dessen förmliche Beteiligung der Stadtrat im Mai 2025 öffentlich beschlossen hat, entsprechen dem städtebaulichen Konzept für den vorliegenden Bebauungsplan „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“ im Stadtbezirk 25. Hier sind für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (vgl. Abbildung 5) dargestellt.

Abbildung 5: Gegenüberstellung des Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Entwurf des geplanten Flächennutzungsplans 2040



Quelle: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 05.05.2025, abrufbar unter: FNP 2005: <https://maps.neustadt.eu/index.php?workspace=flaechennutzungsplan&language=de&positionX=437581.90193414&positionY=5466894.1198872&scale=10000> (zuletzt abgerufen am 08.05.2025); FNP 2040 (Vorentwurf) <https://nextcloud.neustadt.eu/index.php/s/JFHTcNjSDWMwna?dir=/&openfile=true> (zuletzt abgerufen am 08.05.2025)

5.3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

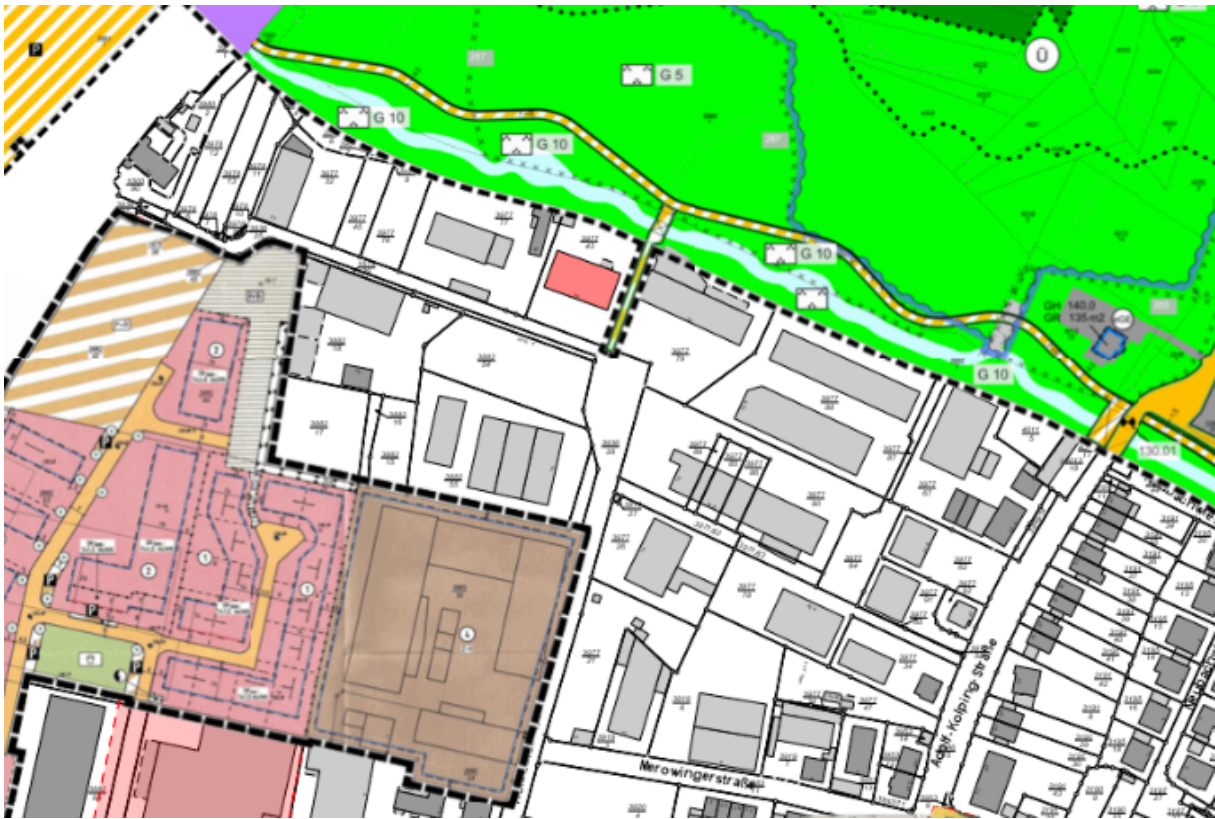
Das Plangebiet ist bisher als sogenannter unbepannter Innenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich demnach bislang nach § 34 BauGB.

Südwestlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ist der Bebauungsplan "IBAG / Roßlaufstraße-Nord" rechtswirksam und am 14. August 2015 in Kraft getreten. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie ein Regenversickerungsbecken und einen offenen Entwässerungsgraben bebauungsplanerisch fest (vgl. Abbildung 6).

Nördlich grenzt der Bebauungsplan "Landesgartenschau", in Kraft getreten am 17.02.2025, an. Dieser Bebauungsplan überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Bereich des Anschlusses der IMBEG-Brücke über den Speyerbach zur Roßlaufstraße (siehe nachfolgende Abbildung 8). Im überschneidenden Bereich setzt der Bebauungsplan "Landesgartenschau" einen öffentlichen Fuß- und Radweg fest. Dieser wird in dem vorliegenden Bebauungsplan mitberücksichtigt und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Angrenzend setzt der nördliche Bebauungsplan im Übrigen öffentliche Grünflächen fest. Die direkt angrenzende Flächensignatur G10 sieht insbesondere die Renaturierung des Speyerbachs vor.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan "Landesgartenschau" in den sich überlagernden Bereichen (siehe nachfolgende Abbildung 6). Durch entsprechende Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Verbindung zum Gelände der Landesgartenschau, leicht nach Osten verschoben, weiterhin gesichert.

Abbildung 6: Ausschnitt umliegender, rechtswirksamer Bebauungspläne



Quelle: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 05.05.2025.

5.4 FACHPLANUNGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße erarbeitet derzeit einen Rahmenplan zur städtebaulichen Neuordnung des sogenannten Roßlauf-Geländes im Stadtteil Branchweiler. Ziel der Rahmenplanung ist es, die bestehenden strukturellen und funktionalen Defizite des Quartiers im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung zu überwinden und neue städtebauliche Impulse zu setzen.

Zu den durch die Plangeberin identifizierten Problemlagen zählen insbesondere ein hoher Versiegelungsgrad, eine ineffiziente sowie untergenutzte gewerbliche Flächennutzung (z. B. durch extensive Lager- oder Abstellflächen) sowie das Vorhandensein brachliegender Grundstücke und dauerhaft nicht aktivierbarer Nutzungen. Die unmittelbare Nachbarschaft zur geplanten Landesgartenschau stellt in diesem Zusammenhang eine besondere Chance dar, Synergien zu nutzen und eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu fördern.

Zentrale Schwerpunkte der Rahmenplanung liegen daher auf der Aufwertung des öffentlichen Raums, der besseren Vernetzung innerhalb des Quartiers, Maßnahmen zur Nachverdichtung, Klimaanpassung und zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte. Zudem sollen durch gezielte städtebauliche Maßnahmen Identifikationsorte geschaffen und das Gebiet als eigenständiges Stadtquartier adressbildend weiterentwickelt werden. Aktuell laufen Beteiligungsprozesse, die darauf abzielen, die Anliegen von Eigentümern und Öffentlichkeit mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung zu vereinen.

5.6 ANGEWENDETES VERFAHREN

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Teilfläche durch die Revitalisierung einer gewerblich-industriellen Konversionsfläche. Da die Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, wird von diesem im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 m² zum Tragen. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen wird vor dem Hintergrund einer singulären Projektentwicklung eines Privaten seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht gesehen.
2. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die Planung nicht ausgelöst. Da das Vorhaben die benannten Vorschriften im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht begründen ist die Durchführung einer Prüfung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
3. Für das beschleunigte Verfahren bestehen nach den Vorschriften des § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso werden durch die Planungen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG geltend.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fördert eine kooperative Planungskultur und hat sich deshalb entschieden, eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Gründe hierfür sind:

- **Transparenz und Akzeptanz:** Durch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit können die Transparenz und die Akzeptanz des Vorhabens erhöht werden.
- **Konfliktvermeidung:** Die frühzeitige Beteiligung ermöglicht es, potenzielle Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu adressieren.
- **Qualitätssteigerung:** Öffentliche Beteiligung kann wertvolle Hinweise und Verbesserungsvorschläge liefern, die die Planungsqualität verbessern.
- **Steigerung der Verfahrenssicherheit.**

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nebst Umweltbericht wird verzichtet. Letztlich gelten im vorliegenden Fall aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB alle Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung ausgeglichen. Eine begleitende gründerische Untersuchung ist somit nicht erforderlich.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 2) soll ein urbanes Gebiet mit Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen entstehen, wobei die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Kernelement des Konzeptes ist eine flexible und modulare Bauweise, welche die optimale Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht. Die bestehende Tanzhalle mit Gewerbeeinheiten im mittleren Bereich soll als zentraler Punkt des Konzeptes dienen. Darüber hinaus soll das urbane Gebiet vollständig durchgrünt und verkehrsberuhigt gestaltet werden, auf den Dachflächen wird Photovoltaik zur Energieversorgung errichtet.

6.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist es ein urbanes Gebiet im Sinne eines Modellquartiers der nachhaltigen Stadtentwicklung zu entwickeln, das neue Maßstäbe in der Neustadter Stadtentwicklung in Bezug auf experimentelle Wohn- und Arbeitsformen setzt.

Grundlage für die Entwicklungen der ehemaligen IMBEG-Industrie- und Betonfabrik ist das städtebauliches Entwicklungskonzept, das in Kap. 6.3 dargestellt ist.

In Neustadt an der Weinstraße besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das ehemalige IMBEG-Areal ist in diesem Kontext stadtentwicklungspolitisch aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gelände der Landesgartenschau 2027 und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhofpunkt Böbig bedeutsam. Das in Kap. 6.3 dargelegte Bebauungs- und Entwicklungskonzept setzt bereits auch in der vorgeschlagenen städtebaulichen Struktur die Flächenverfügbarkeit für die gesamte Konversionsfläche voraus.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des „Roßlauf-Quartiers“, welches laut Rahmenplanung Roßlauf exemplarisch impulsgebend für ein großes Innenentwicklungspotenzial durch die Reorganisation von heterogenen gewachsenen Stadträumen steht. Es berge besonders für eine urban geprägte Nutzungsmischung für Wohnen, Arbeiten und Freizeit große Potenziale, da untergenutzte Bereiche viele Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung der heterogen geprägten Gewerbeflächen im Roßlauf-Gelände bieten.

In der unmittelbaren Umgebung fanden u.a. mit der Konversion des ehemaligen IBAG-Geländes in den letzten Jahren bereits räumliche Transformationen ehemaliger Industrie- und Gewerbegebiete zu qualitativ hochwertigen Stadtquartieren statt. Die Entwicklung der Konversionsfläche IMBEG-Areal bietet die Chance zur Entwicklung eines eigenständigen, an die angrenzenden Siedlungsbereiche ergänzenden Quartiers. Als städtebaulich integrierte Lage bietet das Plangebiet die Möglichkeit, auch vorhandene Infrastrukturen, die bestehende Versorgung und Verkehrsanbindungen zu nutzen und damit eine nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung einzuleiten, um die gewachsenen städtischen Strukturen nachhaltig zu stärken.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Eine Ausnahme bildet die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Fußgängerbrücke, die in den bestehenden Bebauungsplan integriert wird. Um die Realisierung der geplanten Entwicklung zu ermöglichen, ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Plangebiet sowie die vorgesehenen Nutzungen sollen u.a. einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, mit einem Angebot für geförderten Wohnraum und bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mittlerer Einkommen, leisten. Ziel ist es, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag aufzustellen.

Die Plangeberin verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, in unmittelbarer Nähe des Bahnhalt punkts Neustadt-Böbig langfristig den Nutzungsschwerpunkt weg von autoaffinen Gewerbebetrieben hin zu innerstädtischem Wohnen und eher hochwertigen, dienstleistungs- und personalbezogenen gewerblichen Nutzungen zu wandeln und damit den bereits vorhandenen Transformationsprozess der Umgebung fortzuführen. Damit verbunden ist die Entwicklung eines urbanen Gebiets mit eigenem Charakter und der Chance, dass dieser auch auf die umliegende Wohnbebauung und dortige Siedlungs- und Nutzungsstruktur ausstrahlt, indem ein qualitativ hochwertiges Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zur Landesgartenschau und dem Bahnhof Neustadt-Böbig entsteht. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten soll eine klimaangepasste, sozialverträgliche und wirtschaftlich effiziente Baulandentwicklung erfolgen.

6.2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im speziellen Fall der Überplanung der ehemaligen IMBEG-Industriebrache als Konversionsfläche in Neustadt wurde auf eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten verzichtet. Die Entscheidung hierfür basiert auf mehreren wesentlichen Gründen:

- Konversion und Revitalisierung von Brachflächen: Die ehemalige IMBEG-Fläche stellt eine weitestgehend ungenutzte und untergenutzte Fläche dar, da sie nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck benötigt wird. Die Nachnutzung bestehender Brachflächen ist ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung, um eine nachhaltige und effiziente Flächennutzung zu gewährleisten. Durch die Überplanung dieser Fläche kann im Sinne der doppelten Innenentwicklung ein Beitrag zur Konversion und Revitalisierung bereits überformter Flächen geleistet werden, wodurch der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert wird.
- Städtebauliche Integration und vorhandene Infrastruktur: Die Konversionsfläche befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets von Neustadt an der Weinstraße und ist bereits an die städtische Infrastruktur angeschlossen. Die Nutzung dieser Fläche erfordert somit keine zusätzlichen erheblichen Investitionen in die Erschließung neuer Gebiete. Zudem ist die städtebauliche Integration in das vorhandene Umfeld einfacher und effizienter umsetzbar, was zur Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität des Gebiets beiträgt.
- Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse: Die ehemalige Industriefläche steht bereits zur Verfügung und ist zu großen Teilen im Besitz eines privaten Eigentümers und ein Flurstück im Besitz öffentlicher oder kommunaler Träger, was den Planungs- und Umsetzungsprozess erheblich vereinfacht. Alternativstandorte würden oft zusätzliche Verhandlungen und möglicherweise auch rechtliche Auseinandersetzungen erfordern, was den Prozess zeitlich und finanziell aufwendiger gestalten könnte.
- Umwelt- und Naturschutzaspekte: Durch die Nutzung einer Fläche aus industrieller Nutzung wird ein Eingriff in unberührte Naturräume vermieden. Dies trägt zum Schutz natürlicher Lebensräume und zur Erhaltung der Biodiversität an anderer Stelle bei. Eine Neuentwicklung auf bisher ungenutzten Flächen kann vermieden werden.
- Wirtschaftliche und soziale Aspekte: Die Umnutzung der ehemaligen Industriefläche bietet die Möglichkeit, dringend benötigten Wohnraum, Gewerbeflächen und öffentliche Einrichtungen im bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Dies führt zu positiven Synergieeffekten auf die wirtschaftliche Entwicklung und die soziale Infrastruktur im Rosslaufquartier in Neustadt.

Die Revitalisierung des ehemaligen IMBEG-Areals trägt zu einer nachhaltigen, ökonomischen und ökologischen Stadtentwicklung bei. Unbeschadet rechtlicher Detailfragen zu den einschlägigen Prüfmaßstäben bei der Standortalternativenbetrachtung, kommt die Stadt Neustadt an der Weinstraße deshalb

nach jedwedem Maßstab zu dem Ergebnis, dass es zu dem geplanten Projekt weder räumlich, funktional noch im zeitlichen Zusammenhang vernünftige Alternativen existieren.

6.3 BEBAUUNGSKONZEPT

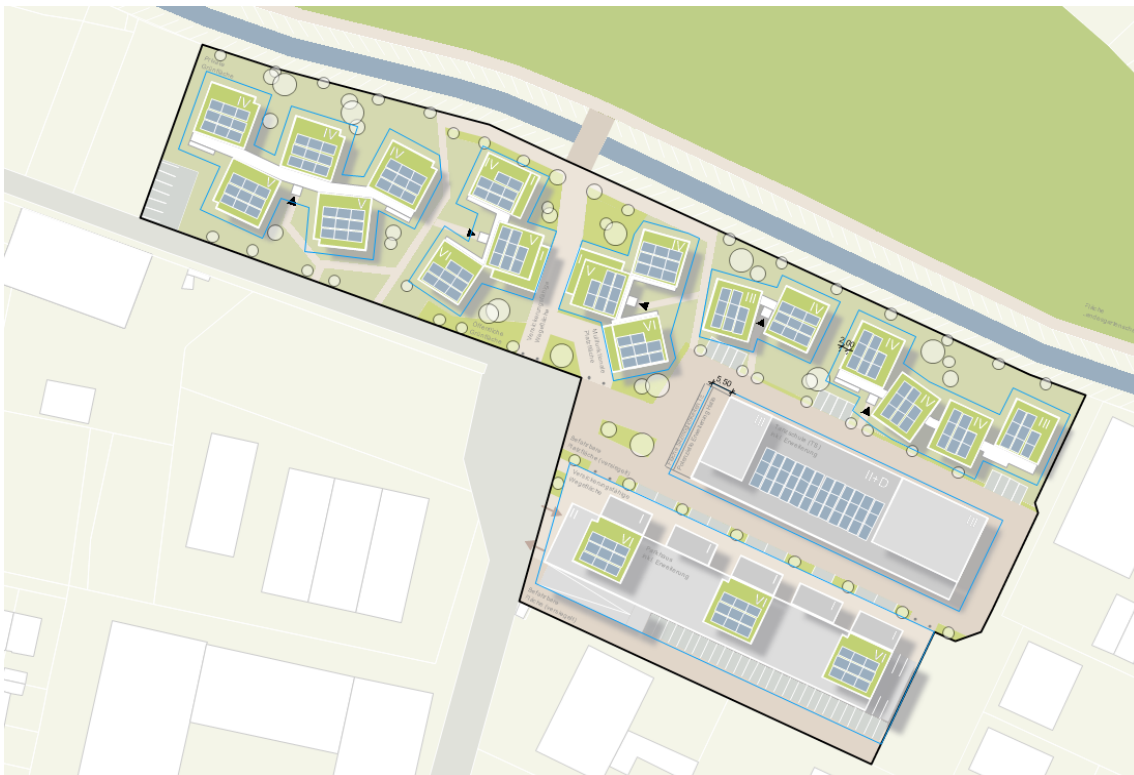
Ziel des Bebauungskonzeptes ist es, sich in die vorliegende teilweise bandartige, gewerblich-wohnbau-lich geprägte Struktur der Umgebung einzufügen. Zudem soll ein harmonischer Anklang zu den geplanten Grünbereichen der Landesgartenschau im Norden gelingen.

Innerhalb des urbanen Gebietes wird auf Basis der Zielsetzungen der Plangeberin (vgl. Kap. 6.1) und der Nutzungsstruktur (vgl. Kap. 6.4) eine Mischung aus Wohnen und nicht-störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit- und Kulturangeboten angestrebt. Städtebaulich soll die Tanzschule als Standortimpuls und als kulturelle Mitte des Quartiers 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 (vgl. Abbildung 7).

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Gebäudestellung dahingehend, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Brandschutzaspekte, die bereits mit den Fachbehörden erörtert wurden, sichergestellt werden können. Die vorliegende Bauleitplanung wird bauplanungsrechtliche Festsetzungen treffen (vgl. Kap. 7), die die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt. Im an das Bebauungsplanverfahren anschließende Baugenehmigungsverfahren werden darüber hinaus noch bauordnungsrechtliche Fragestellungen dahingehend (z. B. Bereiche ohne Fenster, etc.) zu präzisieren sind.

Die architektonische Besonderheit der vorliegenden Planung ergibt sich dadurch, dass die Gebäude durch recycelte Container realisiert werden, wodurch die Kreislaufwirtschaft - in einem Bereich mit grundsätzlich hohem Ressourceneinsatz - gefördert wird.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept



Quelle: FIRU mbH, Katastergrundlage: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2025.

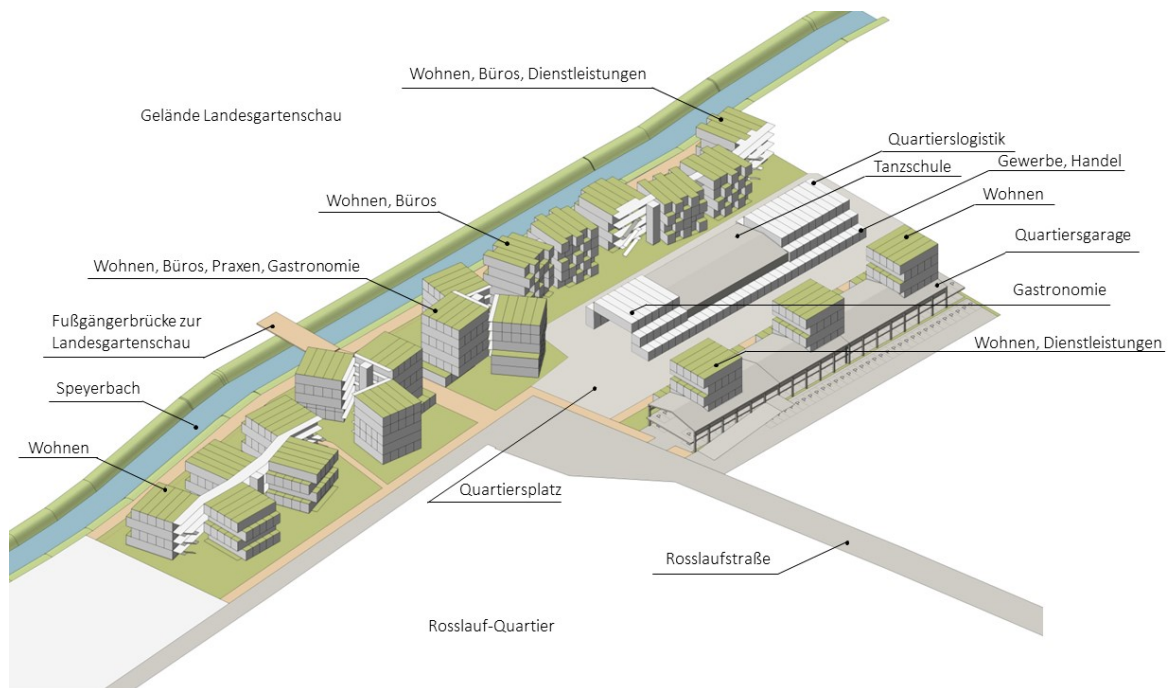
6.4 NUTZUNGSSTRUKTUR

Vielfalt und Mischung der Nutzungen sind essenziell für ein nachhaltiges, lebendiges und urbanes Stadtquartier. Ein symbiotisches Zusammenwirken von Wohnbebauung und ergänzenden Nutzungen für Bildung, Arbeit und Freizeit ist ein wesentlicher Bestandteil. Das neue Quartier entlang der Roßlaufstraße wird neben den Wohnnutzungen durch die Nutzungen, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Mobilität geprägt. Ziel der Entwicklung der Stadtentwicklung ist es, hochwertige Wohn- und Arbeitsräume in einem urbanen, auf den menschlichen Bedürfnissen ausgerichteten Quartier zu schaffen. Zielgruppenorientierte Wohn- und Arbeitsformen, Freiräume, sozial durchmischte und stabile Nachbarschaften sowie ein gutes Miteinander sorgen für hohe Lebensqualität, bunte Mischung und starke Vielfalt im Stadtquartier.

Gemäß städtischer Zielvorgaben für die Transformation des Stadtquartiers Roßlauf-Gelände wird für das Plangebiet eine zeitgemäße Nutzungsmischung vorgesehen, die dem wohnbaulichen Spektrum zuzuordnen sind oder als gewerbliche Nutzungen auch Quartiersfunktionen erfüllen. Hierzu zählen aus Sicht der Plangeberin insbesondere folgende Nutzungsperspektiven (vgl. Abbildung 8):

- Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen und Wohnformen (Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen und Altersstufen, verschiedene Wohnungsgrößen, eher verdichtete Wohnformen und Mehrfamilienhäuser, gerne innovative und experimentelle Bauformen wie kostengünstiges oder serielles Bauen, gemeinschaftliches Wohnen etc.)
- Büros und Dienstleistungen (z.B. Steuerberater, Haushaltsdienstleistungen, Co-Working, Beratungsangebote)
- Praxen (Ärzte, Physiotherapeuten)
- Handwerker und Kleinkunst (Manufaktur, Werkstatt, Reparaturannahmestelle)
- Kreativbranche (Werbung, Webdesign)
- Logistik (eher als Verteilerhub, Storage)
- Bildung, Betreuung, Kultur und soziale Einrichtungen (Musikschule, Tanzschule, Kinderbetreuung, Jugendclub)
- Fitness, Freizeit, Sport (Wellnessangebote, Yoga, Fitnessstudio, etc.)
- Gastronomie und kleine Einzelhandelsangebote (Café, Restaurant, Imbiss, Bäckerei)
- Beherbergungsbetriebe

Abbildung 8: Nutzungsperspektiven im Plan-/Plangebiet



Quelle: LOT-EK & FIRU mbH, 2025.

6.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Roßlaufstraße“ sowie die begehbare und befahrbare Fläche im Bereich der Tanzschule (vgl. Abbildung 9). Für den ruhenden Verkehr sind das eigene Parkhaus sowie Stellplätze südlich davon vorgesehen. Temporäres Parken wird in den ausgewiesenen Bereichen ermöglicht, um z.B. das Be- und Entladen zu ermöglichen, ein verkehrsarmes Quartier soll entstehen. Durch eigene Zufahrten im Süden sollen die Parkverkehre von der Wohnbebauung ferngehalten werden. Ergänzt werden diese Angebote durch Kurzzeitstellplätze vor den Wohngebäuden, welche durch behindertengerechte Stellplätze ergänzt werden können. Innerhalb des Quartiers sorgen diverse Fußgängerverbindungen für eine attraktive Erreichbarkeit der Wohn- sowie Aufenthaltsbereiche sowie eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zu der zukünftigen Landesgartenschau.

Abbildung 9: Wegeverbindungen und Erschließungskonzept im Quartier



Quelle: FIRU mbH, Katastergrundlage: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2025.

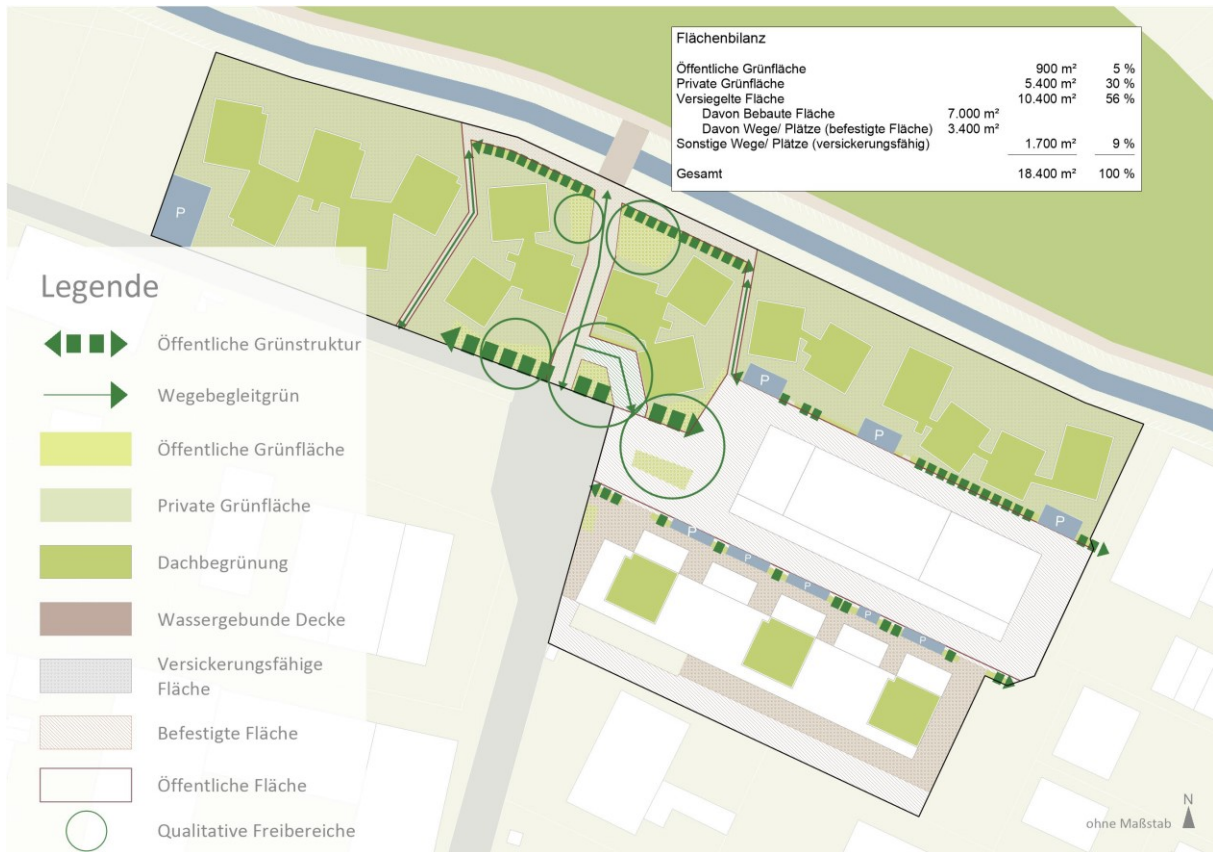
6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die Roßlaufstraße infrastrukturell erschlossen. Detailliertere Ausführungen zur künftig notwendigen technischen Erschließung sowie der Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom, sonstige Medien) erfolgen im weiteren Verfahren.

6.7 GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

Durch eine weitgehende Durchgrünung des Quartiers mittels Bäume und Freiflächen entsteht eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Areal der Landesgartenschau (vgl. Abbildung 10). Hierzu werden die Wege, welche die privaten Grünflächen erschließen, durch Begleitgrün ausgestattet, eine sehr gute Erreichbarkeit des Gartenschaugeländes wird durch eine Rad- und Fußgängerbrücke gewährleistet. Entlang der Verkehrsflächen werden öffentliche Grünstrukturen integriert. Zusätzlich wird innerhalb der befahrbaren Fläche eine Grüninsel integriert, um die Versiegelung und deren Auswirkungen möglichst gering zu halten. Für die Dachflächen der Wohngebäude ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Abbildung 10: Grün- und Freiraumkonzept



Quelle: FIRU mbH, Katastergrundlage: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2025.

6.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Betonwerksareals IMBEG im Roßlauf-Quartier verfolgt die Plangeberin das Ziel, ein zukunftsfähiges Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu schaffen (vgl. Kap. 6.1). Dieses Ziel soll eine durchmischte Nutzung aus Wohnen, Arbeiten, sozialen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden. Um die hierfür erforderliche bauliche Dichte und funktionale Nähe der Nutzungen gemäß Bebauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Kap. 6.3 und Kap. 6.4) zu realisieren, ist partiell eine Anpassung der Abstandsflächengestaltung erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten daher eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, die eine abweichende Bemessung der Abstandsflächen innerhalb der einzelnen baulichen Anlagen in den Bereichen am Speyerbach (MU 3 bis MU 6) zulässt. Konkret kann die Tiefe der Abstandsfläche reduziert werden, sofern im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind (vgl. Kap. 7.5).

Diese Regelung ist städtebaulich begründet: Die Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein Urbanes Gebiet gem. 6a BauNVO erfordert eine kompakte, flächeneffiziente Bebauung. Die geplante Nutzungsmischung bringt es mit sich, dass Gebäude mit unterschiedlichen Funktionen räumlich eng miteinander verknüpft werden. Dies betrifft insbesondere die Integration von Wohnnutzungen mit kleinteiligem Gewerbe, sozialen Einrichtungen und gemeinschaftlich genutzten Flächen. Die Reduzierung der Abstandsflächen (vgl. Abbildung 11) ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Dichte, fördert die Stadt der kurzen Wege und unterstützt die klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Neustadt, indem Flächenversiegelung minimiert und innerstädtische Potenziale optimal genutzt werden. Gleichzeitig

wird durch die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt, dass die bauliche Qualität und Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Die Maßnahme ist somit ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption zur Entwicklung eines lebendigen, nachhaltigen und funktional durchmischten Quartiers in Neustadt an der Weinstraße.

Abbildung 11: Lageplan Abstandsflächen gem. LBauO (0,4 H)



Quelle: FIRU mbH, Katastergrundlage: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2025.

6.9 FEUERWEHR UND RETTUNGSWEGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierfür soll auch die vorliegende brandschutzfachliche Bewertung Abwägungsmaterial zur Verfügung stellen.

Die wesentlichen brandschutztechnischen Fragestellungen, die sich aus der Entwicklung des Plangebietes ergeben, sind in Abstimmung mit der Brandschutzbehörde zu untersuchen und brandschutztechnisch zu bewerten. Konzeptionelle Lösungen in Bezug auf die Löschwasserversorgung, die Löschwasserrückhaltung und die Brandbekämpfung samt feuerwehrtechnischer Erschließung werden nachfolgend dargelegt.

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist die Bestimmung des Löschwasserbedarfs relevant. Hierbei ist zwischen dem Grundschatz (Sicherstellung des sich aus der bauplanungsrechtlichen Nutzung ergebenden Löschwassermenge) und dem Objektschutz (die sich aus der speziellen Nutzung von Gebäuden ergebende Löschwasserbedarfe) zu differenzieren.

Bei der Erstellung der gebäudebezogenen Brandschutzkonzepte ist der Grundschutz zu berücksichtigen und ein ggf. erforderlicher Objektschutz objektbezogen durch den Nutzer sicherzustellen. Eine fachliche Einschätzung für den Grundschutz ist hinsichtlich der Löschwassermenge im weiteren Verfahren zu bestimmen, um eine ausreichende Deckung in einem zu bestimmenden Zeitraum nachzuweisen.

Diese Menge kann idealerweise über entsprechende Löschwasserhydranten für das neue Plangebiet und zeitgleich auch in gleicher Menge für die Bestandsgebäude entnommen werden.

Hinsichtlich der Löschwasserrückhaltung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Stoffe verarbeitet oder vorgehalten werden, die im Falle eines Schadensereignisses das Löschwasser kontaminieren.

Im Falle eines Schadensereignisses ist Löschwasser so zurückzuhalten, dass eine Kontaminierung der Brandumgebung (Boden/Grundwasser) ausgeschlossen werden kann (z.B. durch Flächenversiegelungen, Geländemodellierungen, absperrbare Kanalnetze oder Löschwasserrückhalteeinrichtungen innerhalb der Gebäude).

Die Brandbekämpfung setzt eine feuerwehrtechnische Erschließung und Berücksichtigung von zulässigen Hilfsfristen, die sich über die Anfahrtswege und -zeiten der Feuerwehren zum Schadensereignis definieren, voraus. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang Sonderfahrzeuge und bestimmte Einsatzmaterialien für eine Schadensbekämpfung eingesetzt werden können.

Aufgrund der sich in diesem Projekt durch das architektonische Konzept (vgl. Kap. 6.3 und Abbildung 7) ergebenden Anforderungen an das Thema Brandschutz, wurden die hier aufgeführten Erläuterungen bereits in einem Abstimmungstermin mit der Bauordnungsbehörde und dem Stadtplanungsamt ausgetauscht.

Die vorliegende Ermittlung von Brandschutzbelangen ist im weiteren Verfahren dahingehend zu beurteilen, inwieweit die Feuerwehr das Plangebiet basierend auf dem Brandschutzbedarfsplan der plangebenden Kommune und der sich daraus ergebenden Lage der Feuerwachen und deren Infrastruktur voraussichtlich in Gänze in der definierten Hilfsfrist erreichen kann. Die verkehrliche Erschließung aus dem öffentlichen Straßenraum sollte gemäß Abbildung 12 über die geplanten Stadträume gewährleistet sein.

Die gemäß Abbildung 12 vorgesehenen Aufstellflächen sind so dimensioniert, dass innerhalb der Erschließungsflächen Hubfahrzeuge mit einer Breite von 3,50 m platzierbar und Aufstellflächen für Fahrzeuge mit tragbaren Leitern gewährleistet sind. Sofern der 2. Rettungsweg nicht baulich im Gebäude vorgesehen ist, führt der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr und den öffentlichen Raum. Hierzu sind entsprechende Flächen mit definierten Abständen zum Gebäude im Zuge der Bauantragstellung vorzusehen. Zudem sind im Anleiterbereich auch keine Hindernisse zulässig, sodass hier auch keine großkronigen Gehölze eingeplant werden.

Damit bestimmen die Rettungswege maßgeblich die Lage der befestigten Flächen und auch die Position von Gehölzen im Verkehrsraum. Die technischen, nochmals detaillierteren Nachweise hierüber sowie hinsichtlich der Gebäude sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Abbildung 12: Lageplan Feuerwehr und Rettungswege



Quelle: FIRU mbH, Katastergrundlage: Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2025.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die vorliegenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der nachhaltigen Nutzung des Plangebietes. Ziel ist es, eine harmonische und funktionale Bebauung zu gewährleisten, die den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der Lebensqualität im Quartier, dem Umweltschutz sowie den wirtschaftlichen und sozialen Belangen gerecht wird.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden durch die Plangeberin die spezifischen örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes ebenso berücksichtigt wie die bestehenden infrastrukturellen und verkehrlichen Erfordernisse. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, eine ausgewogene und zukunftsfähige Entwicklung zu fördern, die sowohl den Bedürfnissen der aktuellen als auch der zukünftigen Bevölkerung gerecht wird.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aus Sicht der Stadt Neustadt an der Weinstraße besteht ein besonderer Sicherungsbedarf hinsichtlich der städtebaulich gewünschten Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebiets.

Die Festsetzungen erfolgen dementsprechend differenziert nach Teilbereichen (MU 1 bis MU 6), wobei insbesondere im MU 1 und MU 2 gezielte Regelungen erforderlich sind, um die planerischen Zielsetzungen dauerhaft zu gewährleisten.

Im MU 1 ist die Realisierung einer urbanen, vielfältig gemischten Nutzung vorgesehen. Ein besonderer Fokus liegt auf der Wohnnutzung in den drei geplanten Hochpunkten (Türmen). Ergänzt wird dies durch Büro-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen, um eine lebendige, durchmischte Quartiersstruktur zu fördern. Der Charakter dieses Bereichs erfordert eine Begrenzung auf die genannten Hauptnutzungen. Sonstige gewerbliche oder soziale Nutzungen sind daher nur ausnahmsweise zulässig, um Zielkonflikte mit dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt zu vermeiden und eine städtebauliche Kohärenz sicherzustellen.

Im MU 2 liegt der planerische Schwerpunkt auf kulturellen und sportlichen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Tanzschule. Zur Unterstützung einer stabilen Nutzungsstruktur werden diese Hauptnutzungen planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Ergänzend sind Büro-, Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen zulässig, um eine moderate funktionale Durchmischung zu ermöglichen. Weitere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, um die Prägung des Gebiets als Kultur- und Sportstandort nicht zu gefährden.

Die Teilbereiche MU 3 bis MU 6, die sich entlang des Speyerbachs erstrecken, sollen eine höhere Flexibilität in der Nutzungsentwicklung aufweisen. Dies entspricht dem Regelungsspielraum des § 6a BauNVO, wobei sonstige gewerbliche Nutzungen (z. B. Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sind. Hintergrund dieser Einschränkung ist die Absicht, das Gebiet primär wohn- und quartierbezogenen Nutzungen vorzubehalten und potenzielle Nutzungskonflikte mit typischen Betriebsformen des produzierenden oder handwerklichen Gewerbes zu vermeiden.

Für alle Teilgebiete gilt ein einheitlicher Ausschluss bestimmter Nutzungen, insbesondere Vergnügungstätten, Tankstellen sowie Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen einschließlich Wohnungsprostitution. Diese Nutzungsarten sind nicht mit der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität vereinbar und daher städtebaulich unvertretbar. Die konsequente Ausschlussregelung dient der Sicherung einer sozialverträglichen, hochwertigen Quartiersentwicklung im Sinne der Gesamtplanung.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl wird in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 mit 0,8 und in den urbanen Gebieten MU 3 bis MU 6 mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung ist dabei die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksflächen, was im Hinblick auf die angestrebte Nutzungsmischung erforderlich ist.

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 im MU 1 und MU 2 entspricht zudem dem Orientierungswert für Obergrenzen für Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO, nach denen der Ordnungsgeber für diese Art der baulichen Nutzung explizit eine verdichtete Bebauung vorsieht.

In dem Plangebiet sind neben einer verdichteten Wohnbebauung u. a. auch sozial-, kultur- und sportbezogene Einrichtungen sowie Einzelhandel, Büro- und Gewerbenutzungen zulässig. Diese Funktionen bedürfen einer entsprechend hohen baulichen Dichte, um wirtschaftlich und funktional betrieben werden zu können.

Gleichzeitig trägt die GRZ 0,8 zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei, indem eine vertikale Verdichtung angestrebt wird und somit der Bedarf an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich minimiert wird. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß BauGB.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass mit der Planung eine innenstadtnahe Brachfläche aktiviert wird, wodurch ebenfalls die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen wird.

Im nördlichen Bereich am Speyerbach, in den urbanen Gebieten MU 3 bis MU 6, in denen auch die Wohnnutzung vorherrschend sein soll wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Dies dient zum einen der Berücksichtigung der vorgesehenen Wohnnutzung und ist ausreichend, um das vorgesehene städtebauliche Konzept umzusetzen und dennoch in der weiteren Planung ausreichend Flexibilität zu haben.

Darüber hinaus folgt die Entwicklung einer verringerten städtebaulichen Dichte von Süden nach Norden den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Der südliche Bereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet wohingegen der nördliche Bereich am Speyerbach den Übergang zur Freifläche der Landesgartenschau darstellt und insofern eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung dahingehend die Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität des Quartiers unterstützt. Durch die festgesetzte GRZ verringert sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem derzeitigen Bestand (Vollversiegelung) und stellt sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der geringeren Versiegelung werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. reduziert und eine gegenüber dem Bestand erhöhte Begrünung des Gebietes gewährleistet.

Die vorgesehene bauliche Dichte ermöglicht darüber hinaus die Schaffung kurzer Wege, die Förderung des nicht motorisierten Verkehrs sowie eine insgesamt urbane, lebendige Quartiersstruktur, wie sie für urbane Gebiete charakteristisch ist.

7.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Hinweis: Die maximale Gebäudehöhe wird der Anzahl der Vollgeschosse mit je ca. 2,90 m Geschosshöhe entsprechen. Die Festsetzung wird ergänzt, sobald die Vermessung mit NHN-Höhen vorliegt.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und eines ausgewogenen Stadtbildes wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß durch die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Steuerung der baulichen Dichte, der Einhaltung städtebaulicher Proportionen sowie der Wahrung von Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen auf den Baugrundstücken und in angrenzenden öffentlichen Räumen.

Die Festlegung der Gebäudehöhe anhand der Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. des Schnittpunkts von aufgehender Außenwand und Dachhaut bei flach geneigten Dächern schafft eine klare und überprüfbare Regelung, die Planungs- und Rechtssicherheit für alle Beteiligten gewährleistet. Die Bezugnahme auf das amtliche Höhenbezugssystem (Normalhöhennull – NHN) ermöglicht eine verlässliche Höhenkontrolle unabhängig von örtlichen Geländeänderungen.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden differenziert festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Höhenstaffelung und eine funktionale Gliederung der Nutzungen zu ermöglichen. Maßgeblich ist dabei die angestrebte urbane Dichte, die Integration öffentlicher Freiräume sowie die Einbindung in den landschaftlichen und stadträumlichen Kontext.

Im zentralen Bereich des Plangebietes (MU 5 sowie Teile von MU 6) werden mit zulässigen Gebäudehöhen von bis zu **XX m ü. NHN** (sechs Vollgeschosse) die höchsten baulichen Anlagen vorgesehen. Diese Höhenentwicklung folgt der städtebaulichen Zielsetzung, an der Nahtstelle zum Landesgartenschau Gelände einen baulich markanten und identitätsstiftenden Übergang zu schaffen. Die räumliche Fassung der angrenzenden öffentlichen Freiräume durch höhergeschossige Bebauung trägt zur Ausbildung eines urban geprägten Quartierszentrums bei, das durch Nutzungsvielfalt, Dichte und Aufenthaltsqualität gekennzeichnet ist.

Für die überwiegend wohnbaulich genutzten Bereiche außerhalb dieses zentralen Übergangsbereichs sind Gebäudehöhen zwischen **XX m und XX m ü. NHN** (drei und fünf Vollgeschosse) vorgesehen. Diese abgestufte Höhenentwicklung unterstützt eine maßstäbliche Einbindung der Neubauten in den Raum und ermöglicht zugleich eine sinnvolle Durchlüftung und Besonnung des Quartiers.

Im Bereich MU 2 wird die Gebäudehöhe auf maximal **XX m ü. NHN** (drei Vollgeschosse) begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich hier an der vorhandenen Bebauung und sichert eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand. Gleichzeitig wird eine moderate Weiterentwicklung in Form maßvoller Aufstockungen oder Ersatzbauten ermöglicht, ohne den Charakter der Umgebung zu beeinträchtigen.

Im Gebiet MU 1, in dem die verkehrliche Erschließung über ein Parkhaus erfolgt, wird punktuell eine Gebäudehöhe von bis zu **XX m ü. NHN** (sechs Vollgeschosse) zugelassen. Diese akzentuierten Hochpunkte dienen der städtebaulichen Markierung der Quartierseinfahrt und tragen zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche auf kleiner Grundfläche bei. Die hohe bauliche Ausnutzung an dieser Stelle ist unter funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten städtebaulich sinnvoll.

Die differenzierten Gebäudehöhen sichern eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich. Damit wird dem Ziel der Reduzierung von Flächenverbrauch und dem Verzicht auf zusätzliche Außenentwicklung Rechnung getragen.

In den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 wird zur Ermöglichung technischer Infrastruktur eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,90 m für zwingend notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, Photovoltaikmodule) zugelassen. Diese baulichen Elemente sind erforderlich, um moderne Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Gebäudetechnik und Klimaschutz zu erfüllen. Die Höhenüberschreitung stellt somit einen funktionalen Ausgleich dar, ohne die städtebauliche Wirkung des Baukörpers wesentlich zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Überschreitungshöhe dient dem Umstand, dass im Sinne einer durchgehenden architektonischen Sprache der Containerbauweise auch die genannten technischen Anlagen in einem Container untergebracht werden, welche eine Höhe von ca. 2,90 m haben.

Die Festsetzungen tragen zudem klimaanpassungsbezogenen und stadtklimatischen Anforderungen Rechnung. Durch die klare Definition der maximalen Gebäudehöhe können Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich sowie Durchlüftungsachsen gesichert werden. Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung technischer Aufbauten auf Dächern die Integration klimarelevanter Maßnahmen wie Dachbegrünung und Solarenergie begünstigt. Insgesamt unterstützen die Festsetzungen eine nachhaltige, funktionsgemischte und gestalterisch integrierte Quartiersentwicklung im Sinne urbaner Gebietsstrukturen.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angestrebte urbane Dichte gemäß § 6a BauNVO mit einer nachhaltigen und funktional durchmischten Quartiersstruktur unter Berücksichtigung klimatischer, technischer und gestalterischer Belange zu ermöglichen.

7.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Zur präzisen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Plangebiet neben der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax) auch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Kombination beider Festsetzungen ist erforderlich, um sowohl die bauliche Dimension im Stadtraum als auch die Dichte und Struktur der Bebauung wirksam zu steuern.

Während die Gebäudehöhe primär die äußere Erscheinung und das städtebauliche Höhenprofil eines Baukörpers im Stadtraum regelt, ist die Festsetzung der Vollgeschossanzahl notwendig, um die Nutzungsintensität der Gebäude planungsrechtlich abzusichern.

Die Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine einheitliche Beurteilung unabhängig von spezifischen bautechnischen Umsetzungen (z. B. Raumhöhen, Attikahöhen, Dachaufbauten). So wird sichergestellt, dass trotz gleicher Gebäudehöhe keine unverhältnismäßig hohe Ausnutzung durch viele niedrige Geschosse erfolgt oder umgekehrt durch wenige, überhöhte Geschosse die Wirkung im Stadtraum verfälscht wird.

In städtebaulich sensiblen Bereichen, in denen eine Höhenstaffelung oder ein harmonisches Ortsbild wesentlich ist, leistet die Festlegung der Geschossanzahl einen zusätzlichen Beitrag zur Maßstäblichkeit und Gestaltung des Quartiers. Die gleichzeitige Regelung von Höhe und Vollgeschossen dient somit der Planungssicherheit, der Steuerung des Stadtbildes und der Sicherung der angestrebten Quartiersstruktur.

7.3 BAUWEISE

Zur Steuerung der städtebaulichen Struktur und der Quartiersbildung wird im Plangebiet überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. In den Teilbereichen MU 1, MU 2 und MU 3 wird abweichend gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen bleibt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand grundsätzlich maßgeblich, es wird jedoch zugelassen, dass die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung dient der funktionalen

und wirtschaftlichen Realisierung größerer Gebäudestrukturen, insbesondere auch für gewerbliche, gemeinschaftliche oder infrastrukturelle Nutzungen, die eine zusammenhängende Baukörperausbildung erfordern.

Eine abweichende Bauweise wird auch für den Teilbereich MU 6 festgesetzt, allerdings mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von maximal 65 m zulässig ist. Dies dient der Sicherstellung der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes in diesem Bereich.

Allein durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen kann dies vorliegend nicht sichergestellt werden, da diese im genannten Bereich sehr weit gefasst wurden, um den Umstand abzubilden, dass sowohl die temporäre Weiternutzung der bestehenden Halle als auch eine künftige Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit entsprechenden Erweiterungsoptionen baurechtlich ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig ausgenutzt werden kann, wird die Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt. In den Teilbereichen MU 4 und MU 5 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Abweichung festgesetzt.

Die differenzierte Anwendung der Bauweise berücksichtigt somit sowohl funktionale Erfordernisse als auch städtebauliche Gestaltungsziele.

7.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Ziel ist es, die angestrebte Quartiersstruktur mit ihrer charakteristischen Formensprache, den Gebäudesprüngen und gezielten Drehungen der Baukörper planungsrechtlich zu sichern und gestalterisch zu steuern.

Die in den Teilbereichen festgesetzten Baugrenzen übernehmen die städtebauliche Figur des Konzeptes, die durch Vor- und Rücksprünge und Staffelungen geprägt ist. Diese Figur dient der räumlichen Differenzierung, der Gliederung des öffentlichen Raums und der Ausbildung abwechslungsreicher Frei- und Platzräume. Die Baugrenzen stellen sicher, dass diese Qualitäten auch bei der späteren Umsetzung im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans eingehalten werden und eine beliebige oder monotone Bebauung, insbesondere in Form großer, architektonisch einfacher Baukörper, ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig erlauben die festgesetzten Baugrenzen in einem gewissen Umfang Flexibilität, um im späteren Baugenehmigungsverfahren auf bauordnungsrechtliche Anforderungen, wie Abstandsflächen oder barrierefreie Erschließungen, angemessen reagieren zu können. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Steuerung und planungsrechtlicher Umsetzbarkeit erreicht.

In den Bereichen MU 1 und MU 2 orientieren sich die Baugrenzen an der bestehenden Bebauung sowie an Bauteilen, die ganz oder in Teilen erhalten bleiben und in die künftige Nutzung integriert werden sollen. Die städtebauliche Struktur ist hier durch den Bestand weitgehend vorgegeben. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert die Einbindung der vorhandenen Bebauung in die neue Quartiersentwicklung und gewährleistet eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung.

Im Bereich MU 6 liegt ebenfalls ein städtebauliches Konzept zugrunde. Gleichzeitig befindet sich hier eine Bestandshalle, die voraussichtlich noch für einen Übergangszeitraum, unter anderem im Rahmen der Landesgartenschau, genutzt werden soll. Die Baugrenze wurde in diesem Bereich so gesetzt, dass sowohl die temporäre Weiternutzung der bestehenden Halle als auch eine künftige Umsetzung des

städtebaulichen Konzeptes mit entsprechenden Erweiterungsoptionen baurechtlich ermöglicht werden. Damit wird eine planungsrechtliche Doppelfunktion erfüllt: die Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung und die Absicherung eines bestehenden, temporär genutzten Baukörpers.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen trägt somit zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Wahrung der Gestaltqualität sowie zur Sicherstellung von Nutzungskontinuitäten und Transformationsfähigkeit bei.

7.5 ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

Zur planungsrechtlichen Sicherung der charakteristischen Gebäudestruktur des städtebaulichen Konzepts wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen vor Wänden innerhalb einer baulichen Anlage in den Bereichen am Speyerbach (MU 3 bis MU 6) abweichend von § 8 LBauO auf 0 H reduziert werden können, soweit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz nachgewiesen werden.

Diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf gegenüberliegende Außenwände ein und desselben Baukörpers und dient der rechtlichen Ermöglichung der im Konzept vorgesehenen gedrehten, versetzten und gegliederten Baukörper. Durch diese Gebäudestruktur entsteht ein dynamisches und differenziertes Erscheinungsbild, das für die architektonische Qualität und Identität des neuen Quartiers maßgeblich ist. Die in der Planung vorgesehenen Drehungen und Vor- und Rücksprünge können jedoch dazu führen, dass einzelne Bauteile eines Baukörpers sich in einer Weise gegenüberstehen, die bei Anwendung der regulären Abstandsflächenvorschriften nicht umsetzbar wäre, obwohl keine städtebaulichen oder nachbarrechtlichen Belange berührt sind.

Die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen verschiedenen Gebäuden im Sinne des § 8 LBauO bleibt uneingeschränkt gewahrt. Der Nachweis ausreichender Belichtung sowie die Sicherstellung des baulichen Brandschutzes sind im jeweiligen Baugenehmigungs- oder sonstigen bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Die Festsetzung dient damit der Umsetzung des gestalterisch hochwertigen städtebaulichen Konzepts und ermöglicht die planungsrechtlich notwendige Flexibilität, ohne die bauordnungsrechtlich erforderliche Sicherheit und Funktionalität zu gefährden. Sie steht im Einklang mit den Möglichkeiten zur Abweichung nach § 8 Abs. 2 LBauO, sofern öffentlich-rechtlich relevante Belange gewahrt bleiben

7.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Zur Steuerung der städtebaulichen Qualität und zur Sicherung eines funktionsgerechten, geordneten Quartiers wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Parkieranlagen im Bebauungsplan differenziert geregelt.

Überdachte Stellplätze und Parkhäuser sind ausschließlich im MU 1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine klare bauliche Struktur zu sichern und eine funktionale Integration dieser Anlagen in das Gebäudegefüge zu gewährleisten. Dadurch wird eine übermäßige bauliche Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksteile verhindert und der städtebauliche Charakter des Quartiers gewahrt.

Offene Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des MU 1 zulässig und darüber hinaus auf den eigens hierfür in der Planzeichnung mit „St“ festgesetzten Flächen.

Durch diese Festsetzung wird zudem die Grundlage für ein weitgehend autofreies Quartier geschaffen. Das geplante Parkhaus im Eingangsbereich (MU 1) dient als zentrale Parkeinrichtung für Anwohnende und Beschäftigte. Zufahrtbereiche und deren Organisation werden im weiteren Verfahren geregelt. Die

inneren Quartiersbereiche bleiben dadurch weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten. Die übrigen Stellplätze innerhalb des Quartiers dienen überwiegend als Kurzzeitstellplätze, Behindertenstellplätze oder für Besucher. Diese verkehrslenkende Struktur trägt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, zur Reduktion von Emissionen und zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen im Quartier bei.

Insgesamt dient die differenzierte Festsetzung der Stellplatz- und Erschließungsflächen der Realisierung eines urbanen, nutzungsgemischten und überwiegend autofreien Quartiers mit hoher städtebaulicher, funktionaler und freiräumlicher Qualität.

7.7 NEBENANLAGEN

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung der gestalterischen und funktionalen Qualität des Quartiers wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO differenziert geregelt.

Untergeordnete Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die geplante freiräumliche Gliederung des Quartiers nicht zu beeinträchtigen. Diese Regelung dient der Klarheit im Ortsbild, der Vermeidung von visueller Überfrachtung sowie der Sicherung von Grün- und Aufenthaltsflächen mit hoher städtebaulicher und ökologischer Bedeutung.

Davon ausgenommen sind jedoch notwendige Zufahrten und Zuwegungen, die der funktionalen Erschließung der Grundstücke dienen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine barrierefreie und verkehrlich gesicherte Erreichbarkeit der Gebäude, insbesondere für Rettungsdienste, Müllentsorgung und Lieferverkehre, sicherzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Regelung dient dem Schutz der geplanten urbanen Nutzungsstruktur und der Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte in einem dicht bebauten, gemischt genutzten Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Ausschluss solcher Anlagen entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen eines innerstädtisch geprägten, weitgehend emissionsarmen Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Nebenanlagen zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Unterbringung auch außerhalb der Baukörper dient einer besseren Verteilung innerhalb des Quartiers und erleichtert die Zugänglichkeit. Damit wird die Förderung nachhaltiger Mobilität und eine funktionale, alltagsgerechte Entsorgungspraxis unterstützt, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.

Versorgungsanlagen zur Sicherstellung der technischen Infrastruktur (Elektrizität, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme ermöglicht es, Versorgungsbauwerke an funktionsgerechten Standorten zu errichten, insbesondere dort, wo Netzanschlüsse, zentrale Verteiler oder topografische Bedingungen dies erfordern. Gleichzeitig bleibt durch die ausnahmsweise Zulassung sichergestellt, dass diese Anlagen in städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Hinsicht angemessen integriert werden.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Regelungen eine funktionale, städtebaulich geordnete und gestalterisch hochwertige Entwicklung des Quartiers bei gleichzeitiger Sicherstellung notwendiger infrastruktureller Anforderungen.

7.8 VERKEHRSFLÄCHEN

Zur Sicherung einer differenzierten und funktionsgerechten Erschließung des Quartiers werden im Bebauungsplan öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Quartiersplatz“ festgesetzt. Die jeweilige Zweckbestimmung ist erforderlich, um die angestrebte verkehrliche Beruhigung, Aufenthaltsqualität und soziale Funktionalität der Räume zu sichern und planerisch eindeutig zu regeln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich und Quartiersplatz“ dienen vorrangig der gemeinsamen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und stellt den Übergang zum Gelände der Landesgartenschau als verbindendes Element sicher.

Die zusätzliche Funktion als Quartiersplatz stellt sicher, dass in zentraler Lage ein gestalteter, multifunktional nutzbarer Raum für Begegnung, Aufenthalt und quartiersbezogene Veranstaltungen entstehen kann.

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dienen der internen Erschließung einzelner Grundstücke, insbesondere durch Anliegerstraßen, die nicht dem allgemeinen öffentlichen Verkehr gewidmet werden, aber ebenfalls im Sinne einer verkehrsberuhigten Nutzung ausgebildet werden sollen.

Zur klaren funktionalen Trennung und Eigentumszuordnung werden beide Flächentypen in der Planzeichnung räumlich differenziert dargestellt und durch Straßenbegrenzungslinien voneinander abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist notwendig, um die Zuordnung von Verkehrslasten, Unterhaltungspflichten, Erschließungskosten und Verantwortlichkeiten eindeutig zu regeln.

Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Flächenverläufen sind aus verkehrstechnischen und fahrgeometrischen Gründen zulässig, sofern die verkehrsberuhigte Nutzung und die Erschließungsfunktion weiterhin gewährleistet sind. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung im Rahmen der technischen Detailplanung (z. B. im Hinblick auf Kurvenradien, Fahrbahnbreiten oder Gestaltungselemente) und stellt sicher, dass funktionale Anforderungen im späteren Ausbau berücksichtigt werden können, ohne die Grundstruktur des Bebauungsplans zu verändern.

Die Festsetzungen dienen damit der Umsetzung eines quartiersbezogenen, verkehrsarmen Mobilitätskonzepts mit hoher Aufenthaltsqualität, funktionaler Klarheit und sozialräumlicher Integration.

7.9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die folgende Begründung dient der Darstellung, welche Festsetzungen im weiteren Verfahren voraussichtlich getroffen werden:

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll festgesetzt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Diese Regelung dient der Umsetzung einer klimaangepassten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die ortsnahe Versickerung trägt wesentlich zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes bei, insbesondere bei Starkregenereignissen, und mindert somit das Risiko von Überflutungen im Quartier.

Gleichzeitig unterstützt sie die natürliche Grundwasserneubildung und trägt zur Rückhaltung von Wasser im Gebiet bei, was angesichts zunehmender klimatischer Extremereignisse eine wachsende Bedeutung gewinnt.

Auch das Mikroklima profitiert von dieser Maßnahme, da die Verdunstung des Niederschlagswassers lokal zur Abkühlung der Umgebung beiträgt und damit einen positiven Effekt auf das Stadtklima hat.

Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und orientiert sich an den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Regenwasserbewirtschaftung. Darüber hinaus trägt sie zur flächensparenden Entwicklung bei, da Versickerungseinrichtungen in die Freiraumgestaltung integriert werden können. Sollte eine Versickerung im Einzelfall aus geologischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, bleibt eine abweichende Lösung in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde möglich.

7.10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

7.10.1 INSEKTENSCHONENDE BELEUCHTUNG

Die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung im gesamten Geltungsbereich dient dem Schutz der biologischen Vielfalt sowie der Minimierung negativer Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Mensch, Tier und Umwelt. Insbesondere der Schutz nachtaktiver Insekten spielt hierbei eine zentrale Rolle, da diese durch konventionelle Lichtquellen in ihrer Orientierung, ihrem Verhalten und ihrer Lebensweise erheblich beeinträchtigt werden können.

Die Verwendung von Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse verhindert das Eindringen und Verenden von Insekten in technischen Leuchtkörpern. Die Vorgabe, dass Lichtquellen ausschließlich senkrecht nach unten strahlen dürfen und nach oben sowie zu den Seiten abgeschirmt bzw. zum Geltungsbereichsrand hin abgeblendet werden müssen, dient der gezielten Vermeidung von Lichtemissionen in sensible angrenzende Bereiche, z. B. zu Landschafts- oder Grünräumen sowie zu Wohnnutzungen. Damit wird gleichzeitig der Schutz der Nachtruhe und die Vermeidung von Lichtverschmutzung erreicht.

Die Begrenzung der Lichtpunkthöhe auf maximal 8,00 m über Grund trägt zur Reduzierung der Ausleuchtungsreichweite und zur Minimierung störender Helligkeit bei, ohne die funktionale Erschließung und Sicherheit im öffentlichen Raum zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird die Lichtwirkung auf die unmittelbar erforderlichen Bereiche begrenzt, was der Zielsetzung eines sparsamen und gezielten Lichteinsatzes entspricht.

Die Festsetzung, dass nur die unbedingt notwendige Lichtstärke verwendet werden darf, dient dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Energieeffizienz. Sie unterstützt eine umweltgerechte Beleuchtungsplanung, die sowohl den Anforderungen der Verkehrssicherheit als auch dem Natur- und Artenschutz gerecht wird.

7.10.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE

Die Festsetzung, den Anteil befestigter Flächen auf privaten Baugrundstücken auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, dient der Reduzierung der Bodenversiegelung und damit dem Schutz wichtiger Bodenfunktionen wie Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung, Mikroklima und Biodiversität. Versiegelte Flächen führen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, beeinträchtigen das Stadtklima und erhöhen bei Starkregenereignissen das Risiko von Überflutungen.

Durch die Begrenzung versiegelter Flächen wird die Niederschlagsversickerung gefördert und ein Beitrag zur klimaangepassten und wassersensiblen Quartiersentwicklung geleistet. Die Festsetzung steht im Einklang mit den Grundsätzen der nachhaltigen Bodennutzung und den Anforderungen aus dem

Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 WHG), das die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ausdrücklich vorsieht, sofern dem keine technischen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen.

Die Vorgabe, Gehwege und ebenerdige Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenversickerung, begrünbare Pflastersteine, etc.) auszuführen, unterstützt dieses Ziel. Solche Beläge ermöglichen eine funktionale Nutzung bei gleichzeitiger Versickerung von Regenwasser. Sie tragen zudem zur Verringerung von Hitzeentwicklung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Formulierung der Festsetzung lässt ausdrücklich Ausnahmen für den Fall zu, dass funktionale, technische oder gesetzliche Gründe – wie etwa Anforderungen der Barrierefreiheit, der Standsicherheit oder örtlicher Gestaltungsvorgaben – dem Einsatz wasserdurchlässiger Beläge entgegenstehen. Damit wird eine ausgewogene Regelung geschaffen, die sowohl umweltbezogene Zielsetzungen als auch praktische Erfordernisse berücksichtigt.

7.11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

7.11.1 BEGRÜNDUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung, dass nicht bebaute und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbare Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind, dient der Sicherung wichtiger ökologischer, stadtklimatischer und gestalterischer Funktionen innerhalb des Plangebiets. Ziel ist es, die versiegelungsfreie Fläche zu maximieren, die Bodenfunktionen zu erhalten, das Mikroklima zu verbessern und die Aufenthaltsqualität im Quartier zu fördern.

Die Verpflichtung zur Pflanzung mindestens eines heimischen, standortgerechten Laubbaums je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ergänzt diese Zielsetzung. Laubbäume tragen wesentlich zur Kühlung durch Verschattung und Verdunstung bei, fördern die Artenvielfalt, binden Feinstaub und verbessern die Luftqualität. Die Wahl heimischer Gehölze sichert eine hohe ökologische Wertigkeit, insbesondere für Insekten und Vögel. Die geforderte Standardgröße (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm) gewährleistet eine sofort wirksame gestalterische und ökologische Funktion. Die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung dient der Sicherung der langfristigen Wirksamkeit dieser Maßnahmen.

Darüber hinaus wird mit der Unzulässigkeit sogenannter Schottergärten und Beete mit wasserundurchlässigem Trennvlies unter Rindenmulchaufgaben die Entstehung ökologisch weitgehend toter Flächen unterbunden. Solche Flächen tragen weder zur Versickerung noch zur Biodiversität bei, heizen sich stark auf und widersprechen den Zielen einer klimaangepassten, grünen Quartiersgestaltung. Durch die Regelung wird klargestellt, dass solche Gestaltungsformen im Sinne des Ortsbildes und der ökologischen Anforderungen nicht zulässig sind.

7.11.2 DACHBEGRÜNDUNG

Die Verpflichtung zur Begrünung aller Dächer ab einer zusammenhängenden Fläche von 10,00 m² dient der Umsetzung stadtklimatischer, ökologischer und wasserwirtschaftlicher Ziele im Sinne einer klimaangepassten Quartiersentwicklung. Dachflächen stellen im verdichteten urbanen Raum eine wichtige Ressource dar, um versiegelungsbedingte Defizite im Bodengrün auszugleichen, die Biodiversität zu fördern, das Mikroklima zu verbessern und den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren.

Die Begrünungspflicht gilt für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, wodurch eine durchgängige Anwendung auch auf Garagen, Nebengebäude und technische Bauwerke sichergestellt wird. Ausgenommen bleiben lediglich untergeordnete Vordächer, da diese in der Regel eine geringe Fläche aufweisen und oft konstruktiv ungeeignet sind.

Die vorgeschriebene Extensivbegrünung mit einer Mindest-Substratstärke von 12 cm stellt sicher, dass eine dauerhafte, funktionstüchtige und naturnahe Vegetation entsteht, die über die reine technische Funktion hinaus auch ökologische Qualität besitzt. Extensivbegrünungen sind pflegearm, langlebig und bieten Lebensraum für Insekten, insbesondere Wildbienen und Schmetterlinge.

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung unterstützt die Zielsetzung eines nachhaltigen Umgangs mit natürlichen Ressourcen. Die Kombination mit Regenwasserrückhaltung ist zulässig und erwünscht, da sie die Wirkung als temporärer Wasserspeicher verstärkt und die Kanalisation entlastet. Damit leistet die Maßnahme auch einen Beitrag zur Starkregenvorsorge.

Die Pflicht zur dauerhaften Unterhaltung und zur Wiederherstellung im Schadensfall stellt sicher, dass die Wirkung der Dachbegrünung nicht nur temporär, sondern langfristig gesichert ist.

7.12 VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

Die Zulässigkeit von Flächen für Versorgungsanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Sicherstellung einer funktionierenden technischen Infrastruktur im Plangebiet. Dazu zählen die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser und Maßnahmen im Bereich der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

Die Flexibilisierung des Standortes solcher Anlagen – auch außerhalb der überbaubaren Flächen – ist erforderlich, da deren technische Anforderungen (z. B. Erschließungsachsen, Netzanschlüsse, Wartungszugänglichkeit oder Brandschutz) nicht immer mit der regulären Bebauung vereinbar sind. Gleichzeitig ermöglicht diese Regelung eine standortgerechte Anordnung, ohne die städtebauliche Struktur oder gestalterische Qualität der Hauptbaukörper zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Vermeidung zusätzlicher Barrieren im öffentlichen Raum sowie dem sicheren und störungsfreien Betrieb der Anlagen. Oberirdische Leitungen könnten sich negativ auf das Erscheinungsbild des Quartiers auswirken, insbesondere in einem urbanen, gestalterisch anspruchsvollen Umfeld. Zudem verringert die unterirdische Verlegung die Gefahr von Beschädigungen durch Witterungseinflüsse oder Dritte und erhöht die Versorgungssicherheit.

7.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Sicherung der Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke und zur Berücksichtigung bestehender nachbarschaftlicher Nutzungsansprüche wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner der Adolf-Kolping-Straße festgesetzt. Dieses dient der rückwärtigen Gebäudeerschließung und betrifft ausschließlich den Bereich nördlich des Teilgebiets MU 1 innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Hintergrund dieser Festsetzung ist ein bislang zumindest geduldetes Geh- und Fahrrecht für diesen Personenkreis, das über eine inoffizielle Wegeverbindung, die somit auch planungsrechtlich an dieser Stelle gesichert wird, um die Zugänglichkeit zu den betroffenen Nachbargrundstücken rechtssicher zu gewährleisten.

7.14 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

7.14.1 PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohn- und Schlafräume innerhalb des Plangebiets vor unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachtzeit. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, die für den Nachtzeitraum Verkehrslärmpegel von bis zu 58 dB(A) (bei freier Schallausbreitung) bzw. bis etwa 54 dB(A) (mit geplanter Bebauung) prognostiziert, womit zumindest an jeweils einer Fassade der Immissionsgrenzwert in der Nacht eingehalten wird.

Jedoch wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 50 dB(A) im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet um bis zu 8 dB(A) überschritten. Eine planerische Kompensation ist nach DIN 18005 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Schutz der Gesundheit) erforderlich.

Gemäß den technischen Baubestimmungen und der DIN 4109-1 (Januar 2018) sind daher entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Die Festsetzung verpflichtet dazu, die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 für Außenbauteile von Schlafräumen – einschließlich Kinderzimmer und Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen – einzuhalten. Die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel zu bemessen, welcher in der Planzeichnung dokumentiert ist.

Die Anwendung dieser Vorgaben gewährleistet einen angemessenen baulichen Schallschutz und damit gesunde Wohnverhältnisse trotz der Nähe zu lärmintensiven Bahnstrecken. Gleichzeitig erlaubt die Festsetzung Ausnahmen, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass niedrigere Außenlärmpegel vorliegen – z. B. durch Abschirmungseffekte, Gebäudedrehungen oder andere bauliche Maßnahmen.

Diese Regelung sorgt für:

- Rechtssicherheit im Bauordnungs- und Genehmigungsverfahren,
- Gesundheitsschutz der Bewohner gemäß DIN 4109-1 und TA Lärm,
- planerische Steuerung von Nutzung und Bauweise innerhalb lärmbelasteter Gebiete,
- Flexibilität, um unnötige technische Maßnahmen bei nachgewiesener Unterschreitung zu vermeiden.

7.14.2 FENSTERUNABHÄNGIGE LÜFTUNG VON SCHLAFRÄUMEN

Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohn- und Schlafräume im Plangebiet vor gesundheitsschädlicher nächtlicher Lärmbelastung.

Um unter diesen Bedingungen gesunde Wohnverhältnisse und insbesondere ungestörten Schlaf zu gewährleisten, ist ein erhöhter baulicher Schallschutz für Schlafräume, darunter auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, erforderlich (s. o.). Da eine natürliche Lüftung über Fenster unter solchen Immissionsverhältnissen zu nächtlichen Innenraumpegeln von deutlich über 30 dB(A) führen kann – was als Grenze für ungestörten Schlaf gilt –, ist eine alternative, schalltechnisch entkoppelte Belüftung notwendig.

Die Festsetzung sieht daher vor, dass bei Schlafräumen, die keinen Zugang zu einer lärmabgewandten Fassade mit Einhaltung des Orientierungswerts aufweisen, eine schallgedämmte Lüftungsanlage vorzusehen ist. Diese muss in der Lage sein, einen Luftwechsel von mindestens 20 m³/h pro Person sicherzustellen, wie es den Anforderungen an hygienische Mindestlüftung gemäß DIN 1946-6 sowie an ein schutzwürdiges Raumklima entspricht.

Alternativ zur maschinellen Lüftung kann auf diese verzichtet werden, wenn durch bauliche Maßnahmen – etwa Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, rückversetzte oder abgeschirmte Fassadenbereiche – oder durch günstige Gebäudeorientierung nachgewiesen wird, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein nächtlicher Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Dies schafft eine Flexibilität in der Gebäudeplanung, ohne die schalltechnischen Anforderungen zu kompromittieren.

Die Regelung ist erforderlich, um die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Schutz der Gesundheit) umzusetzen, entspricht den Empfehlungen der DIN 18005 zur planerischen Lärmvorsorge und berücksichtigt die Erkenntnisse des Gutachtens zur konkreten Lärmsituation im Quartier. Gleichzeitig ermöglicht sie eine differenzierte Umsetzung in der architektonischen und technischen Planung, ohne pauschale Einschränkungen für alle Gebäude vorzusehen.

Insgesamt wird mit der Festsetzung eine vereinbare Lösung zwischen urbaner Nutzungsdichte, Lärmmissionen und gesunder Wohnqualität geschaffen, die den Anforderungen an eine moderne, funktionsgemischte Quartiersentwicklung unter städtebaulich schwierigen Randbedingungen gerecht wird.

7.15 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

7.15.1 DÄCHER UND FASSADEN

Die Festsetzung, dass Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (maximal 10° Neigung) auszuführen sind, dient der gestalterischen Einheitlichkeit und der Sicherung eines modernen, urbanen Stadtbildes im Plangebiet sowie der Sicherstellung der Umsetzung der vorgesehenen Containerbauweise. Darüber hinaus orientiert sich diese Festsetzung an der Umgebungsbebauung. Die Reduzierung auf eine klare, horizontale Dachform folgt dem städtebaulichen Entwurfskonzept, das eine durchgehende Dachlandschaft mit optischer Ruhe und funktionaler Gleichwertigkeit aller Gebäude anstrebt. Flachdächer ermöglichen zudem eine effiziente Nutzung der Dachflächen für Begrünung, technische Anlagen oder Photovoltaik und leisten damit einen Beitrag zur klimaangepassten und nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Darüber hinaus tragen einheitliche, flach geneigte oder flache Dachformen zur Harmonisierung der Baukörper und zur gestalterischen Integration unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des urbanen Gebiets bei. Gleichzeitig wird eine bessere Einbindung der Gebäude in den öffentlichen Raum ermöglicht, insbesondere im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Freiflächen, Sichtachsen und der geplanten Höhenstaffelung.

Die Festsetzung, dass grelle, blendende, spiegelnde, glänzende oder stark reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen unzulässig sind, dient dem Schutz des Ortsbildes sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Nutzer des öffentlichen Raums und benachbarter Grundstücke. Solche Materialien können zu störenden Lichtreflexionen führen, insbesondere bei direkter Sonneneinstrahlung, und somit die Aufenthaltsqualität im Quartier oder die Wohnnutzung in benachbarten Gebäuden beeinträchtigen. Die Einschränkung trägt daher zur visuellen Beruhigung und zur Vermeidung von Blendwirkungen bei.

7.15.2 WERBEANLAGEN

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind, dient dem Ziel, die visuelle Ordnung im Stadtbild zu wahren und eine übermäßige werbliche Beeinflussung des öffentlichen Raumes zu vermeiden. Werbung an der Stätte der Leistung – also direkt am Ort der jeweiligen Dienstleistung, des Gewerbes oder Verkaufs – ist ausreichend, um auf die jeweilige Nutzung aufmerksam zu machen, ohne zusätzliche Werbeanlagen im öffentlichen oder halböffentlichen Raum zuzulassen. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlichen Interessen und dem Schutz des Orts- und Straßenbildes geschaffen.

Die Begrenzung von Werbeanlagen auf die maximal zulässige Gebäudehöhe stellt sicher, dass diese sich gestalterisch in die bauliche Anlage integrieren und die städtebaulich geplante Höhenentwicklung nicht überlagern oder optisch dominieren. Hoch aufragende Werbeanlagen, die über die Gebäudehöhe hinausragen, würden das geplante Höhenbild stören, die Fernwirkung der Bebauung verändern und die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen.

7.15.3 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Die Festsetzung zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen dient dem Ziel, ein einheitliches, offenes und gestalterisch hochwertiges Erscheinungsbild im Straßenraum des Quartiers sicherzustellen. Durch die Begrenzung der mittleren Höhe auf maximal 1,60 m sowie 1,20 m zu öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen wird gewährleistet, dass Einfriedungen nicht raumtrennend oder abweisend wirken und die offene, durchlässige Gestaltung der Vorgärten und Übergänge zum öffentlichen Raum erhalten bleibt. Dies fördert die soziale Kommunikation, schafft Übersichtlichkeit und unterstützt das Sicherheitsgefühl im Quartier.

Das Verbot massiver Sockel und geschlossener Elemente dient der Vermeidung wuchtiger, abgeschlossener Grundstücksgrenzen, die im Widerspruch zur angestrebten städtebaulichen Qualität eines durchgrüntem, lebendigen und gemeinschaftlich geprägten Stadtquartiers stehen würden. Durchlässige und begrünte Einfriedungen leisten darüber hinaus einen Beitrag zur Durchlüftung, zum Mikroklima sowie zur ökologischen Durchgängigkeit und Artenvielfalt.

Die Festlegung einer einheitlichen Gestaltung an öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellt sicher, dass ein gestalterisch konsistentes Straßenbild entsteht. Gerade in neu entwickelten Quartieren mit hoher Aufenthaltsqualität ist ein einheitlicher Duktus im Übergangsbereich zwischen öffentlichen und privaten Flächen wesentlich für die Wirkung des Straßenraums.

Die Zulässigkeit standortgerechter Laubhecken stärkt die ökologische Funktion von Einfriedungen. Diese tragen zur Biodiversität bei, bieten Lebensraum für Vögel und Insekten und verbessern durch Verdunstung und Verschattung das Mikroklima. Die Zulässigkeit durchsichtiger Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen ermöglicht eine optisch zurückhaltende Einfriedung mit funktionaler Sicherheit, ohne die Offenheit zu beeinträchtigen. Metallzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken verwendet werden, um harte optische Eindrücke zu vermeiden und das Ziel eines grünen Straßenbildes zu unterstützen.

7.16 KENNZEICHNUNGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.17 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.18 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind.

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Sie benennt eine Auswahl von, für die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, geeigneten Baum- und Strauchpflanzungen und unterscheidet dabei für die verschiedenen vorgesehenen Zwecke.

8 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung ist es wesentlich, bereits zu einem frühen Zeitpunkt zentrale Belange und potenzielle Auswirkungen der geplanten Maßnahme in den Blick zu nehmen. Dieses Kapitel dient dazu, eine erste strukturierte Übersicht über die relevanten Themenfelder zu geben, die für die weitere Ausarbeitung und Bewertung der Planung von Bedeutung sind. Dabei werden unter anderem städtebauliche, verkehrliche, umweltbezogene sowie soziale Aspekte betrachtet, soweit dies auf der aktuellen Informations- und Planungsgrundlage möglich ist.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Darstellungen eine vorläufige Ersteinschätzung darstellen, die auf dem derzeitigen Stand der Vorentwurfsplanung basiert. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder abschließende Bewertung. Vielmehr sollen sie als Ausgangspunkt für die vertiefte Auseinandersetzung im weiteren Planungsverlauf dienen. Im Zuge der fortschreitenden Planung wird dieses Kapitel kontinuierlich ergänzt und präzisiert werden. Dabei fließen insbesondere die Erkenntnisse aus noch ausstehenden Fachgutachten, Detailuntersuchungen und Stellungnahmen relevanter Fachbehörden sowie die Ergebnisse der Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange ein.

Durch diese iterative Herangehensweise wird sichergestellt, dass sämtliche relevanten Belange schrittweise erfasst, sachgerecht bewertet und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden können. Die systematische Erweiterung und fachliche Untermauerung dieses Kapitels gewährleistet so eine belastbare Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte und Genehmigungsverfahren.

8.1 BELANGE DER ERSCHLIEßUNG UND DES VERKEHRS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Plangebiet ist derzeit über die Roßlaufstraße erschlossen, bei der es sich um eine öffentliche, klassifizierte Straße handelt. Die Roßlaufstraße stellt die primäre verkehrliche Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz dar.

Durch das geplante Bebauungskonzept ist mit einer Veränderung und Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Neben dem allgemeinen Bewohnerverkehr sind Besucherverkehre – unter anderem zur Tanzschule – sowie Lieferverkehre zu erwarten. Auch gewerbliche Verkehre bleiben weiterhin relevant. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, insbesondere auf die unmittelbar angrenzenden Knotenpunkte, sind im Rahmen der weiteren Planung zu untersuchen.

Zur Bündelung und geordneten Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ist ein zentrales Parkhaus vorgesehen. Dieses soll einen Großteil des ruhenden Verkehrs aufnehmen und so zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums beitragen. Durch die gezielte Steuerung der Stellplatznutzung wird zudem eine geordnete verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets unterstützt.

Trotz der zu erwartenden Zunahme motorisierter Verkehre ist aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets in fußläufiger Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof mit einem erheblichen Anteil an ÖPNV-Nutzerinnen und -Nutzern zu rechnen. Ergänzend bestehen für den Fuß- und Radverkehr gute infrastrukturelle Voraussetzungen, sodass auch diesen Verkehrsarten im Modal Split künftig ein höherer Anteil zuzumessen ist. Dies entspricht den übergeordneten verkehrsplanerischen Zielen der Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen.

8.2 BELANGE VON NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf Basis vorhandener Daten und der durchgeführten faunistischen Kartierungen untersucht, ob der Planverwirklichung aufgrund der damit verbundenen baubedingten Auswirkungen auf die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbot, Störungsverbot und Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) entgegenstehen.

Auf Grundlage des BNatSchG sind Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die durch die vorliegende Bauleitplanung resultierenden Auswirkungen sind in einem Fachbeitrag zu untersuchen.

Nach derzeitiger Ersteinschätzung bestehen durch die geplante städtebauliche Entwicklung positive Ansätze für den Arten- und Biotopschutz. Der Bestand weist derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf, was die Lebensraumpotenziale für Flora und Fauna erheblich einschränkt.

Im Zuge der Planung ist eine deutliche Entsiegelung vorgesehen, verbunden mit der Anlage von Grünflächen, der Pflanzung von Bäumen sowie Maßnahmen zur Dachbegrünung. Diese Elemente tragen zur ökologischen Aufwertung des Gebiets bei und schaffen neue Lebensräume für standorttypische Arten. Insgesamt wird aus artenschutzrechtlicher Sicht ein positiver Impuls für die städtische Biodiversität erwartet.

8.3 BELANGE DES BODENS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Schutzgut „Fläche“ kann durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, durch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie durch Ausschachtungen, Ablagerungen oder Lagerstätten beeinträchtigt werden. Der Flächenschutz wird zum Teil als Aspekt des Bodenschutzes behandelt. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung ist ein allgemein anerkanntes Ziel des Städtebaus. Ziel ist es, den Flächenverbrauch zu begrenzen und eine ressourcenschonende Flächennutzung zu fördern. Schon nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung „vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung“ wie vorliegend die Wiedernutzbarmachung eines Standortes im Innenbereich, erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die Planung am Standort Belange des Bodenschutzes betroffen sind. Hierzu wurde das Ingenieurbüro Roth & Partner mit der Erstellung eines Bodengutachtens für das Plangebiet beauftragt. Das Gutachten ermittelt folgende Erkenntnisse, die in der Anlage 1 näher ausgeführt werden:

Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Die Fläche liegt auf der westlichen Zwischenscholle des Oberrheintalgrabens im Bereich des Speyerbachschwemmfächers. Der Speyerbach hat hier einen Schotterschwemmfächer gebildet. Unter dünnen Deckschichten befinden sich ca. 8 Meter mächtige sandige Kiese, die den oberen Grundwasserleiter (OGWL bilden). Dieser geht ohne oder nur mit einer dünnen tonigen Schicht in den mittleren Grundwasserleiter (MGWL) über. Der MGWL enthält teils tonige Wechselfolgen und wird von einem 6 bis 8 Meter mächtigen tonigen unteren Zwischenhorizont (UZH) zum unteren Grundwasserleiter (UGWL) un-

terlagert, der ca. 110 Meter dick ist. In der Region sind auch bis zu 2 Meter mächtige künstliche Auffüllungen aus Sand, Kies, Bauschutt und Schlacke zu erwarten. Die Haupt-Grundwasserfließrichtung ist nach Osten bzw. Nordosten, wobei der Speyerbach im Norden als Vorfluter fungiert.

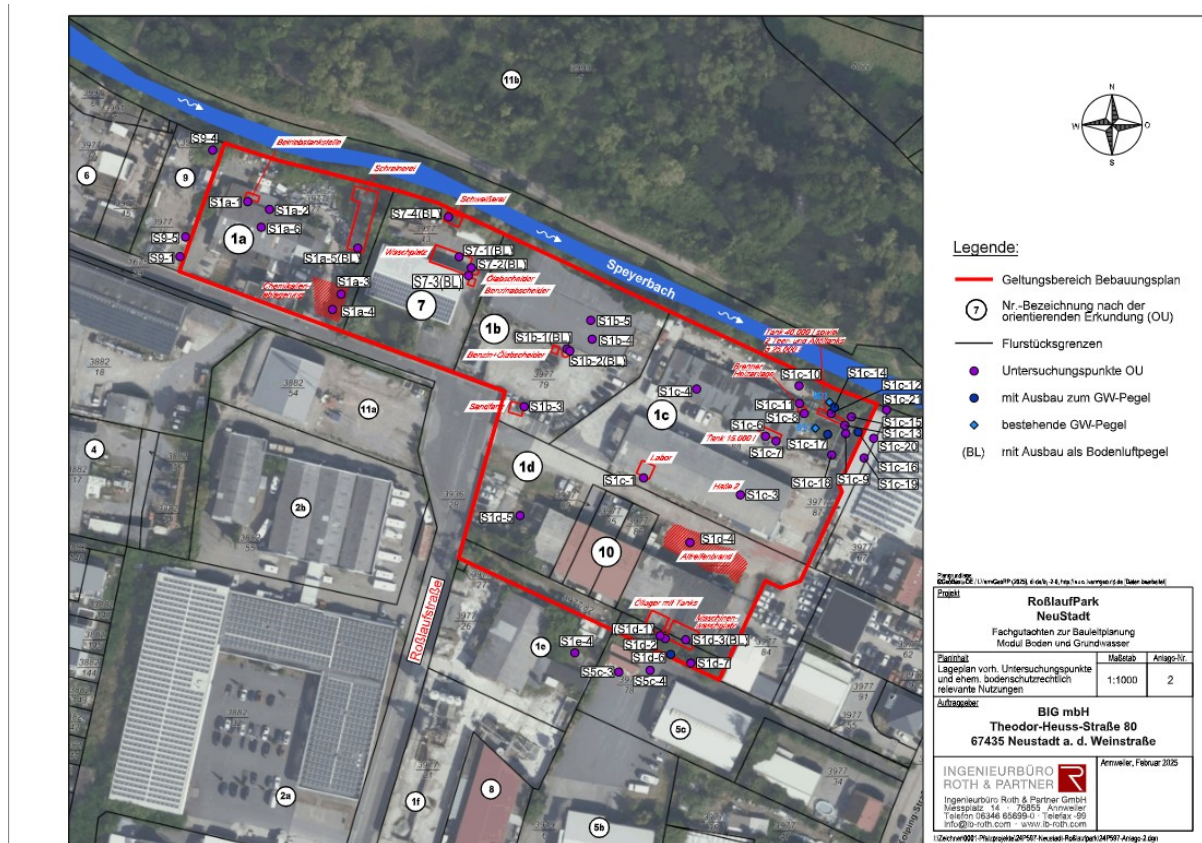
Auffüllungen

Im Plangebiet liegen die folgenden registrierten Altlagerungen vor:

- 316 000 – 5038 / 000 00 IMBEG Betonfertigteile
- 316 000 – 0543 / 000 00 ERG Gummiverarbeitung

Beide Altlastenablagerungen sind als Altstandort mit hinreichendem Altlastenverdacht (ASO hv) eingestuft. Die Auffüllungen bestehen größtenteils aus Sanden und Schluffen und sind bodenähnlich geprägt. Die Untersuchung der Altlagerungen erfolgte in mehreren Untersuchungskampagnen (vgl. Abbildung 13). Abfalltechnisch können die Auffüllungen in die EBV-Klassen BM-F0* bis BM-F2, vereinzelt auch in BM-F3 eingestuft werden. Im Rahmen noch anstehender Untersuchungen werden nochmals einzelne EBV-Untersuchungen durchgeführt.

Abbildung 13: Untersuchungspunkte Erdkundungsergebnisse Auffüllungen OU



Quelle: Ingenieurbüro Roth & Partner, 2025

Natürlich Anstehendes (Horizont über den Auffüllungen)

Im Rahmen der Untersuchungen zu dem natürlichen Anstehenden wurden diverse Handlungsbedarfe ermittelt (vgl. Abbildung 13). Es ist durch weitere Erkundungen zu prüfen, ob der Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß BBodSchG gefährdet ist. Innerhalb der Bereiche, in denen Handlungsbedarfe festgestellt wurden, werden derzeit ergänzende Erkundungen durchgeführt, in welchen geprüft wird, ob

bodenschutzrechtlich eine Gefährdung vorliegt. Sollte dies der Fall sein, werden lokale Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Grundwasser

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Daten zum Grundwasser zusammengestellt:

- Oberer Grundwasserleiter (OGWL), Stärke ca. 8,0 m unter geringmächtigen schluffig-tonigen Deckschichten und anthropogenen Auffüllungen (1,0 -2,0 m), Durchlässigkeitsbeiwerte k_f von $5 \cdot 10^{-4}$ m/s bei $5 \cdot 10^{-3}$ m/s
- Ausbildung des darunterliegenden OHZ: entweder geringmächtig oder nicht vorhanden
- Flurabstand (OK-Gelände zu Grundwasseroberkante): 3,0 – 4,0 m
- GW-Höhen:
 MQ = 127,5 – 128,5 mNN
 HQ = 128,8 – 129,4 mNN
- Geländeoberkante GOK = 130,50 mNN
- Fließrichtung des Grundwassers: E bzw. NE
- Die Ablagerungsstelle liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserwerkes Ordenswald. Die Tiefbrunnen des Wasserwerkes liegen ca. 2,8 km östlich der Ablagerungsstelle im Ordenswald.

GW-Untersuchungen / Analysen im Rahmen der OU

- S1a-3 / -4: keine Auffälligkeiten
- S1c (MP): Geringe Arsengehalte
- S1c-14 / -16 / -17: MKW-Gehalt 0,2 mg/l und erhöhte AKW-Gehalte bei S1c-16 (Werte nach 2 Jahren unter dem Prüfwert oPW2 nach ALEX 02)
- S1a-4: keine Auffälligkeiten
- S1d-6: MKW-Gehalt 0,2 mg/l (in diesem Bereich wird nacherkundet, siehe Ausführen zum Modul Boden)

GW-Messstellen:

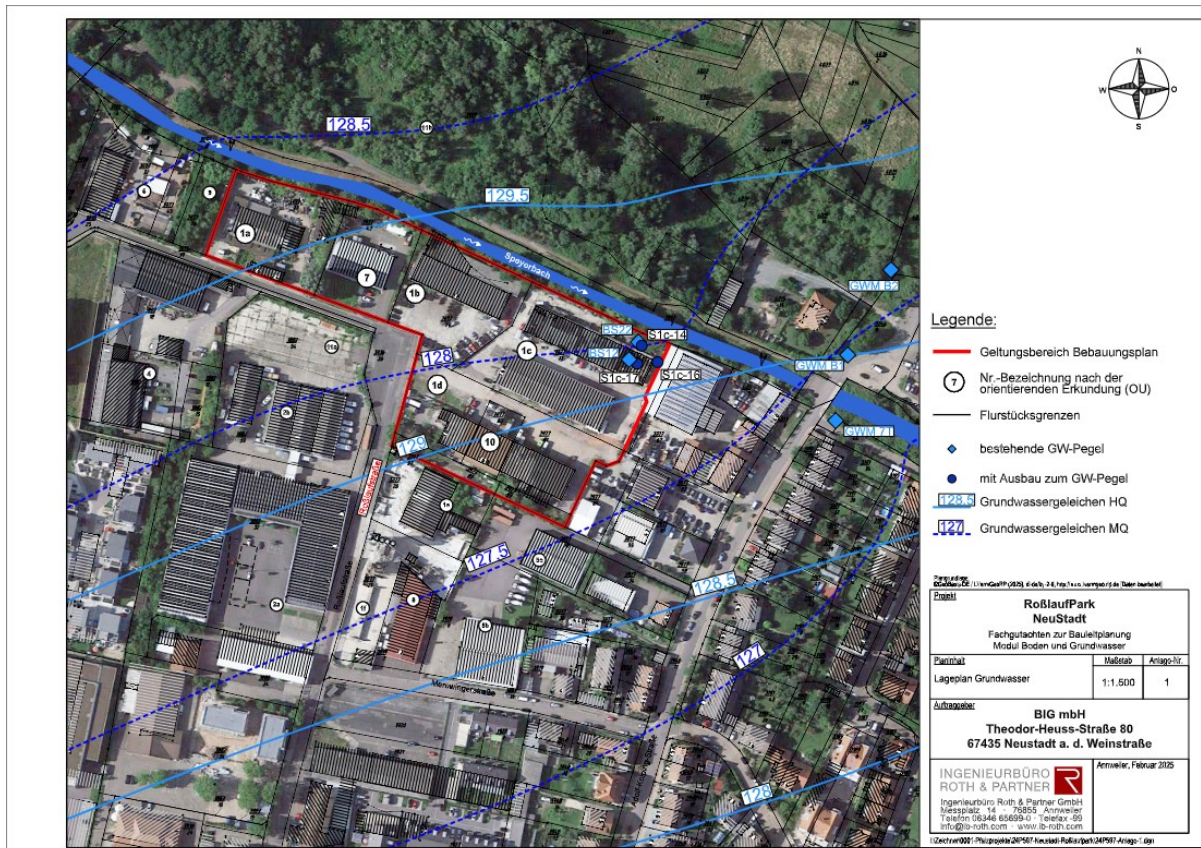
Abstromig:

- GWM B2 Ausbau und Tiefe unklar, ebenso Messzyklus
- GWM B1 Ausbau und Tiefe unklar, ebenso Messzyklus
- GWM 7T Ausbau und Tiefe unklar, ebenso Messzyklus

In der Fläche (vermutlich 2“)

- S1d-6, S1c-14, S1c-16 und S1c-17

Abbildung 14: Untersuchungspunkte Grundwasser



Quelle: Ingenieurbüro Roth & Partner, 2025

Versickerungen:

Generell ist eine Versickerung unter den Auffüllungen möglich. Jedoch muss noch geprüft werden, ob der erforderliche GW-Abstand zwischen Unterkante der Versickerung und dem Höchstgrundwasserspiegel eingehalten wird.

Auffüllungen

Für die Altablagerungen

- 316 000 – 5038 / 000 00 IMBEG Betonfertigteile
- 316 000 – 0543 / 000 00 ERG Gummiverarbeitung

empfiehlt es sich, die Auffüllungen nach der neuen EBV mit ca. 5 EBV-Analysen abfalltechnisch zu klassifizieren.

Die durchgeführten umfangreichen Baugrunderkundungen sind als für die Bauleitplanung fachlich ausreichende Untersuchung der großräumigen Baugrund- und geohydrologischen Verhältnisse zu charakterisieren. Sie geben einen hinreichenden Überblick und erlauben darüber hinaus belastbare Aussagen für die weiteren Planungen, da aus den bisherigen Erkundungen ausreichende Erkenntnisse zur planerisch ermöglichten Bebauung abgeleitet werden konnten.

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde haben die Untersuchungen des Plangebiets im Hinblick auf die nach BauGB von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und von den vorliegenden Berichten (vgl. Anlagen XX) erfassten Belange keine relevanten Konflikte und Planungshindernisse aufgezeigt.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung des Plangebiets aus geo- bzw. umwelttechnischer Sicht möglich ist.

8.4 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet „Roßlaufstraße 16–18“ in Neustadt wurde ein schalltechnisches Gutachten (vgl. Anlage 2) erstellt.

Ziel des Gutachtens war es, die vorhandenen und künftig zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf die im Bebauungsplan vorgesehenen urbanen Nutzungen zu untersuchen. Dies betrifft insbesondere die geplanten Wohnnutzungen innerhalb der Teilbereiche MU 1 bis MU 6. Im Vordergrund der Untersuchung standen dabei die Verkehrslärmeinwirkungen durch angrenzende Straßenverkehre sowie potenzielle Gewerbelärmquellen. Die Analyse sollte klären, ob und inwieweit Nutzungskonflikte durch Lärm zu erwarten sind und welche planerischen oder baulichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Die Ermittlungen wurden auf Grundlage der aktuell geltenden Vorschriften, insbesondere der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), sowie mit Bezug auf die Anforderungen der DIN 4109-1 (Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz) durchgeführt. Das Gutachten bildet damit die fachliche Grundlage für schallbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan.

8.4.1 VERKEHRSLÄRM

Die Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen ergab, dass durch den Schienenverkehr westlich bzw. nördlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Verkehrslärmeinwirkungen am Tag bei freier Schallausbreitung zwischen 53 und 59 dB(A) prognostiziert wurden und der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten von 60 dB(A) eingehalten wird. Gleiches gilt auch unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung gemäß dem vorliegenden Konzept.

Im Nachtzeitraum werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 4 m über Grund Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 58 dB(A) berechnet, womit die Orientierungswerte für Urbane Gebiete um 3 bis 8 dB(A) überschritten werden.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung gemäß dem Konzept wird der Orientierungswert für Urbane Gebiete von 50 dB(A) mit Ausnahme der beiden Gebäude im Nordwesten des Plangebiets an mindestens einer Fassade an jedem der geplanten Gebäude eingehalten. An den beiden Gebäuden im Nordosten kann zumindest an jeweils einer Fassade der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum, die zur Überschreitung des Orientierungswerts für Urbane Gebiete führen, kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen für den Nachtzeitraum zu treffen sind (vgl. Maßnahmen).

8.4.2 GEWERBELÄRM

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch potenzielle Gewerbelärmquellen im Umfeld bewertet. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass im Tagzeitraum entsprechend des vorliegenden Konzeptes an allen Gebäuden bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb (Anhaltswert der DIN 18005) auf den umliegenden gewerblichen Flächen Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet und somit der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 63 dB(A) um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird.

In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) betragen die abgeschätzten Gewerbelärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der Bebauung an den nach Osten orientierten Fassaden der östlichsten Gebäude bis zu 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und am überwiegenden Teil der Gebäude deutlich unterschritten.

Da die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht auf dieser Beurteilungsgrundlage eingehalten werden, werden Festsetzungen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich.

Das Gutachten empfiehlt, darauf hinzuweisen, nach Möglichkeit an den nach Osten orientierten Fassaden der beiden östlichsten Baukörper keine offenbaren Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen.

8.4.3 MAßNAHMEN

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet empfiehlt das Gutachten aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten im gesamten Plangebiet im Nachtzeitraum Festsetzungen zum Schutz vor diesen Verkehrslärmeinwirkungen zu treffen:

- Empfehlung Schlafräume an den der Bahntrasse abgewandten Fassaden anzuordnen
- Erforderliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und Belüftungseinrichtungen

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße folgt im vorliegenden Bebauungsplan den Empfehlungen des Gutachters zu den aus Sicht des Gutachtens zwingend erforderlichen Maßnahmen und trifft entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz sowie der fensterunabhängigen Lüftung von Schlafräumen.

Als Hinweis ohne Festsetzungscharakter wird übernommen, dass den nach Osten orientierten Fassaden der gemäß städtebaulichem Konzept beiden östlichsten Baukörpern keine offenbaren Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden sollten.

Außerdem, dass Schlafräume an den der Bahntrasse abgewandten Fassaden der Gebäude angeordnet werden sollten.

8.5 BELANGE DER ENTWÄSSERUNG UND DES HOCHWASSERSCHUTZES

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Auf Ebene der Bauleitplanung ist zu klären, inwieweit durch die Planumsetzung am Standort Belange des Grundwassers sowie des Wasserhaushaltes betroffen sind und mögliche Beeinträchtigungen durch den Planfall entstehen. Zugleich ist die plangebende Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung dazu angehalten, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft der Speyerbach als Gewässer der Ordnung II direkt am Plangebiet entlang. Dieser wurde in den 1970er Jahren in einen Betontrog umgeleitet und eingezäunt. Der Speyerbach ist somit in seiner Strukturgüte als vollständig verändert zu bewerten.

Das am Plangebiet entlangführende Fließgewässer Speyerbach weist gemäß den aktuellen Daten der Gewässerbewertung ein unbefriedigendes ökologisches Potenzial auf. Diese Einstufung resultiert insbesondere aus der schlechten Bewertung der biologischen Qualitätskomponente Makrozoobenthos sowie strukturellen Defiziten im Gewässerlauf. Als Folge bestehen erhebliche Abweichungen vom guten ökologischen Zustand gemäß den Zielvorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau ist jedoch die Renaturierung des Speyerbachs geplant.

Der bislang in einem künstlich angelegten Trog aus Betonsteinen verlaufende Speyerbach wird demnach in weiten Teilen aufgrund der Flächenverfügbarkeit in einen gewundenen Verlauf gebracht und durch das Einbringen von Strukturelementen naturnah gestaltet. Die Ufer werden nicht erneut befestigt und die Durchgängigkeit des Gewässers wird durch die Entnahme von Abstürzen und Einbau von Rampen hergestellt. Damit wird eine Vorgabe der EU-Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt. Im Bereich der Deponie und südlich des künftigen „Sportparks“ kann aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen keine Mäandrierung des Speyerbachs umgesetzt werden. Die bestehenden Ufersicherungen bleiben daher weitgehend erhalten. Hier wird durch Maßnahmen nach dem Prinzip des „Instream-River-Trainings“ (Einbau von Buhnen, Störsteinen und Totholzelementen) eine Strömungsdynamik initiiert und damit die Strukturvielfalt im Gewässer erhöht, was der Aquafauna zugutekommt.

Abbildung 15: Renaturierungsmaßnahme Speyerbach



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße

Wasserhaushaltsbilanz

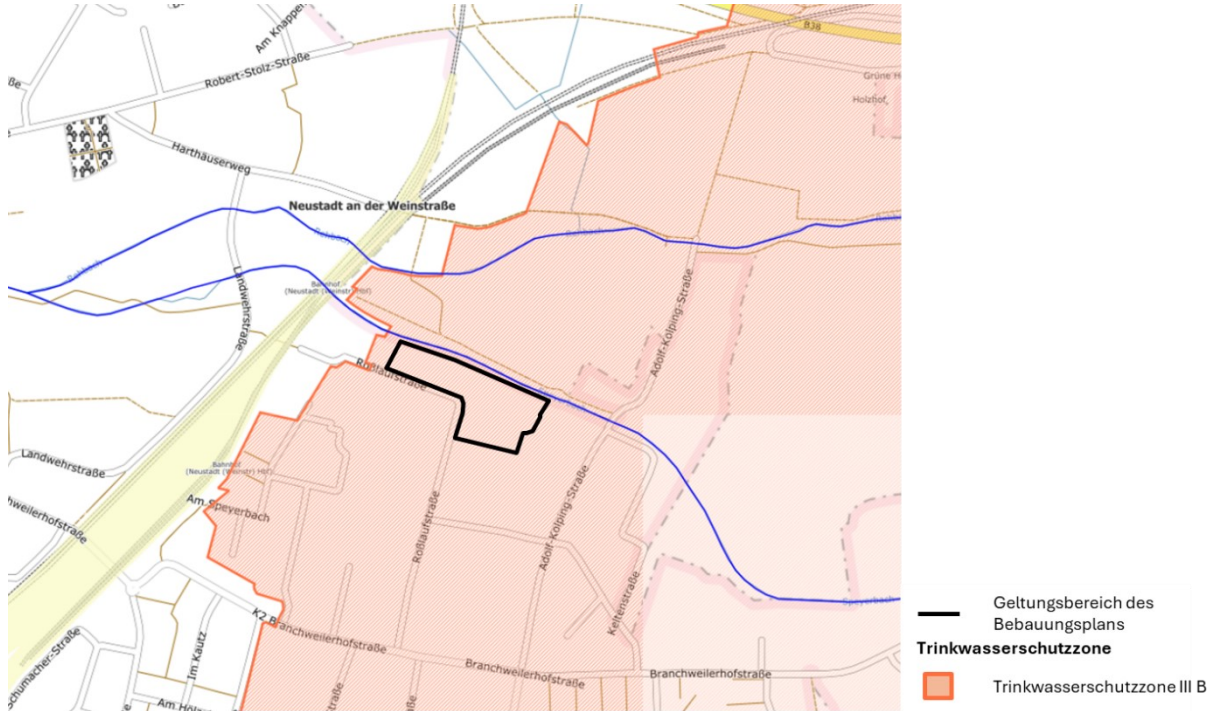
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer Trinkwasserschutzzone III B. Innerhalb dieser Zone ist der besondere Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer

abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen von Bedeutung. Die vorliegende Bauleitplanung steht dem bestehenden Wasserschutzgebiet nicht entgegen. Die durch die vorliegende Bauleitplanung resultierenden Auswirkungen sind in einem Fachbeitrag zu untersuchen.

Abbildung 16: Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiete



Quelle: Geoportal RLP wasserportal.rlp-umwelt.de, 06.05.2025.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6 BELANGE VON LUFT, KLIMA UND ERNEUERBAREN ENERGIEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt eine Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2023 vor. In der Planungshinweiskarte werden die einzelnen städtischen Flächen hinsichtlich ihrer Handlungspriorität für Anpassungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet und des stadtklimatischen Schutzbedarfs von Grün- und Freiflächen bewertet. Es ist zu erkennen, dass das Plangebiet durch Hitze belastet ist. Gemäß Planungshinweiskarte liegt hier eine mittlere (Stufe 3) Handlungspriorität vor. Es ist daher wichtig Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel umzusetzen.

Die derzeitige Nutzung ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt, wodurch das Gebiet nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion erfüllt. Im Rahmen der Planung sind Maßnahmen vorgesehen, die zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen können. Dazu gehören unter anderem die gezielte Entsiegelung, die Schaffung von durchgrünerten Aufenthaltsbereichen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Pflanzung klimaangepasster Bäume.

8.7 CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN UND FOLGEN FÜR KLIMASCHUTZZIELE DES KLIMASCHUTZGESETZES

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.8 BELANGE DES ORTSBILDES

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als weitgehend versiegelte, teilweise brach gefallene Gewerbe- und Industriefläche dar, die weder über eine städtebaulich geordnete Struktur noch über architektonisch oder historisch wertvolle Bestandsgebäude verfügt. Die vorhandene Hallenstruktur ist städtebaulich ungeordnet, in Teilen bereits zurückgebaut und trägt in ihrem derzeitigen Zustand nicht zu einem positiven Ortsbild bei. Denkmalgeschützte oder ortsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist mit der Umsetzung der geplanten Entwicklung eines urbanen Gebiets eine deutliche gestalterische und strukturelle Aufwertung des Ortsbildes zu erwarten. Durch die vorgesehene städtebauliche Neuordnung mit einer abgestuften baulichen Dichte – ausgehend von einer höheren Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im Süden bis hin zu einer reduzierten GRZ von 0,6 im nördlichen Bereich – wird eine differenzierte, ortsverträgliche Struktur geschaffen, die sich in das umliegende Gefüge integriert und zugleich klare städtebauliche Räume ausbildet.

Besonders hervorzuheben sind die vorgesehenen Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Sicherung von Freiräumen, die nicht nur ökologisch, sondern auch gestalterisch erheblich zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beitragen. Im Gegensatz zur heute vorhandenen großflächigen Versiegelung entsteht ein durchgrünter, nutzungsgemischter Stadtbaustein mit hoher Aufenthaltsqualität.

Mit dem Einsatz einer modularen Containerbauweise wird zudem ein innovativer und experimenteller architektonischer Ansatz verfolgt, der dem Quartier ein zeitgemäßes und identitätsstiftendes Erscheinungsbild verleiht. Die geplante Stapelung, Verschiebung und Verdrehung der Baukörper sorgt für räumliche und gestalterische Spannung und setzt bewusste Kontraste zur bisherigen monotonen Nutzung. Gleichzeitig wird durch die Wiederverwendung der Container ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet, was das Ortsbild auch im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Bauweise prägt.

Insgesamt ist durch die geplante Transformation des Gebiets von einer versiegelten und städtebaulich defizitären Industriebrache hin zu einem urbanen, durchgrüntem und architektonisch anspruchsvollen Quartier von einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes auszugehen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN (FLÄCHENBILANZIERUNG)

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	18.453 m ²
Urbanes Gebiet MU	15.336 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.625 m ²
Private Verkehrsfläche	1.492 m ²

GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (**BauGB**)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanzV**)

"Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Landesbauordnung (**LBauO**)

In der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl S. 365).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Zuhause am Speyerbach – RoßlaufPark Neustadt. Fachgutachten zur Bauleitplanung. Modul Boden und Grundwasser, Ingenieurbüro Roth & Partner, Stand 08.05.2025
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße 16/18“ Neustadt an der Weinstraße, FIRU GfI mbH, Stand 08.05.2025.