

**Drucksache Nr.: 262/2026**

**Dezernat IV**  
**Federführend:** Stadtplanung  
**Anlagen:** 1

**Az.: 220.Si**

| Beratungsfolge                         | Termin     | Status | Behandlung           |
|----------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Innenstadtbeirat                       | 22.09.2026 | Ö      | zur Vorberatung      |
| Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr | 24.09.2026 | Ö      | zur Vorberatung      |
| Stadtrat                               | 29.09.2026 | Ö      | zur Beschlussfassung |

## **Rahmenplan Roßlauf**

### **Antrag:**

Der Stadtrat beschließt den beigegeführten Rahmenplan für das Roßlauf-Gelände im Stadtteil Branchweiler der Stadt Neustadt an der Weinstraße als städtebauliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets.

### **Begründung:**

#### **Ausgangslage**

Das sogenannte Roßlauf-Quartier im Osten der Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt zwischen der Bahnlinie Kaiserslautern-Mannheim im Westen, der Branchweilerhofstraße im Süden, bestehenden Wohngebiete der Adolf-Kolping-Straße im Osten und dem Speyerbach im Norden. Das etwa 10,7 ha große Plangebiet innerhalb des Quartiers ist heute überwiegend gewerblich geprägt und weist eine kleinteilige Eigentümerstruktur auf. Die Flächen sind teilweise untergenutzt, einzelne Flächen sind brachgefallen und das Gebiet macht insgesamt einen wenig attraktiven Eindruck. Auch die öffentlichen Straßenflächen sind in einem schlechten Zustand. Gleichzeitig befindet sich das Gebiet bereits in einem städtebaulichen Transformationsprozess. So wurde in der unmittelbaren Umgebung in der Vergangenheit erfolgreich das ehemalige IBAG-Gelände zu einem Wohngebiet entwickelt. Darüber hinaus wird nördlich im Zuge der bevorstehenden Landesgartenschau der Speyerbach renaturiert und ein Landschaftspark angelegt. Diese städtebaulichen Veränderungsprozesse liefern wertvolle Impulse für die künftige Gestaltung des gesamten Quartiers und bieten die Chance das Plangebiet aktiv zu steuern und es schrittweise zu einem lebendigen, gemischt genutzten Stadtquartier weiterzuentwickeln.

Zur Entwicklung einer langfristigen städtebaulichen Perspektive wurde das Planungsbüro MESS aus Kaiserslautern mit der Erstellung eines Rahmenplans zur Überplanung des Roßlauf-Geländes beauftragt.

#### **Ziele des Rahmenplans**

Ziel ist es, bestehende gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiterzuentwickeln sowie diese durch Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Freizeit- und Erholungsangebote sowie qualitätsvolle Grün- und Freiraumstrukturen zu ergänzen. Der Rahmenplan orientiert sich am Leitbild eines produktiven

Quartiers und greift zugleich das Prinzip einer klimaangepassten Stadtentwicklung und der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Dadurch soll ein vielfältiges, funktional sowie sozial gemischtes und zukunftsfähiges Stadtquartier entstehen.

Die angestrebte Entwicklung entspricht den gesamtstädtischen Planungszielen. Der wirksame Flächennutzungsplan 2040 stellt das Plangebiet bereits überwiegend als gemischte Baufläche dar. Der Rahmenplan konkretisiert diese Entwicklungsziele auf städtebaulicher Ebene und bildet die Grundlage für die weitere planerische Ausgestaltung des Quartiers.

### **Erarbeitungsprozess**

Ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses war die frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur wurde besonderer Wert auf einen intensiven Dialog gelegt. Hierzu fanden Informationsveranstaltungen, eine schriftliche Befragung der Eigentümer sowie persönliche Einzelgespräche statt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen wurden in die Leitbildentwicklung, die Erarbeitung verschiedener Entwicklungsszenarien sowie in den Rahmenplan einbezogen.

### **Wesentliche Inhalte des Rahmenplans**

Der beigefügte Projektbericht dokumentiert den gesamten Planungsprozess. Nach einer grundlegenden Einordnung der Planungsaufgabe (Kapitel 1) und der Darstellung der planerischen Rahmenbedingungen werden erste Entwicklungspotentiale identifiziert (Kapitel 2). Anschließend erfolgt die Dokumentation der Eigentümerbeteiligung (Kapitel 3) und die Ableitung des Leitbildes (Kapitel 4). Neben zwei unterschiedlichen Szenarien (Kapitel 5) wird in Kapitel 6 der Rahmenplan und in Kapitel 7 Handlungsempfehlungen dargestellt.

Der Rahmenplan sieht städtebaulich eine offene, durchlässige Blockstruktur mit einer Mischung aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen vor. Entlang des renaturierten Speyerbachs sind punktförmige Wohngebäude vorgesehen. Im Quartier entstehen darüber hinaus neue Handwerkerhöfe, die eine flächeneffiziente Unterbringung bestehender und neuer Gewerbebetriebe ermöglichen. Durch mehrgeschossige Bauweisen (3-5 Geschosse) werden zusätzliche Flächen für Produktion, Handwerk, Büros und Wohnen geschaffen und eine nachhaltige Nachverdichtung erreicht.

Das Erschließungskonzept erhält die bestehende Straßenstruktur grundsätzlich bei, entwickelt sie jedoch zu einem multimodal nutzbaren Straßenraum weiter. Breitere Straßenräume, private, begrünte Vorzonen sowie neue Fuß- und Radwegeverbindungen stärken die Aufenthaltsqualität und verbessern die Vernetzung mit dem Bahnhof, der Innenstadt, dem Bildungscampus sowie dem künftigen Gelände der Landesgartenschau. Wünschenswert wäre darüber hinaus die Bündelung von Stellplätzen in einem zentralen Quartiersparkhaus mit ca. 258 Stellplätzen, die zu einer effizienteren Flächennutzung innerhalb des Quartiers beiträgt.

Das Freiraumkonzept fördert Entsiegelung, Begrünung und Baumpflanzungen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie nachhaltige Versickerungs- und Regenwasserkonzepte. Photovoltaikanlagen auf Dächern steigern die Energieeffizienz.

Insgesamt verfolgt der Rahmenplan das Ziel, ein nachhaltig gestaltetes, klimafreundliches und funktionsgemischtes Quartier mit hoher Lebensqualität und guter Verkehrsanbindung zu entwickeln.

Die Umsetzung des Rahmenplans soll schrittweise erfolgen und sich auf räumliche sowie zeitliche Prioritäten stützen. Vorrangig sind in jeweils enger Abstimmung der Eigentümer die sogenannten Initialbereiche zu entwickeln, da sie aufgrund ihrer Lage und ihres Entwicklungspotenzials als Impulsgeber für die Gesamtentwicklung des Quartiers dienen. Eine erfolgreiche Entwicklung dieser Bereiche kann die Umsetzung weiterer Teilbereiche positiv beeinflussen und Anreize für nachfolgende Investitionen schaffen. Ergänzend sollen die identifizierten Perspektivbausteine entsprechend ihrer Entwicklungsreife schrittweise aktiviert werden.

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur kommt der Mitwirkung der Grundstückseigentümer eine besondere Bedeutung zu. Die Stadt sollte den begonnenen Dialog fortführen und durch eine kontinuierliche Kommunikation sowie die Benennung einer zentralen Ansprechperson begleiten. Ziel ist es, Eigentümer frühzeitig zu informieren, zu vernetzen und für eine Entwicklung im Sinne des Rahmenplans zu gewinnen.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten Rahmenplan für das Roßlauf-Gelände als städtebauliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets zu beschließen.

Der Rahmenplan hat informellen Charakter und entfaltet damit keine direkte rechtliche Verbindlichkeit oder Außenwirkung. Durch den Beschluss des Stadtrates ist der Rahmenplan im Sinne einer verwaltungsinternen Selbstbindung als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung und bei der Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich zu berücksichtigen.

Bei Bedarf ist von der Verwaltung darauf hinzuwirken, dass die Ziele und Leitlinien des städtebaulichen Rahmenplans durch die Aufstellung von Bauleitplänen konkretisiert und damit verbindlich werden.

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur wird die Entwicklung des Quartiers schrittweise und über einen längeren Zeitraum erfolgen. Der Rahmenplan formuliert hierfür ein gemeinsames städtebauliches Zielbild und schafft einen Orientierungsrahmen für zukünftige Einzelentwicklungen.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr wird eine Vorstellung des Rahmenplans durch das Planungsbüro erfolgen.

### **Anlagen:**

Projektbericht Rahmenplanung Roßlauf

Neustadt an der Weinstraße, 24.08.2026

Oberbürgermeister