

Projektbericht Rahmenplanung Roßlauf

Erstellung eines Rahmenplans zur Überplanung des Roßlauf-Geländes im Stadtteil Branchweiler der Stadt Neustadt an der Weinstraße

MESS

im Auftrag der Stadt Neustadt an der Weinstraße

NEUSTADT
an der Weinstraße

RAHMENPLANUNG ROßLAUF

Erstellung eines Rahmenplans zur Überplanung des Roßlauf-Geländes im Stadtteil Branchweiler der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Stand: September 2026

Verfasser:

MESS Stadtplaner
Amann & Groß PartGmbB
St.-Marien-Platz 3
67655 Kaiserslautern
www.m-e-s-s.de

Auftraggeber:

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abteilung Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Fühlen Sie sich angesprochen?!
Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Copyright
Soweit nicht anders angegeben liegen die Bildrechte bei den Verfassern.

Inhalt

1 Das Verfahren **4**

1.1 AUSGANGSLAGE 5
1.2 AUFGABE UND ZIEL 5
1.3 ABLAUF 6

2 Rahmenbedingungen Roßlauf-Gelände **8**

2.1 GESAMTSTÄDTISCHE EINBINDUNG 9
2.2 BESTEHENDE PLANUNGEN & KONZEPTE 10
2.3 STÄDTEBAULICHE KURZANALYSE 18
2.4 ENTWICKLUNGSPOTENTIALE 31
2.5 ZWISCHENFAZIT 32

3 Eigentümerbeteiligung **33**

3.1 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG AM 30.09.2024 34
3.2 FRAGEBOGENGESTÜTZTE ERHEBUNG 35
3.3 WEITERE BETEILIGUNG 35
3.4 ZWISCHENFAZIT 36

4 Die Leitbildfindung **37**

4.1 DER STRATEGIEANSATZ 38
4.2 DAS LEITBILD 39
4.3 DAS ZIELBILD 40

5 Die Szenarien **46**

5.1 SZENARIEN IM VERGLEICH 47
5.2 SZENARIO 1 49
5.3 SZENARIO 2 51

6 Der Rahmenplan **52**

7 Handlungsempfehlungen **64**

8 Abbildungsverzeichnis **68**



1 Das Verfahren

Das Roßlauf-Gelände soll perspektivisch zu einem modernen und zukunftsfähigen Stadtquartier entwickelt werden. Hierzu soll im Zuge eines mehrmonatigen Verfahrens ein Rahmenplan zur Umgestaltung des Geländes erarbeitet werden, welcher die Entwicklung hin zu einem neuen Stadtquartier unterstützt und der besonderen Lage der Fläche gerecht wird.

Wesentlicher Bestandteil des Prozesses zur Erstellung des Rahmenplans ist die kontinuierliche Beteiligung und enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern. Deren grundsätzliche Haltungen, Entwicklungsvorstellungen und -wünsche sollen im Rahmen der Konzepterstellung Berücksichtigung finden.

Der Rahmenplan für das Roßlauf-Gelände soll einen wichtigen Baustein der zukünftigen Stadtentwicklung Neustadts bilden.

1.1 Ausgangslage

Das Roßlauf-Gelände befindet sich im Osten von Neustadt an der Weinstraße und umfasst eine Fläche von rund 10,7 Hektar. Das überwiegend gewerblich geprägte Areal wird im Westen durch die Bahnlinie Kaiserslautern–Mannheim, im Süden durch die Branchweilerhofstraße, im Osten durch angrenzende Wohngebiete und im Norden durch den Speyerbach begrenzt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der Landesgartenschau 2028.

Die heutige Struktur des Gebiets ist das Ergebnis einer über Jahrzehnte gewachsenen gewerblichen und industriellen Entwicklung. Im Plangebiet haben sich unterschiedliche Betriebe, Dienstleistungsangebote sowie vereinzelt Wohnnutzungen angesiedelt. Die Grundstücks- und Gebäudestruktur ist entsprechend heterogen und wird durch eine Vielzahl privater Eigentümer geprägt. Parallel dazu befinden sich einzelne Teilbereiche bereits in einem Veränderungsprozess, während andere Nutzungen weiterhin bestehen.

Auch das Umfeld des Roßlauf-Geländes unterliegt derzeit einem Wandel. Mit der Landesgartenschau 2028 entstehen nördlich des Gebiets neue Freiräume und Aufenthaltsqualitäten. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt, darunter die Umnutzung des ehemaligen IBAG-Geländes. Diese Veränderungen beeinflussen die Rahmenbedingungen des Gebiets und prägen dessen Einbindung in die Stadtstruktur.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Bahnhaltepunkt Neustadt-Böbig sowie den umliegenden Busverbindungen bestehen Verknüpfungen sowohl in Richtung Innenstadt als auch in die Region. Darüber hinaus liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Speyerbach und zu den angrenzenden Freiräumen, die künftig weiter aufgewertet werden. Die Kombination aus gewachsener Gewerbestruktur, laufenden Veränderungen im Umfeld und einer zentralen Lage bildet den Ausgangspunkt für die weitere Betrachtung des Roßlauf-Geländes.

1.2 Aufgabe und Ziel

Das übergeordnete Ziel des Rahmenplanverfahrens bestand darin, Entwicklungsperspektiven für das Roßlauf-Gelände zu erarbeiten und diese gemeinsam mit den Eigentümern sowie den beteiligten Fachstellen zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Der Rahmenplan definiert einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Gebiets und dient als Grundlage für weitere Planungen, Investitionsentscheidungen sowie die Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümern. Dabei zeigt er Entwicklungsmöglichkeiten auf, ohne einzelne Grundstücke bereits abschließend festzulegen. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers mit hoher Lebensqualität und unverwechselbarem Charakter, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und zugleich flexibel auf zukünftige Anforderungen reagieren kann.

Besonderes Augenmerk gilt der Nähe zur Landesgartenschau 2028 sowie dem Bahnhalt Neustadt-Böbig, deren Entwicklungspotenziale gezielt in die Planung einbezogen werden. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf einer klimaangepassten Quartiersentwicklung mit nachhaltigen Baustrukturen, attraktiven Grünräumen und umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten.

1.3 Ablauf

Das Verfahren zur Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für das Roßlauf-Gelände gliedert sich in vier aufeinander aufbauende Phasen. Ziel ist es, ausgehend von einer fundierten Bestandsaufnahme gemeinsam mit Eigentümern, Fachämtern und weiteren Beteiligten eine tragfähige Zukunftsperspektive für das Gebiet zu entwickeln.

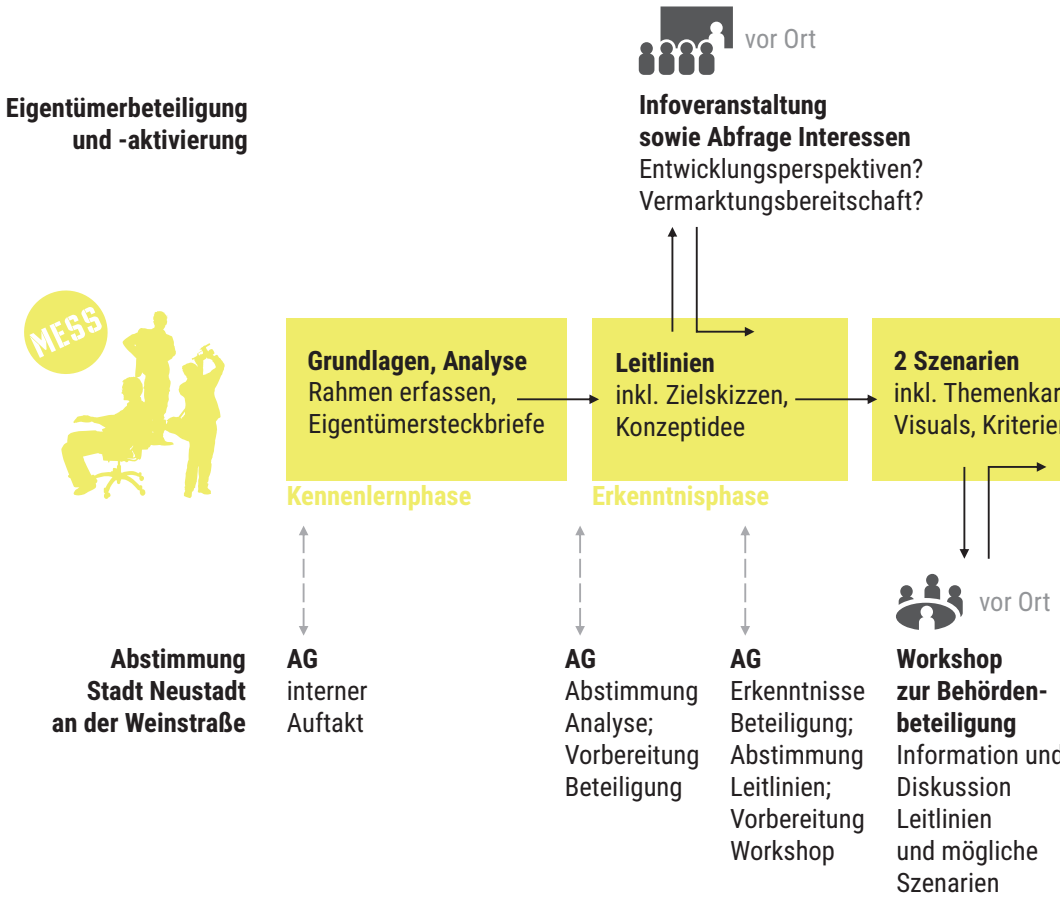
1. KENNENLERNPHASE

Zu Beginn des Verfahrens steht die intensive Auseinandersetzung mit dem Plangebiet. Nach einer Auftaktbesprechung und einer gemeinsamen Ortsbegehung werden die räumlichen, funktionalen und rechtlichen Rahmenbedingungen systematisch erfasst und ausgewertet. Die Ergebnisse werden in thematischen Karten, Skizzen und Analysen aufbereitet und bilden die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte.

Parallel dazu wird frühzeitig der Dialog mit den Eigentümern aufgenommen. In einer ersten Informationsveranstaltung werden die Ziele und der Ablauf des Verfahrens vorgestellt. Ergänzend dazu ermöglicht eine Eigentümerbefragung, individuelle Interessen, Erwartungen und Entwicklungsabsichten aufzunehmen und in den weiteren Prozess einzubeziehen.

2. ERKENNTNISPHASE

Auf Grundlage der Analyseergebnisse werden zunächst Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Gebiets formuliert. Darauf aufbauend entstehen zwei unterschiedliche städtebauliche Szenarien, die verschiedene Ansätze hinsichtlich Nutzung, Dichte, Freiraum, Mobilität und Klimaanpassung aufzeigen.



Die Szenarien werden mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt und anschließend in Einzelgesprächen mit den Eigentümern diskutiert. Dabei stehen sowohl die Umsetzbarkeit als auch die Akzeptanz möglicher Entwicklungsansätze im Mittelpunkt. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen unmittelbar in die Weiterentwicklung der Konzepte ein.

3. ENTWURFSPHASE

Die Ergebnisse aus Analyse, Fachabstimmung und Beteiligung wurden anschließend in einem gemeinsamen Rahmenplan zusammengeführt. Ziel war es, die Stärken der unterschiedlichen Ansätze zu bündeln und daraus ein tragfähiges Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung des Roßlauf-Geländes abzuleiten. Neben den städtebaulichen Zielvorstellungen wurden dabei auch erste Aussagen zur schrittweisen Umsetzung getroffen.

Der Entwurf wurde in einer abschließenden Eigentümerveranstaltung vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Die Rückmeldungen dienten dazu, den Rahmenplan weiter zu schärfen und eine möglichst breite Unterstützung für die vorgeschlagenen Entwicklungsziele zu erreichen.

4. ABSCHLUSS

Den Abschluss des Verfahrens bildet der vorliegende Rahmenplan mit ergänzenden Handlungsempfehlungen für Stadt und Eigentümer. Zusammen mit einer Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie schafft er die Grundlage für die weitere Umsetzung und die langfristige Entwicklung des Roßlauf-Geländes.

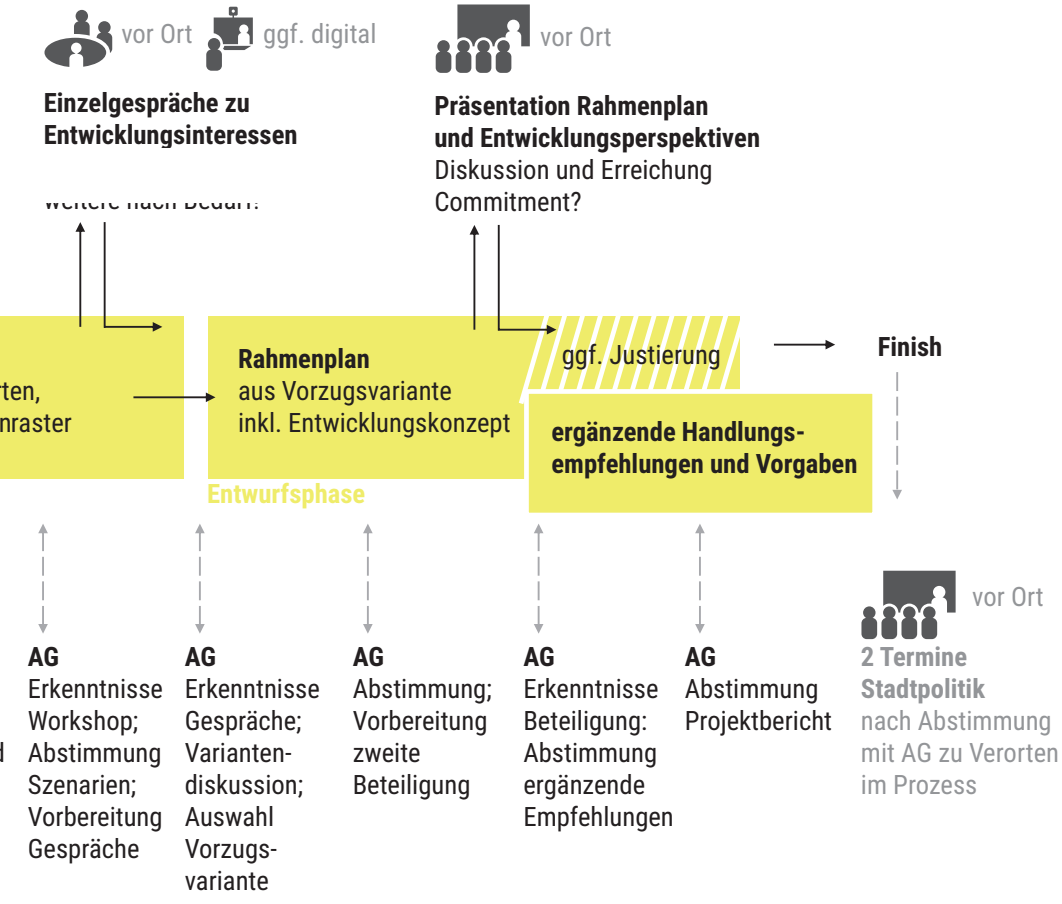


Abb. 1 : Der Projekt-Prozess



2 Rahmenbedingungen Roßlauf-Gelände

Zu Beginn des Planungsprozesses erfolgt die intensive Auseinandersetzung mit den bestehenden Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet. Das Roßlauf-Gelände war bereits mehrfach Gegenstand planerischer Betrachtungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Neuentwicklung des IBAG-Geländes, wobei auch Ansätze zur Weiterentwicklung des gesamten Areals untersucht wurden.

Die konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Plangebiet umfasst die Einbeziehung zahlreicher Voruntersuchungen der vergangenen Jahre, darunter Machbarkeitsstudien, Analysen zu Altlasten und klimatischen Rahmenbedingungen sowie private Planungen und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung des Areals und seines Umfelds.

Neben der Auswertung bestehender rechtlicher und planerischer Rahmenbedingungen bildet eine detaillierte themenbezogene Analyse des Roßlauf-Geländes und seiner unmittelbaren Umgebung einen wesentlichen Bestandteil des Planungsprozesses. Eigene Erhebungen vor Ort, ergänzt durch Luftbildauswertungen, städtische Unterlagen, Daten und Informationen sowie vorliegende Meinungsäußerungen der Eigentümer, bilden die Grundlage für die weiteren Schritte von der Leitbildentwicklung bis zur Erarbeitung des Rahmenplans.

2.1 Gesamtstädtische Einbindung

Das etwa 11 Hektar große Roßlauf-Gelände, ein ehemaliges Produktionsgelände, liegt östlich der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe des Bahnhalts „Neustadt Böbig“. Die Innenstadt ist bequem zu Fuß über einen begrünten Weg entlang des Speyerbachs erreichbar. Dieser Wasserlauf trennt das Roßlauf-Gelände im Norden von der Landesgartenschau 2028. Im Westen wird das Gelände vom neu entwickelten IBAG-Gelände flankiert, das vor allem durch Wohnnutzungen geprägt ist, darunter Reihen- und Doppelhäuser sowie Zeilenbauten. In diesem Bereich befinden sich zudem ein Drogeriehandel und ein Supermarkt. Im Süden wird das Roßlauf-Gelände von der Branchweilerhofstraße begrenzt, einer relativ stark befahrenen Straße, die eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bietet. Auch im Osten erstreckt sich ein Wohngebiet, das sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser umfasst.

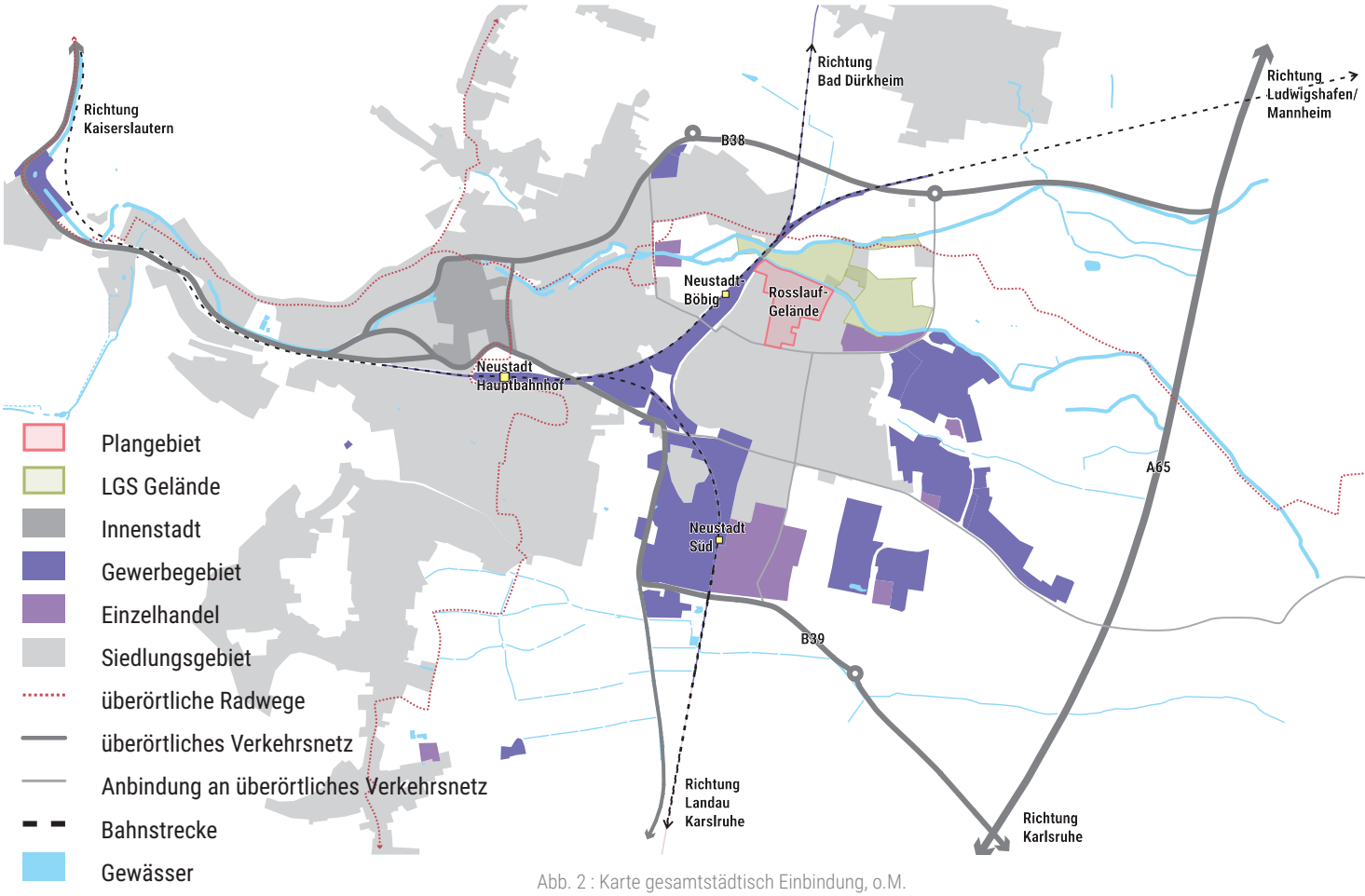


Abb. 2 : Karte gesamtstädtisch Einbindung, o.M.

2.2 Bestehende Planungen & Konzepte

NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2040

Der aktuelle Flächennutzungsplan für die Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde im Jahr 2026 beschlossen und bezieht sich auf das Prognosejahr 2040. Dieser Plan enthält Zielsetzungen für die nächsten 15 Jahre und berücksichtigt dabei mehrere Kernthemen, darunter die demografische Entwicklung, die Wohnbauflächenentwicklung, die wirtschaftliche Entwicklung mit Gewerbeflächen und Einzelhandel, die Freiraumentwicklung, die Mobilität, die technische Infrastruktur sowie die soziale Infrastruktur.

Im Flächennutzungsplan 2040 ist das Plangebiet (vgl. rote Umrandung in Abb. 3) als Mischgebiet dargestellt, was vielfältige und flexible Möglichkeiten für die Entwicklung des Roßlauf-Geländes eröffnet. Darüber hinaus werden Aussagen zu Wasserschutzgebieten getroffen, um den Schutz dieser wichtigen Ressourcen zu gewährleisten. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Fernwärmestandort.

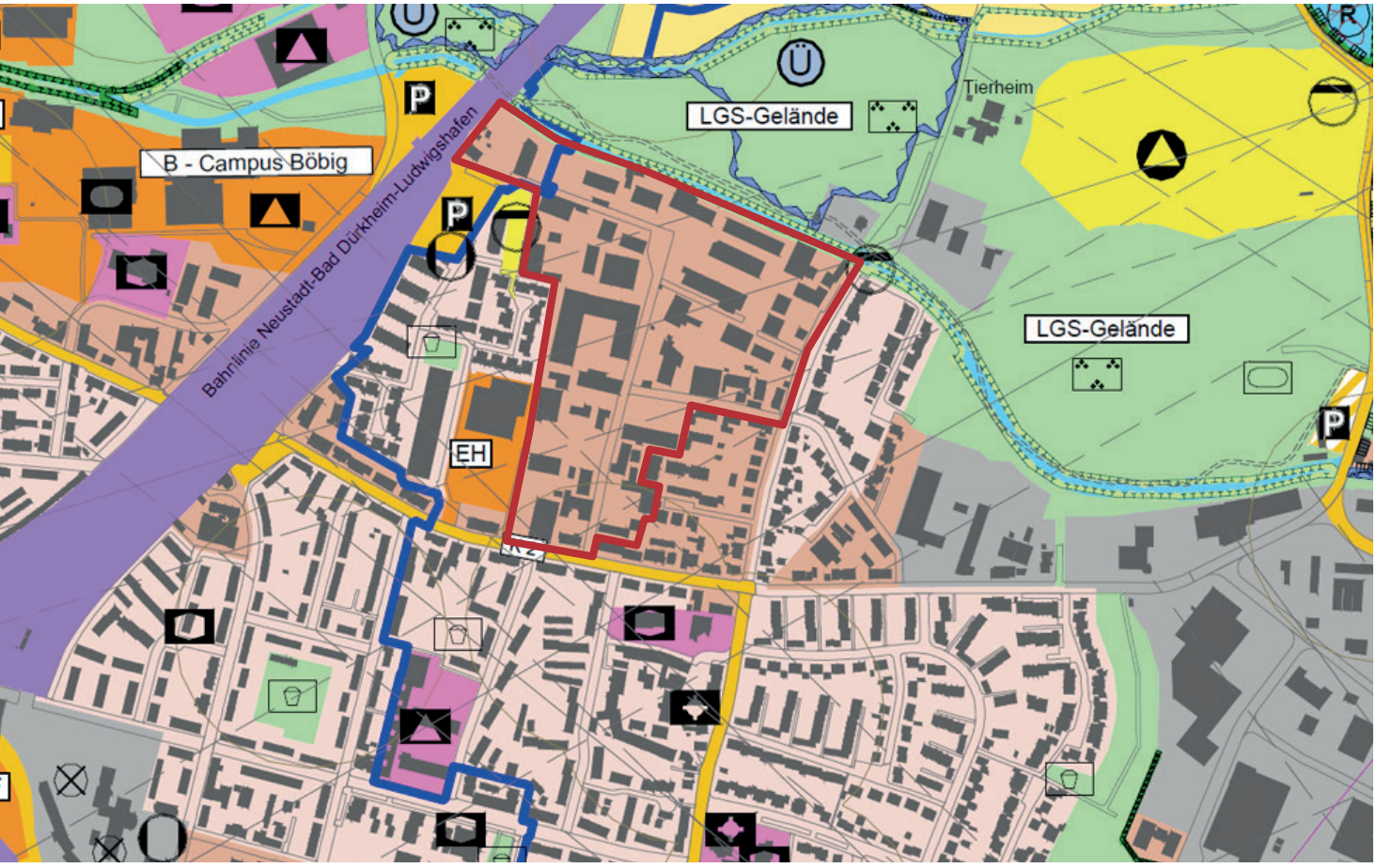


Abb. 3 : Ausschnitt aus dem „Flächennutzungsplan 2040" Stand April 2026, o.M.; Quelle: Stadtplanungsamt Neustadt a.d. Weinstraße

BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Großteil des Plangebietes (vgl. rote Umrandung in Abb. 4) gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Roßlauf-Gelände zählt somit zum unbeplanten Innenbereich. Die Ausnahmen bilden das Grundstück, auf dem sich das Fitnessstudio und das ehemalige Küchenstudio befinden, sowie das südlich angrenzende Grundstück. Diese sind Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „IBAG-Roßlaufstraße-Nord“, der im Rahmen der Entwicklung des IBAG-Geländes aufgestellt wurde.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ an, der eine Fußgängerverbindung über das Roßlauf-Gelände zum Gelände der Landesgartenschau vorsieht. Die angrenzenden Grundstücke unterliegen dem besonderen Vorkaufsrecht der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Bereich der Bebauungspläne „Westlich der Haidmühle“ und „Zwischen Böbig und Adolf-Kolping-Straße / Landesgartenschau“.

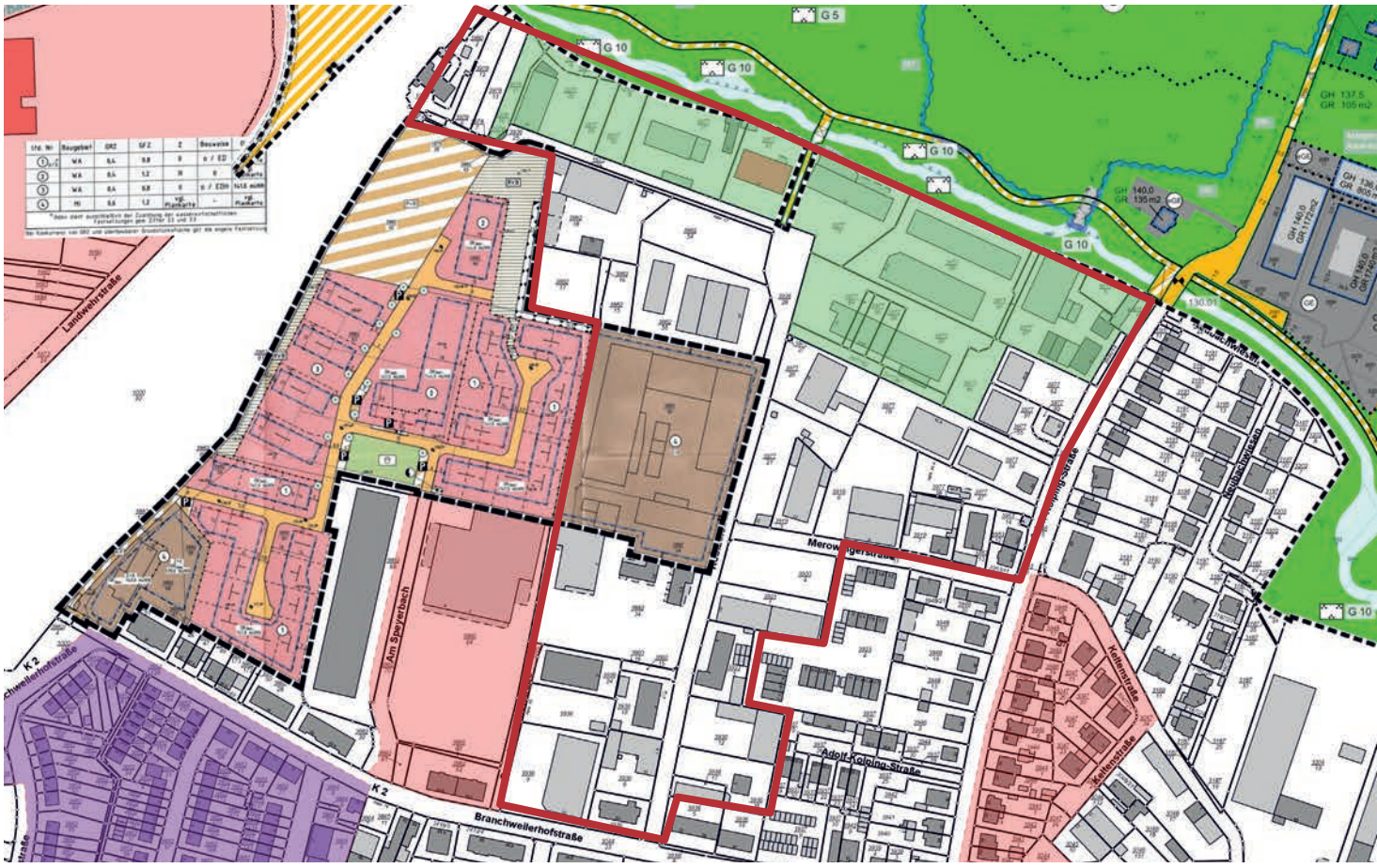


Abb. 4 : Bereiche mit gültigen Bebauungsplänen bzw. Satzung über das besondere Vorkaufsrecht, o.M.; Quelle: Geoportal Neustadt a.d. Weinstraße

LANDESGARTENSCHAU 2028

In Neustadt wird im Jahr 2028 die Landesgartenschau stattfinden. Das Gelände für die Veranstaltung liegt im Osten der Stadt entlang des Speyerbachs und umfasst auch den Hügel der ehemaligen Halde. Ein Fußweg-, Radweg- und Grünzugsystem entlang des Floßbachs und des Speyerbachs bildet das Grundgerüst der Planung. Ziel der Landesgartenschau ist es, die Stadtökologie insgesamt zu stärken und die Innenstadt mit dem S-Bahnhaltepunkt Böbig, dem Schulzentrum sowie dem Naherholungsgebiet Ordenswald zu verbinden.

Nach dem Ende der Landesgartenschau soll der entstehende Landschaftspark erhalten bleiben und der Bevölkerung dauerhaft als Sport-, Freizeit- und Erholungsraum dienen. Die Landesgartenschau wird aus mehreren Teilbereichen bestehen, die unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Dazu zählen die Renaturierung der Bachläufe, die Schaffung von Erholungsräumen sowie ein Aussichtspunkt auf der ehemaligen Halde. Darüber hinaus ist die Etablierung einer generationsübergreifenden Sportlandschaft und der Ausbau der Radinfrastruktur vorgesehen.

Abb. 5 : Logo LGS; Quelle: Landesgartenschau 2027 Neustadt an der Weinstraße gGmbH



Abb. 6 : Lageplan Landesgartenschau in Neustadt a.d. Weinstraße, o.M; Quelle: Stadtplanungsamt Neustadt a.d. Weinstraße

ENTWICKLUNG IBAG-GELÄNDE

Das IBAG-Gelände (Internationale Baumaschinenfabrik) war früher ein brachliegendes Produktionsareal, das in den vergangenen Jahren umfassend entwickelt wurde. Die abgeschlossene Entwicklung konzentrierte sich insbesondere auf den Bau von Wohngebäuden sowie auf die Errichtung eines Drogeriemarkts und einer Versorgungseinrichtung. Auf dem Gelände wurden verschiedene Typen von Einfamilienhäusern sowie Zeilenhäuser errichtet. Die ehemalige Fertigungshalle wurde einer Umnutzung zugeführt und dient jetzt zusätzlich als Wohnraum (siehe Bild rechts). Das Gelände grenzt unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet an.



Abb. 7 : Umgenutzte IBAG-Halle



Abb. 8 : Lage IBAG-Gelände (gelbe Umrandung); Schrägluftbild: Stadtplanungsamt Neustadt a.d. Weinstraße

MACHBARKEITSSTUDIE ROSSLAUF-GELÄNDE

Im Jahr 2006 führte das Planungsbüro FIRU eine umfassende Untersuchung des Roßlauf-Geländes durch, die noch vor der Entwicklung des IBAG-Geländes stattfand. Das damalige Untersuchungsgebiet war größer als das heutige, da es auch das IBAG-Gelände mit einbezog. Bei der Entwicklung und den ersten Testentwürfen lag der Fokus vor allem auf der Schaffung von Wohnraum, wobei ein kleiner Teil des Gebiets für eine Mischnutzung vorgesehen war. Insbesondere im Bereich der Wohnnutzung waren zahlreiche Einfamilienhäuser geplant. Neben der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs wurde auch eine Einschätzung des Potenzials des gesamten Plangebiets vorgenommen, um die bestmöglichen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für das Areal zu ermitteln.

Abb. 10 : Deckblatt der Machbarkeitsstudie, Quelle: FIRU





Abb. 9 : Entwicklungsperspektiven im Rahmen der Machbarkeitsstudie, o.M.; Quelle: FIRU

ORIENTIERENDE ERKUNDUNG

Im Jahr 2008 führte das Büro Roth&Partner eine erste Untersuchung zum Roßlauf-Gelände durch, mit dem Ziel, das Gebiet von einem Gewerbe- und Industriestandort zu einem durch Wohnen geprägten Areal zu entwickeln. Aufgrund der früheren gewerblichen und industriellen Nutzung über mehrere Jahrzehnte bestand der Verdacht auf Altlasten im Boden. Als erster Schritt wurde eine historische Altlastenerkundung durchgeführt, die die Grundlage für eine orientierende Untersuchung bildete. Diese Untersuchung zeigte auf, an welchen Stellen im Gebiet Altlasten verortet waren und welche Maßnahmen zu deren Beseitigung erforderlich waren, einschließlich der damit verbundenen Kosten. Das Untersuchungsgebiet der orientierenden Erkundung hatte einen anderen Umgriff als das in dieser Entwicklung festgesetzte Plangebiet.

Abb. 12 : Deckblatt Orientierende Erkundung Roßlauf-Gelände; Quelle: Roth & Partner



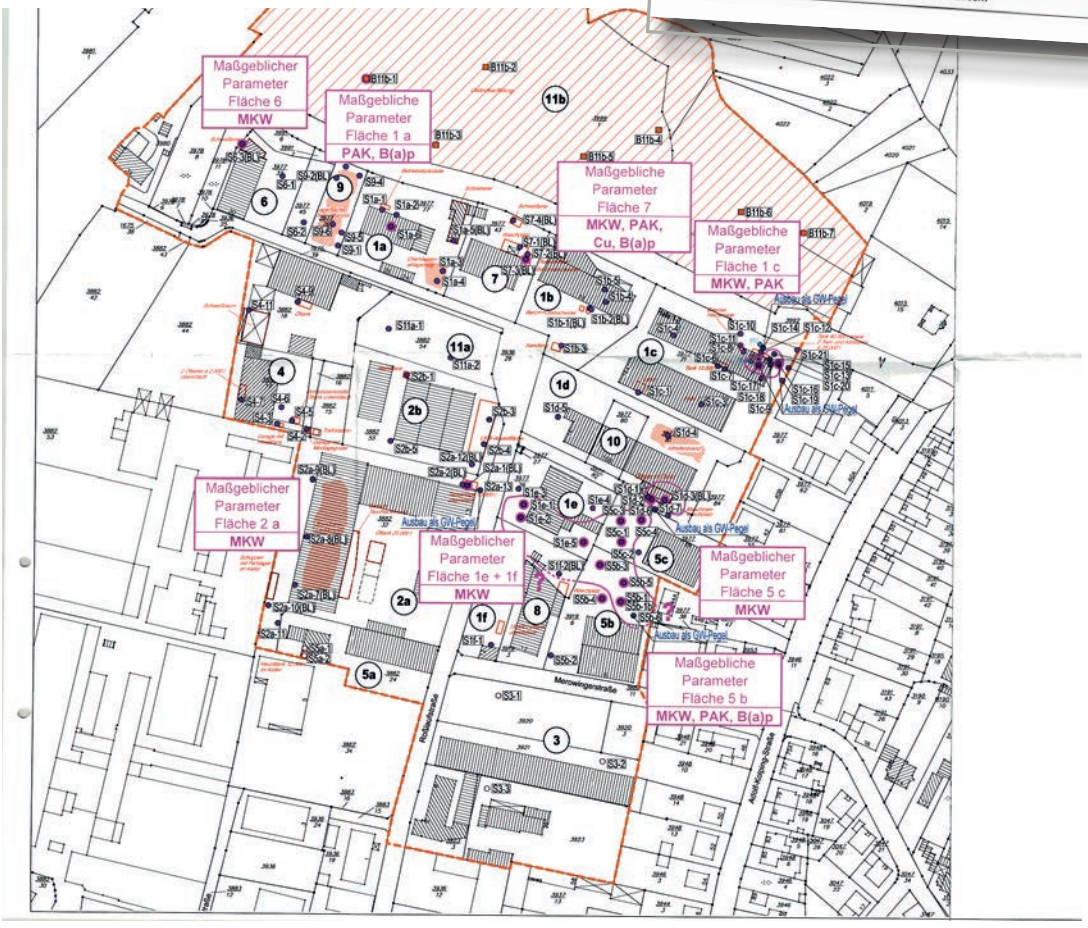


Abb. 11 : Auszug aus Orientierende Erkundung Plan 4, o.M.; Quelle: Roth & Partner

STADTKLIMAANALYSE

Im Jahr 2023 wurde vom Ingenieurbüro GEO-NET im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 eine Stadtklimaanalyse für Neustadt an der Weinstraße durchgeführt. Die Analyse berücksichtigt klimatische Veränderungen, die zu einer hohen Hitzebelastung sowohl tagsüber als auch nachts innerhalb des Stadtgebiets führen. Dabei wurden verschiedene Ursachen identifiziert. Zur Erhebung klimabezogener Informationen wurde das Stadtklimamodell FITNAH-3D eingesetzt, das unterschiedliche Modellierungen ermöglicht.

Sowohl die gegenwärtige als auch die zukünftige Situation wurden berechnet. Die Ergebnisse der Modellierung sind in verschiedenen Themenkarten visualisiert. Dazu zählen eine Klimaanalysekarte, Bewertungskarten sowie eine Planungshinweiskarte. Zusätzlich wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der konkrete Vorschläge zur Verringerung der Hitzebelastung im Stadtgebiet enthält.

Die Ergebnisse der Analyse stellen hochwertiges Abwägungsmaterial dar, das sowohl in Planungs- und Entscheidungsprozessen im Rahmen der Bauleitplanung als auch in weiteren formellen und informellen Planungsverfahren verwendet werden kann. Eine vertiefte Betrachtung der Ergebnisse erfolgt im weiteren Verlauf der Analyse.

Abb. 14 : Deckblatt Stadtklimaanalyse für Neustadt an der Weinstraße; Quelle: GEO-NET

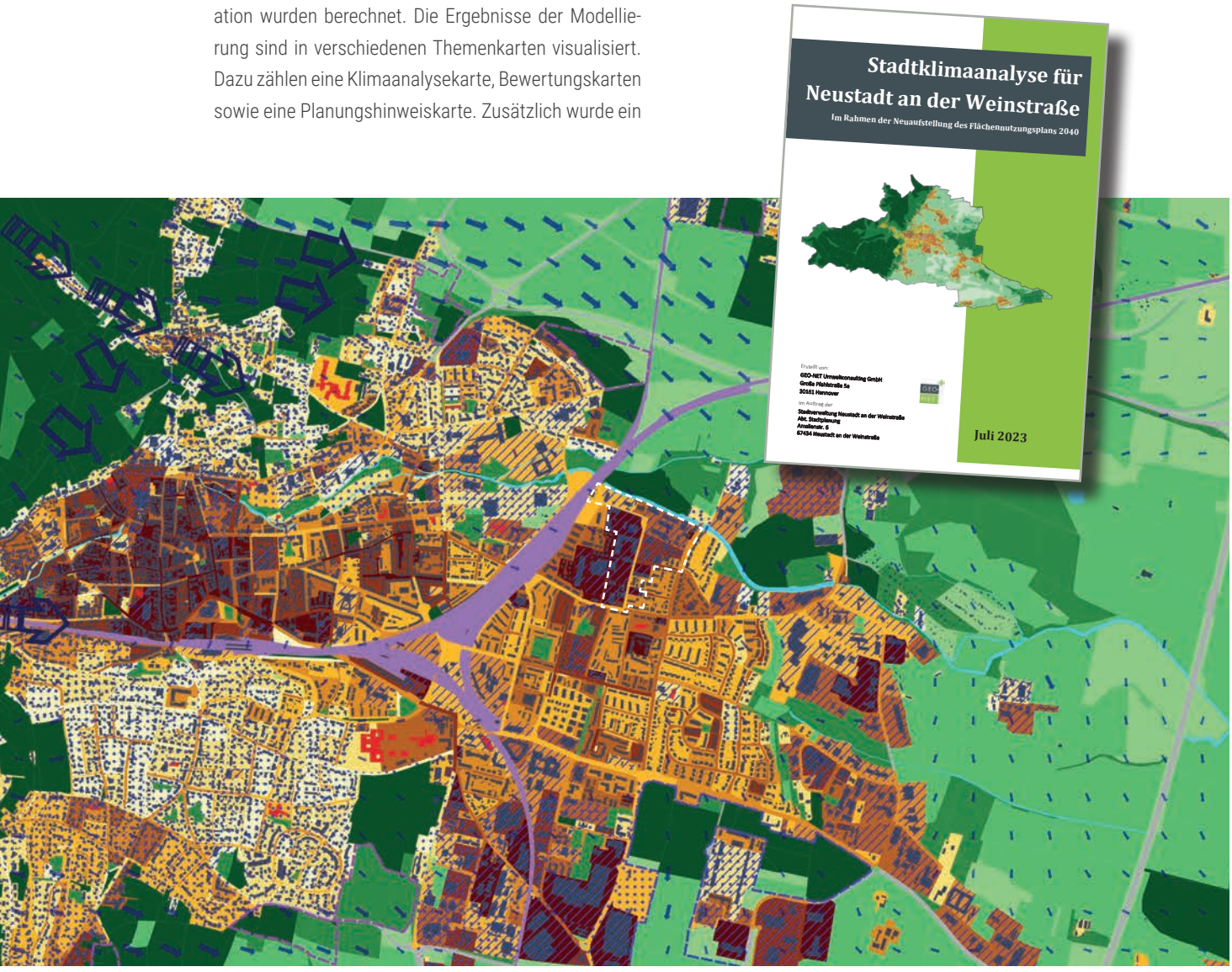


Abb. 13 : Planungshinweiskarte, o.M.; Quelle: GEO-NET

PRIVATE PLANUNGEN UND ÜBERLEGUNGEN

Im Norden des Roßlauf-Geländes, an der Schnittstelle zur künftigen Landesgartenschau, befindet sich mittlerweile ein konkretes Entwicklungsprojekt. In Kooperation mit dem Eigentümer treibt die Stadt eine bauliche Entwicklung aktiv voran. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung und sieht unterschiedliche Nutzungen vor. Entlang des Speyerbachs ist die Errichtung von Gebäuden vorgesehen, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Einzelne Baukörper werden durch ergänzende Nutzungen zu einer Mischnutzung erweitert, wodurch ein vielfältiges Nutzungsspektrum entsteht. Die bestehende Tanzschule bleibt erhalten und soll erweitert werden. Im südlichen Bereich des Grundstücks ist ein Parkhaus vorgesehen, das zusätzliche Nutzungsangebote integriert.

Bevor der Bebauungsplan rechtsverbindlich beschlossen werden kann, sind jedoch noch offene Fragen zu klären. Erst danach ist ein Beginn der baulichen Umsetzung möglich. Der laufende Prozess bietet die Chance, gemeinsam mit dem Eigentümer eine städtebaulich und funktional überzeugende Lösung zu entwickeln, mit Potenzial, als Impulsgeber für die weitere Entwicklung des Roßlauf-Geländes zu wirken.



Abb. 15 : Bebauungsplan-Vorentwurf „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach" im Stadtbezirk 25; Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße

2.3 Städtebauliche Kurzanalyse

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das Plangebiet ist von Gebäuden unterschiedlichen Alters geprägt. Besonders im Norden finden sich Bauten aus der Zeit vor 1970, die eine kleinteilige Struktur aufweisen. In den 1970er Jahren entstand eine größere Gebäudeeinheit, in der sich heute ein Fitnessstudio befindet. Ab den 1990er Jahren wurden zahlreiche kleinteilige Neubauten errichtet. In den vergangenen Jahren entstanden nur wenige neue Gebäude, stattdessen wurden mehrere Bestandsgebäude modernisiert. Dennoch befinden sich insbesondere im zentralen Bereich, in dem die ältesten Gebäude stehen, teils sanierungsbedürftige Bausubstanzen. Im Süden und Osten des Gebiets ist der bauliche Zustand insgesamt gut. Die Hallenstrukturen zeichnen sich durch eine introvertierte, vom Straßenraum abgewandte Anordnung aus. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen entstehen nur wenige Raumkanten. Der Straßenraum wird überwiegend durch Zäune, Mauern und Tore begrenzt.



Abb. 16 : Fassung Straßenraum, Gebäudestruktur im Norden

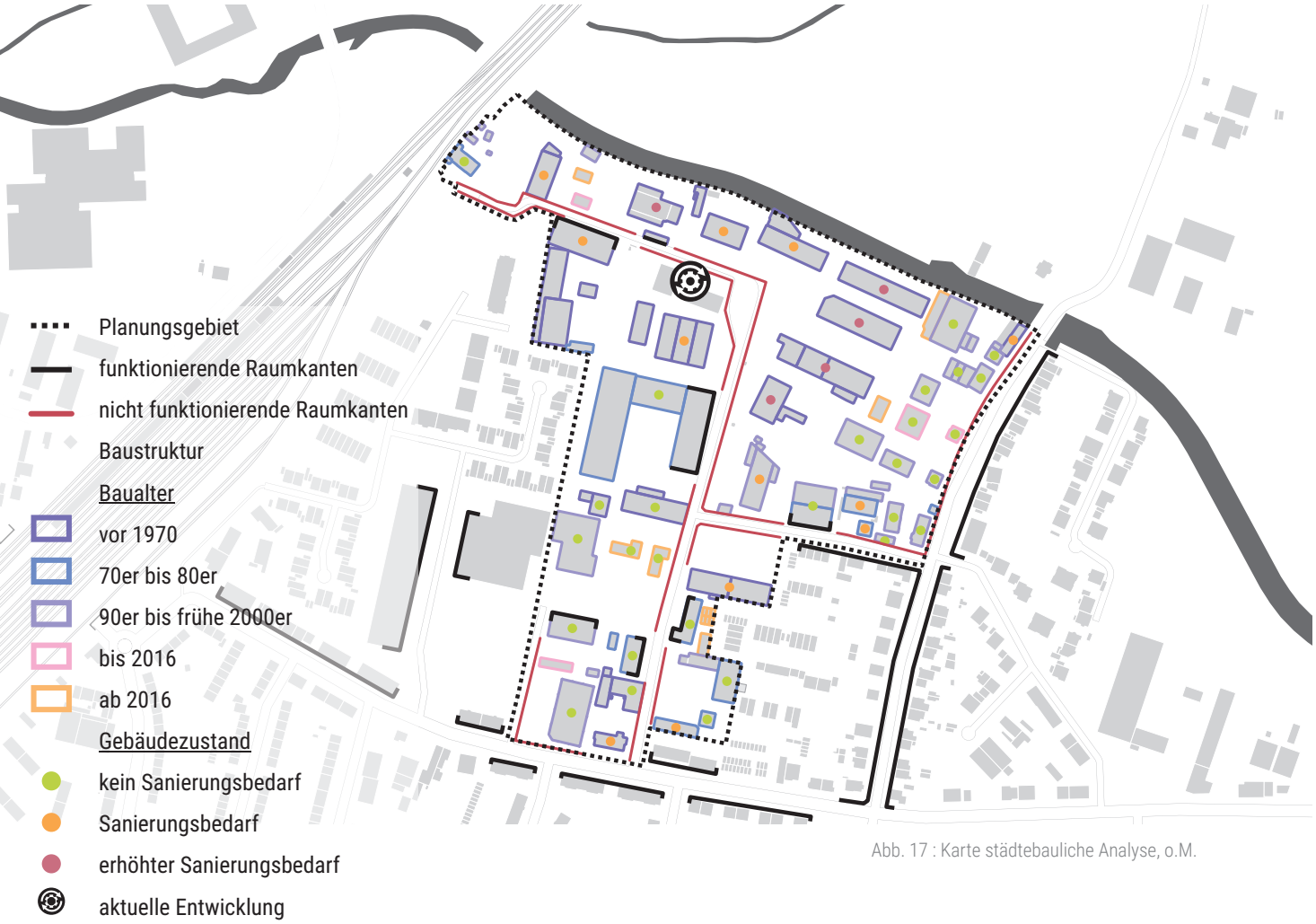


Abb. 17 : Karte städtebauliche Analyse, o.M.

NUTZUNGSSTRUKTUR DER GEBÄUDE

Die Grundstücke und Gebäude im Roßlauf-Gelände werden größtenteils genutzt. Zwei zentrale Grundstücke sind jedoch von strukturellem Leerstand betroffen, während in den Randbereichen untergenutzte Flächen überwiegen. Ein Teil der Flächen wird offensichtlich lediglich zu Lagerzwecken genutzt, was der zentralen Lage des Geländes nicht entspricht. Durch den Neubau und den Umzug der VTG werden Flächen direkt südlich des Speyerbachs für die Landesgartenschau frei. Das Gebiet ist überwiegend gewerblich geprägt, mit vereinzelt bewohnten oder gemischt genutzten Gebäuden an den Rändern. Im Süden befinden sich zwei Versorgungseinrichtungen sowie ein Sozialkaufhaus. Das Fitnessstudio ist zentral angeordnet, während sich die Tanzschule im nördlichen Bereich befindet. Weitere Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen, liegen in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß erreichbar.



Abb. 18 : Unterschiedliche Nutzungen



Abb. 19 : Karte Nutzungsstruktur der Gebäude, o.M.

NUTZUNGSSTRUKTUR FREIFLÄCHEN

Wie beschrieben, ist das Roßlauf-Gelände überwiegend gewerblich genutzt, was zu einer erheblichen Versiegelung der Freiflächen führt. Diese werden hauptsächlich für Abstell-, Lager- oder Rangierzwecke verwendet. Besonders betroffen sind die Flächen des Einzelhandels, des Fitnessstudios, die als Parkplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher dienen. Diese Areale sind nahezu vollständig versiegelt, was den natürlichen Wasserhaushalt und die Entwicklung von Grünflächen im Gebiet einschränkt. Im Gegensatz dazu weisen die privaten Freiflächen der Wohngebäude eine geringere Versiegelung auf und bieten Raum für Begrünung und kleine Gärten. Einige dieser Flächen werden für Stellplätze oder Abstellzwecke genutzt, was ebenfalls zu Versiegelung führt. Diese Unterschiede verdeutlichen die Notwendigkeit künftiger Anpassungsmaßnahmen zur Förderung ökologischer Nachhaltigkeit und zur Erhöhung des Grünflächenanteils.



Abb. 20 : Abstell- und Lagerfläche



Abb. 21 : Karte Nutzungsstruktur der Freiräume, o.M.

BODENRICHTWERT

Die Bodenrichtwerte innerhalb des Gebiets schwanken erheblich und sind nicht einheitlich. Im Norden des Areals liegt der Bodenrichtwert bei etwa 70 Euro pro Quadratmeter, während im Süden Werte von bis zu 470 Euro pro Quadratmeter erreicht werden. Diese Unterschiede verdeutlichen die hohe Lagegunst insbesondere der südlichen Teilbereiche. Vor diesem Hintergrund erscheint eine qualitätsvolle und flächeneffiziente Nutzung des Areals sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Die klassische Kalkulation des Verkaufswertes basiert auf dem Bodenrichtwert abzüglich der Kosten für Abbruch und Altlastensanierung. Um die erforderlichen Investitionen in Sanierung und Entwicklung wirtschaftlich tragfähig zu gestalten, sind Nutzungen mit einer höheren Wertschöpfung und Flächeneffizienz anzustreben.

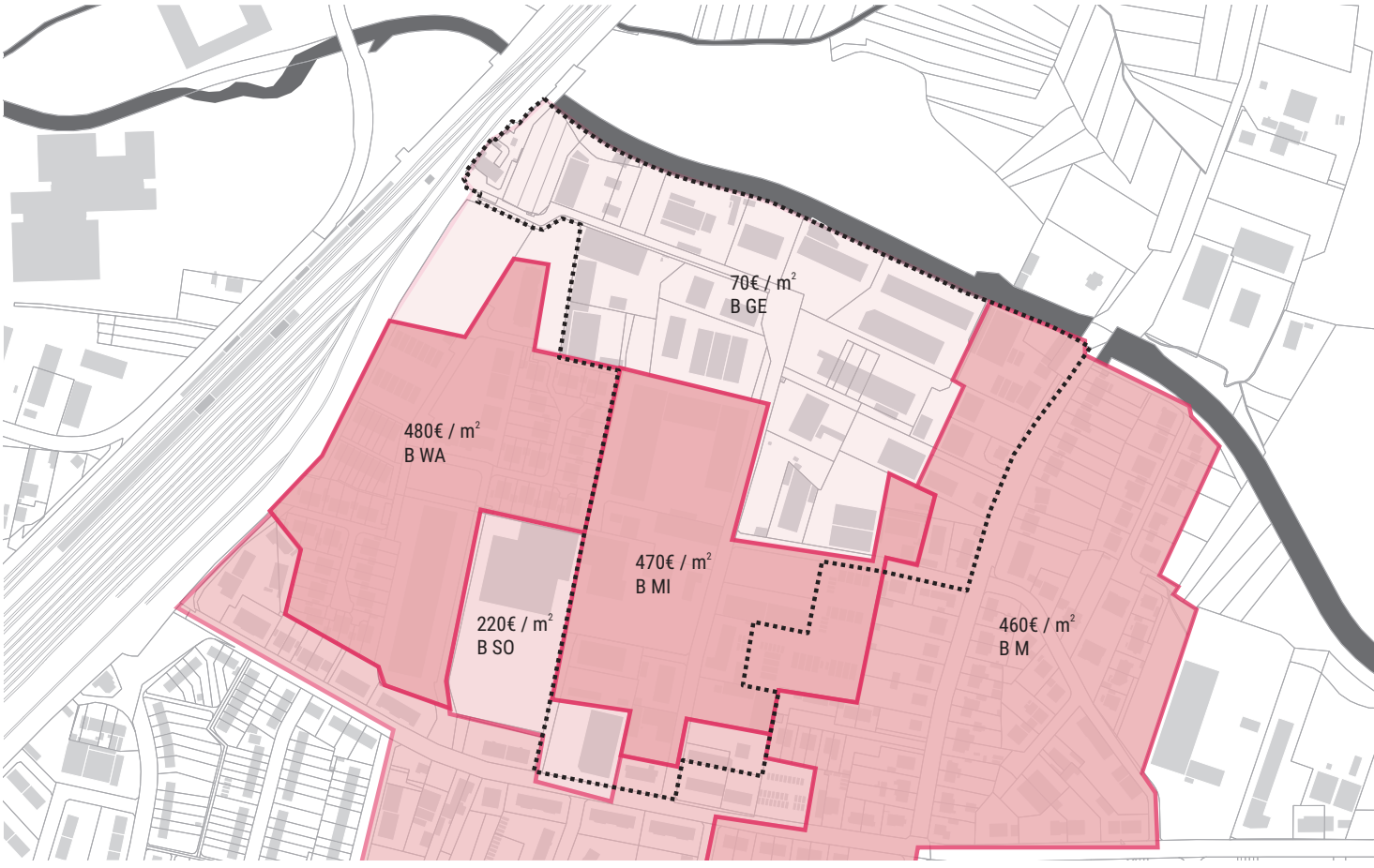


Abb. 22 : Karte Bodenrichtwerte, o.M.; Quelle: Geoportal Neustadt a.d. Weinstraße

EIGENTÜMERSTRUKTUREN

Der Großteil der Grundstücke gehört privaten Eigentümern, während nur wenige Ausnahmen, wie zum Beispiel das Grundstück für die künftige Verwaltung der Landesgartenschau, der Stadt Neustadt an der Weinstraße gehören. Der Handlungsspielraum der Stadt ist aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse und der geringen Anzahl städtischer Grundstücke eingeschränkt, da die meisten Entscheidungen zur Grundstücksnutzung und -entwicklung in der Hand privater Eigentümer liegen. Um Konflikte frühzeitig zu vermeiden und die Akzeptanz des Planungsergebnisses zu erhöhen, ist sowohl eine enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern als auch eine gezielte Feinsteuerung des Planungsprozesses durch die Gemeinde notwendig.



Abb. 23 : Karte Eigentümerstruktur, o.M.

EIGENTÜMER ALS NUTZER?

Ungefähr die Hälfte der Grundstücke wird von den Eigentümern selbst genutzt (grün eingefärbt). Dazu zählen auch Grundstücke, bei denen die Eigentümer gleichzeitig ein Unternehmen betreiben und das Grundstück an dieses verpachten. Die andere Hälfte ist entweder vermietet oder verpachtet (rosa eingefärbt). Diese Grundstücke werden von Dritten genutzt, die je nach Art der Nutzung entweder eine Miet- oder Pachtvereinbarung mit den Eigentümern abgeschlossen haben. Bei einigen Grundstücken war es jedoch schwierig, die genauen Nutzungsverhältnisse zu ermitteln, da die Informationen unklar oder nicht öffentlich zugänglich sind. Diese Grundstücke sind grau unterlegt, um anzuzeigen, dass die Nutzungsverhältnisse in diesen Fällen nicht eindeutig bestimmt werden konnten.



Abb. 24 : Karte Eigentümer als Nutzer?, o.M.

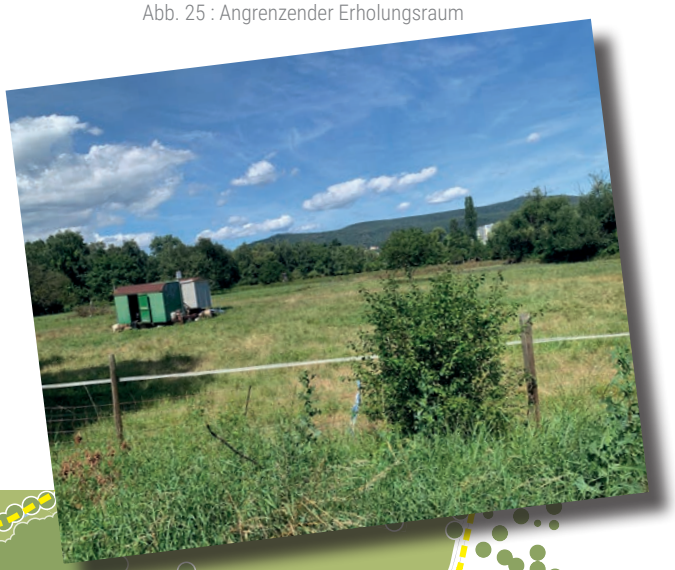
FREIRAUMSTRUKTURELLE ANALYSE

Bis auf wenige kleine private Freiräume gibt es im Roßlauf-Gelände keine öffentlichen Freiräume oder Straßenbegleitgrün. Auf den privaten Grundstücken sind vereinzelt Bäume und Strauchstrukturen vorhanden, der Straßenraum ist jedoch nicht durch Bäume oder ähnliche Elemente verschattet. Nur wenige Gebäude sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Dafür grenzen im Norden qualitativ hochwertige Freiflächen sowie der Speyerbach direkt an das Roßlauf-Gelände an. Diese Bereiche werden in den kommenden Jahren im Zuge der Landesgartenschau weiter aufgewertet.

Über die Adolf-Kolping-Straße im Osten besteht eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in die Landschaft und die angrenzenden Erholungsräume. Zudem wird es über die IMBEG-Brücke einen Zugang zum Landschaftspark geben, der über das Roßlauf-Gelände führt. Westlich der Bahngleise verläuft eine grüne Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Innenstadt, überwiegend entlang des Speyerbachs. An dieser Stelle wird auch der Haupteingang zur Landesgartenschau verortet.

Abb. 25 : Angrenzender Erholungsraum



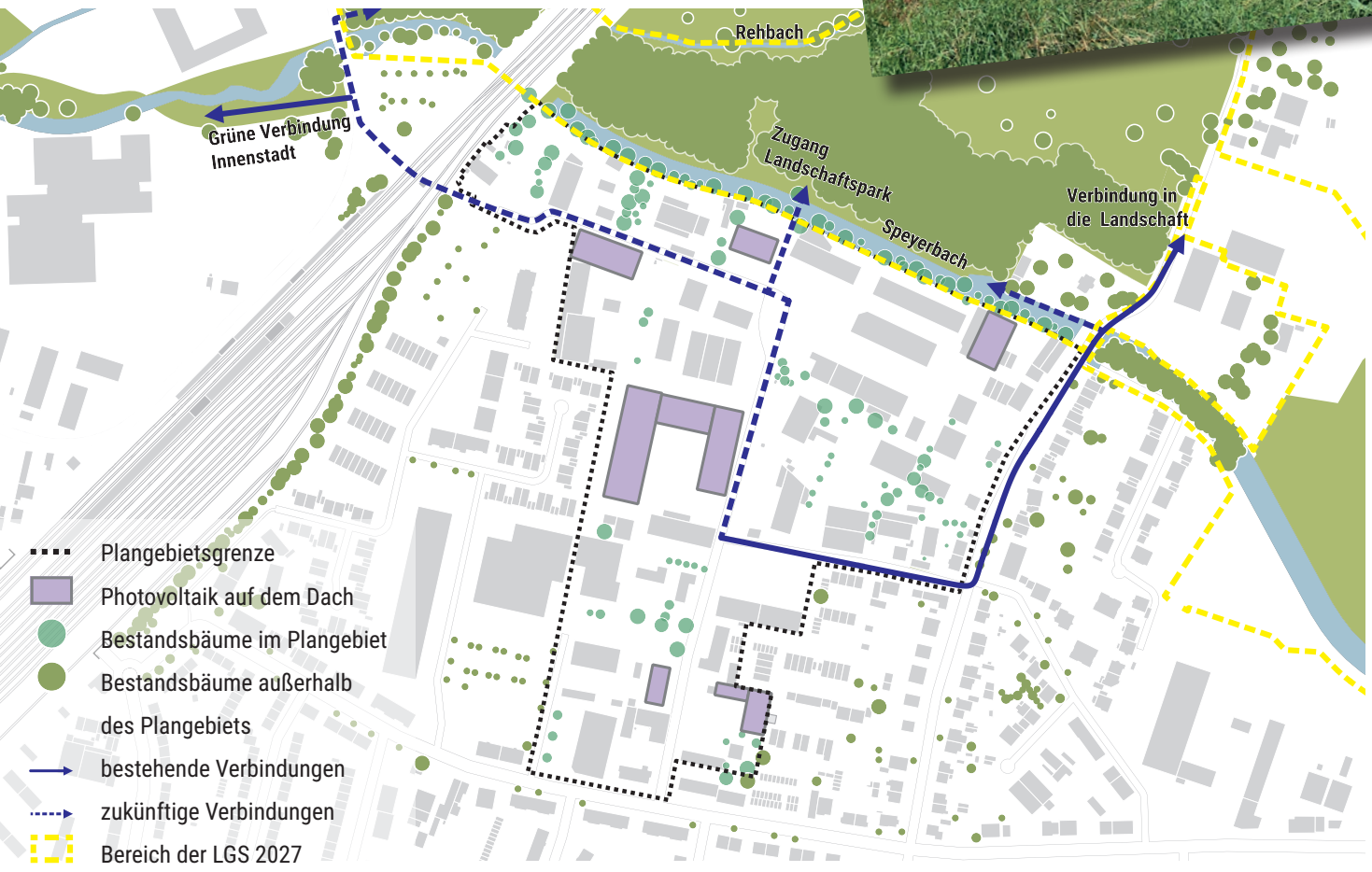


Abb. 26 : Karte Freiraumstruktur, o.M.

STADTKLIMATISCHE ANALYSE

Im Jahr 2023 hat das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH eine Stadtklimaanalyse für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erarbeitet. Ein zentrales Ergebnis dieser Analyse ist die Planungshinweiskarte, die in dieser Untersuchung inhaltlich übernommen wurde (siehe unten Abbildung 29). In der Planungshinweiskarte werden die einzelnen städtischen Flächen hinsichtlich ihrer Handlungspriorität für Anpassungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet sowie des stadtklimatischen Schutzbedarfs von Grün- und Freiflächen bewertet.

Aus klimafachlicher Sicht gilt die Planungshinweiskarte als Abwägungsmaterial. Die hier dargestellte Karte zeigt eine vereinfachte Version, in der nur die beiden höchsten Handlungsprioritäten abgebildet sind, da in diesen Bereichen Klimaanpassungsmaßnahmen besonders dringend erforderlich sind, um die heutige und zukünftige klimatische Situation zu verbessern.

Anhand der Planungshinweiskarte ist erkennbar, dass fast das gesamte Planungsgebiet stark durch Hitze belastet ist. Der nordwestliche Teil, das südliche Ufer des Speyerbachs sowie die Freiflächen der künftigen Landesgartenschau weisen eine bessere klimatische Situation auf, da dort ein größerer Baumbestand vorhanden ist.

Wie bereits beschrieben, grenzen im Norden der Speyerbach sowie weitere Freiflächen an das Planungsgebiet. Diese Freiraumstrukturen und die angrenzenden Flächen sind als schützenswert eingestuft und sollten in ihrer Funktion nicht eingeschränkt, sondern gezielt gestärkt werden.

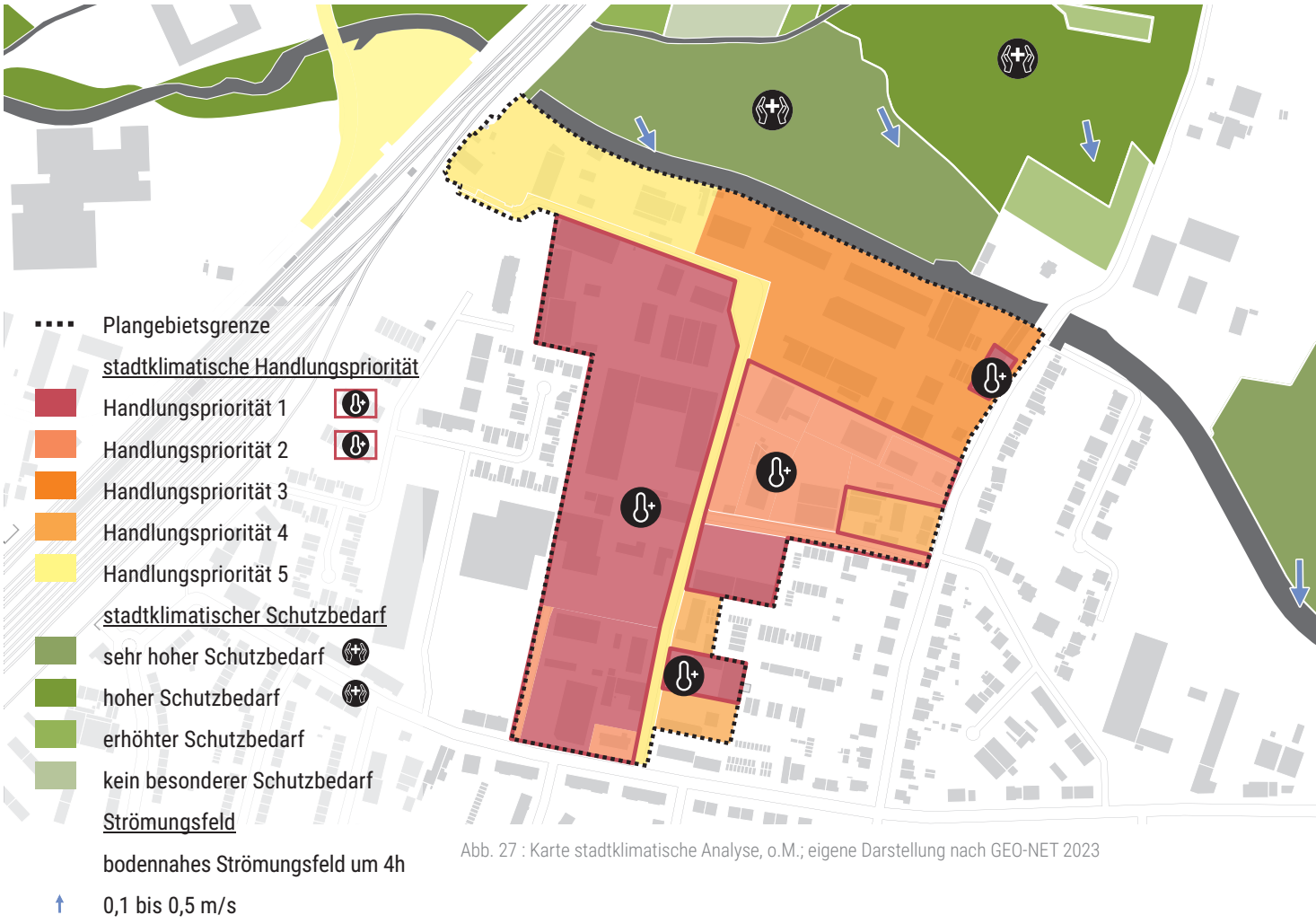


Abb. 27 : Karte stadtklimatische Analyse, o.M.; eigene Darstellung nach GEO-NET 2023

ERSCHLIESSUNG CAR-SHARING UND ÖPNV

Trotz der bislang eher versteckten Lage des Roßlauf-Geländes besteht eine vergleichsweise gute Anbindung an das Car-Sharing- und ÖPNV-Angebot. Die Haupterschließung über die Roßlaufstraße ist mit einer Straßenbreite von zehn Metern relativ schmal.

Angrenzend an den nordwestlichen Teil des Plangebiets liegt der Bahnhalt Neustadt Böbig. Von dort verkehren Züge im 30-Minuten-Takt in Richtung Neustadt Hauptbahnhof, Kaiserslautern und Mannheim. An diesem Bahnhalt befinden sich zwei öffentliche Parkplatzflächen, die sowohl als Park-and-Ride-Flächen als auch als Car-Sharing-Stationen genutzt werden. Der östlich der Bahnstrecke gelegene Parkplatz ist zudem teilweise mit öffentlichen E-Ladestationen ausgestattet.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Bushaltestellen. In fußläufiger Entfernung befinden sich jedoch zwei Haltestellen in der Branchweilerhofstraße beziehungsweise am Bahnhalt Böbig. Beide werden von Buslinien bedient, die in Richtung Neustadt Hauptbahnhof verkehren. Aufgrund des guten S-Bahn-Anschlusses ist eine zusätzliche Bushaltestelle im Gebiet nicht erforderlich.

Im Plangebiet gibt es lediglich eine „Mobility-on-Demand"-Sammelstelle, die durch das gute Mobilitätsangebot in der direkten Umgebung ergänzt wird.

Abb. 28 : Zugang Bahnhalt



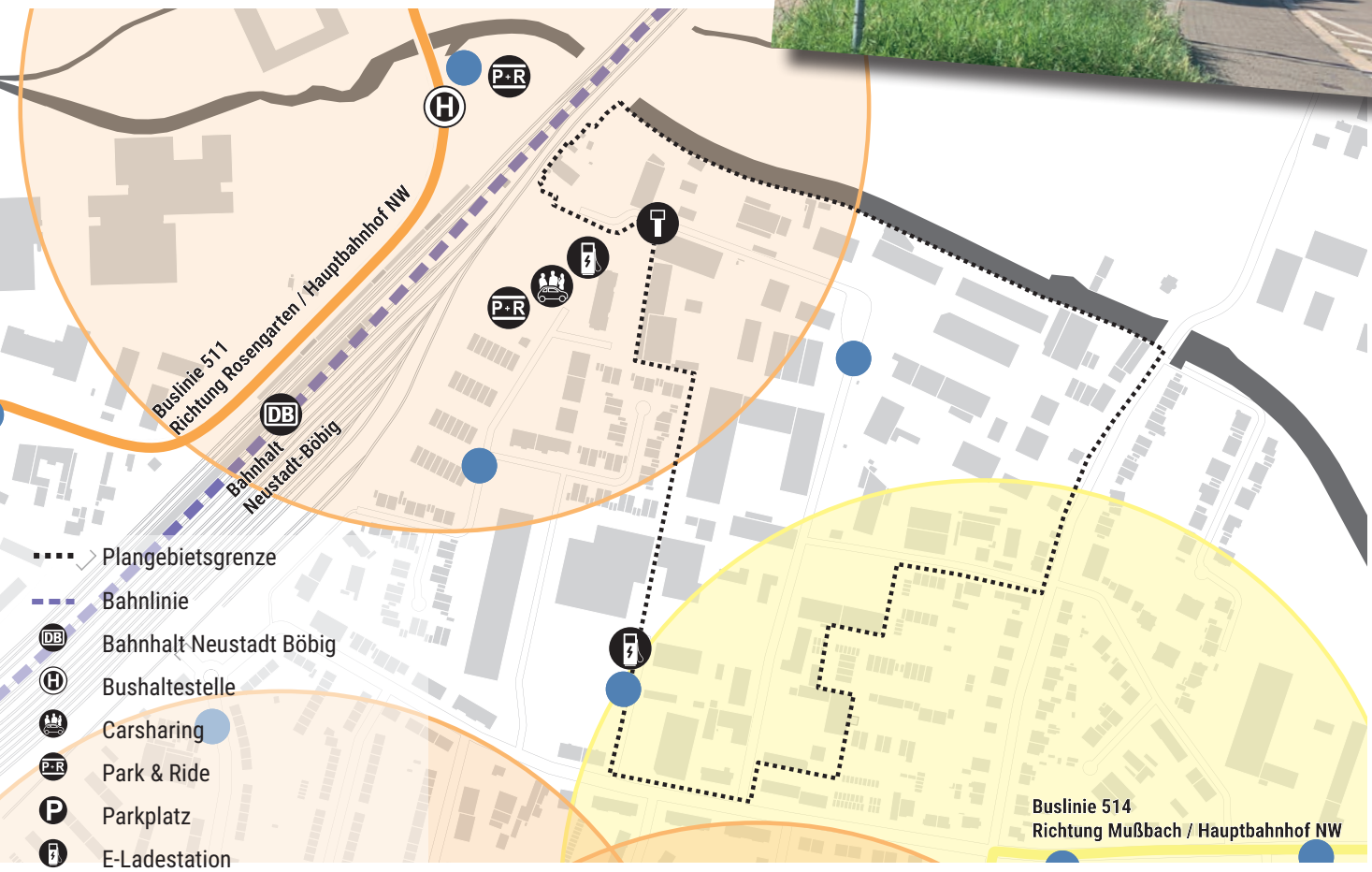


Abb. 29 : Karte Erschließung (Car-Sharing und ÖPNV), o.M.

ERSCHLIESSUNG FUSS- UND RADWEGE

Am Mobilitätsknoten Bahnhalt Neustadt Böbig gibt es neben Angeboten für den motorisierten Verkehr auch Optionen für den Radverkehr, wie Fahrradstellplätze, Fahrradboxen und eine Bike-Sharing-Station, deren Angebot im Zuge der Landesgartenschau erweitert wird. Innerhalb des Roßlauf-Geländes gilt Tempo 30, weshalb keine gesondert gekennzeichneten Fahrradwege vorhanden sind. Zwischen den Gleisen und dem IBAG-Gelände verläuft eine kurze Strecke für Fußgänger und Radfahrer. Das Gebiet wird dennoch intensiv von Radfahrern genutzt, da es direkt an die grüne Verbindung in die Innenstadt anknüpft.

Der Straßenraum im Roßlauf-Gelände ist schmal, und die Gehwege befinden sich in einem unzureichenden Zustand. Im nördlichen Teil der Roßlaufstraße fehlt außerdem ein Gehweg vollständig.



Abb. 30 : Zustand Gehweg

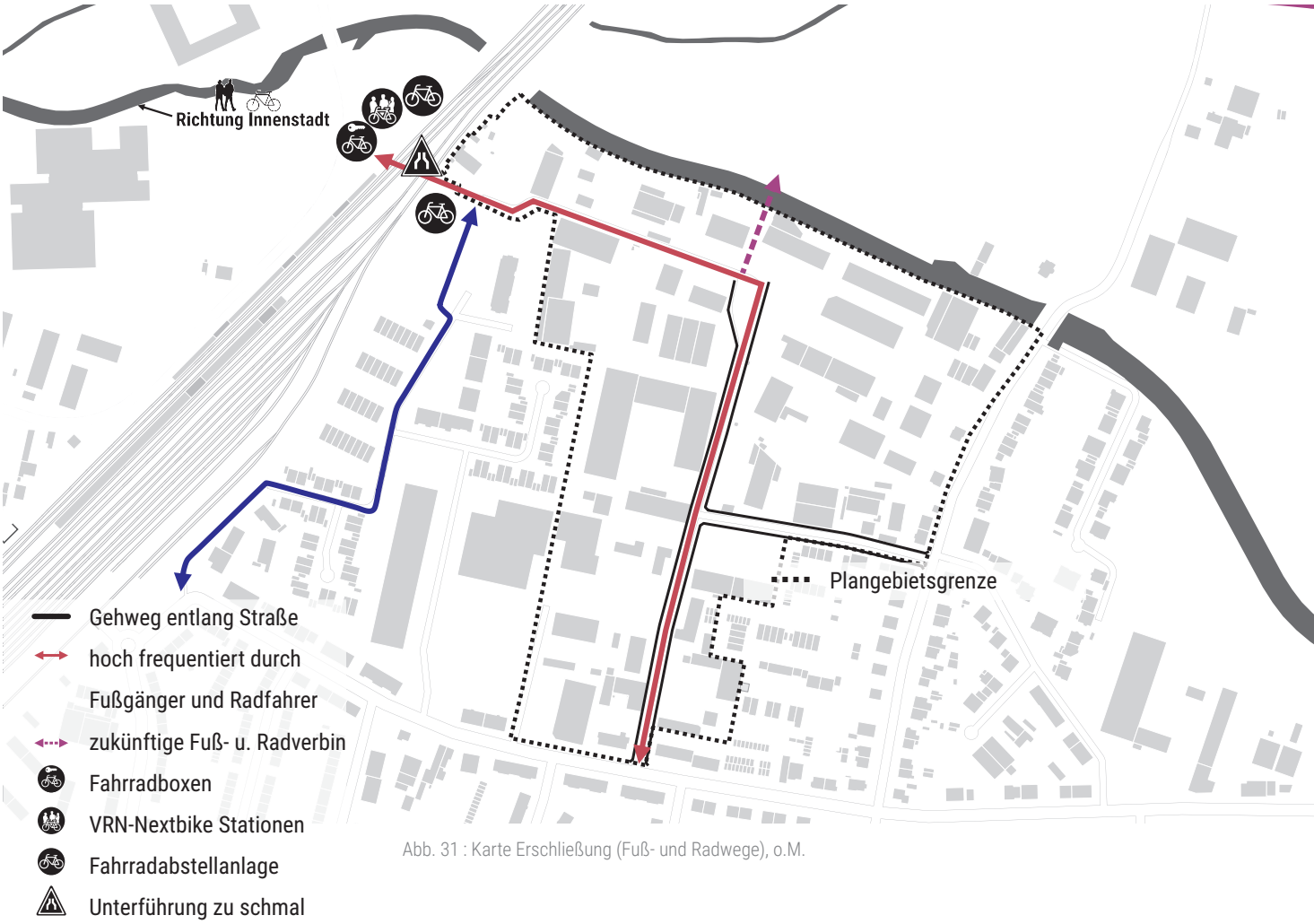


Abb. 31 : Karte Erschließung (Fuß- und Radwege), o.M.

KAMPFMITTEL-, BAUGRUND- & ALTLASTENSITUATION I

Im Jahr 2008 hat das Ingenieurbüro Roth & Partner eine orientierende Erkundung auf dem Roßlauf-Gelände durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet dieser Studie ist auf der Karte rot umrandet und umfasst nicht das gesamte Plangebiet, das im Rahmen dieses Verfahrens betrachtet wird. Die Flächen, die nicht auf Altlasten oder ähnliche Belastungen untersucht wurden, sind grau hinterlegt.

Ein Großteil der untersuchten Fläche ist als potenziell altlastenverdächtig einzustufen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass einzelne Bereiche als „Standorte mit festgestellten flächenhaften Schadenbereichen" klassifiziert werden müssen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass das gesamte Gelände unter Kampfmittelverdacht steht.



Abb. 32 : Altlastenverdachtsfläche ehem. Betonwerk



Abb. 33 : Karte Altlastensituation Boden, o.M.

KAMPFMITTEL, BAUGRUND- & ALTLASTENSITUATION II

Die Untersuchung des Büros Roth & Partner umfasste neben umfassenden Bodenuntersuchungen auch eine Analyse der damals vorhandenen Dachflächen. Im untersuchten Gebiet wurden vor allem Dächer aus Asbestzementplatten sowie Bitumen- oder Teerbahnen festgestellt. Für die außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Bereiche erfolgte eine Einschätzung anhand von Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen. Hierbei wurden überwiegend Tonziegeldächer sowie Hallenstrukturen mit Trapezblechdächern identifiziert. Die kürzlich errichteten Wohnhäuser im südlichen Bereich verfügen über begrünte Flachdächer. Die Unterschiede in der Materialwahl lassen sich durch das jeweilige Baujahr der Gebäude erklären.



Abb. 34 : Gebäude mit einem Dach aus Asbestzement-Platten



Abb. 35 : Karte Altlastensituation Dachflächen, o.M.

BAULASTEN

Auf einer geringen Anzahl an Flurstücken im Roßlauf-Gelände sind Baulasten verzeichnet. Diese Baulasten ergeben sich aus verschiedenen rechtlichen Verpflichtungen, die auf den betroffenen Grundstücken bestehen. Sie können beispielsweise Zufahrtsrechte oder Abstandsflächen betreffen, die den Eigentümern auferlegt wurden.

Bei der Planung und Entwicklung des Roßlauf-Geländes müssen die bestehenden Baulasten berücksichtigt werden, da sie die Nutzung und baulichen Veränderungen auf den entsprechenden Flurstücken einschränken oder beeinflussen können. Sie stellen einen wesentlichen Bestandteil des rechtlichen Rahmens dar, der die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke regelt. Ihre Beachtung ist entscheidend, um rechtliche Konflikte oder Verzögerungen zu vermeiden und sicherzustellen, dass alle baurechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

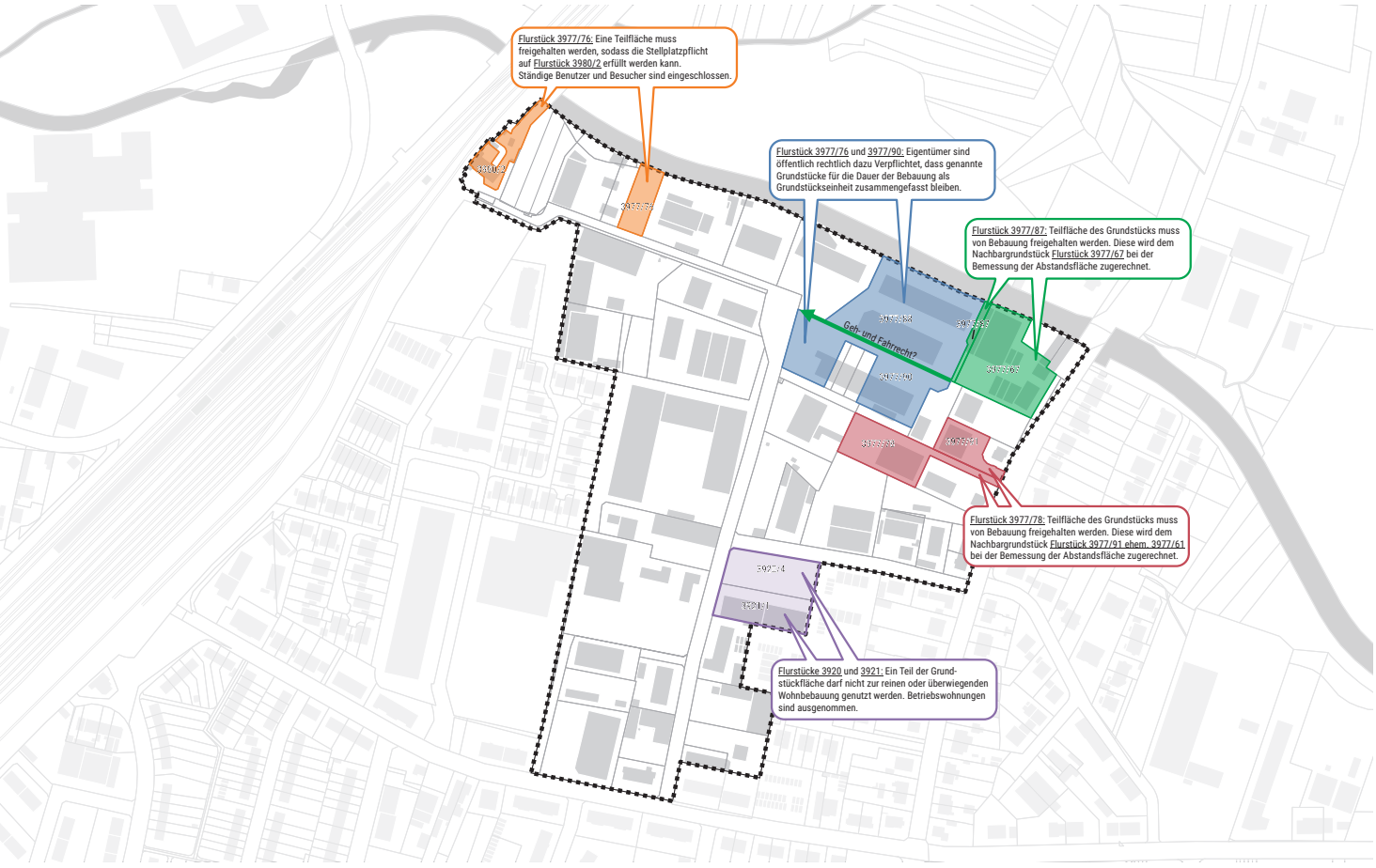


Abb. 36 : Karte Baulasten, o.M.; Quelle: Grundbucheinträge Neustadt a.d. Weinstraße

2.4 Entwicklungspotentiale

Die innenstadtnahe Lage, die Anbindung an den Bahnhaltepunkt Neustadt-Böbig, die Nähe zum Speyerbach sowie die benachbarten Entwicklungsmaßnahmen schaffen günstige Voraussetzungen für eine langfristige Weiterentwicklung. Im Umfeld des Roßlauf-Geländes haben in den vergangenen Jahren bereits bedeutende Veränderungen stattgefunden. Insbesondere die Umgestaltung des ehemaligen IBAG-Geländes hat positive Impulse für die Umgebung gesetzt. Einen weiteren wesentlichen Entwicklungsimpuls stellt die Landesgartenschau 2028 dar, deren Umsetzung bereits begonnen hat. Sie wird die angrenzenden Freiräume aufwerten, die Sichtbarkeit des Gebiets erhöhen und neue Verbindungen zum Umfeld schaffen.

Aus den Analyseergebnissen lassen sich zudem folgende Entwicklungspotenziale ableiten:

- **Ökologie und Landschaft:** Die Lage am Speyerbach sowie die Nähe zur Landesgartenschau bieten die Möglichkeit, Grün- und Freiraumstrukturen zu stärken, die Biodiversität zu fördern und die Verbindung zur umgebenden Landschaft zu verbessern.
- **Infrastruktur und Mobilität:** Die Erschließung des Gebiets kann durch eine bessere Vernetzung mit dem Bahnhof, die Aufwertung des Straßenraums sowie die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs weiterentwickelt werden.
- **Stadtentwicklung und Nutzung:** Die vorhandenen Flächen bieten Potenziale für eine stärkere Nutzungsmischung, eine behutsame Nachverdichtung sowie die Entwicklung eines lebendigen und produktiven Quartiers.
- **Gesellschaft und Identität:** Neue Aufenthalts- und Begegnungsorte können das soziale Miteinander fördern und die Identifikation mit dem Gebiet stärken. Gleichzeitig bietet die Beteiligung von Eigentümern, Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren die Möglichkeit, die zukünftige Entwicklung gemeinsam zu gestalten.

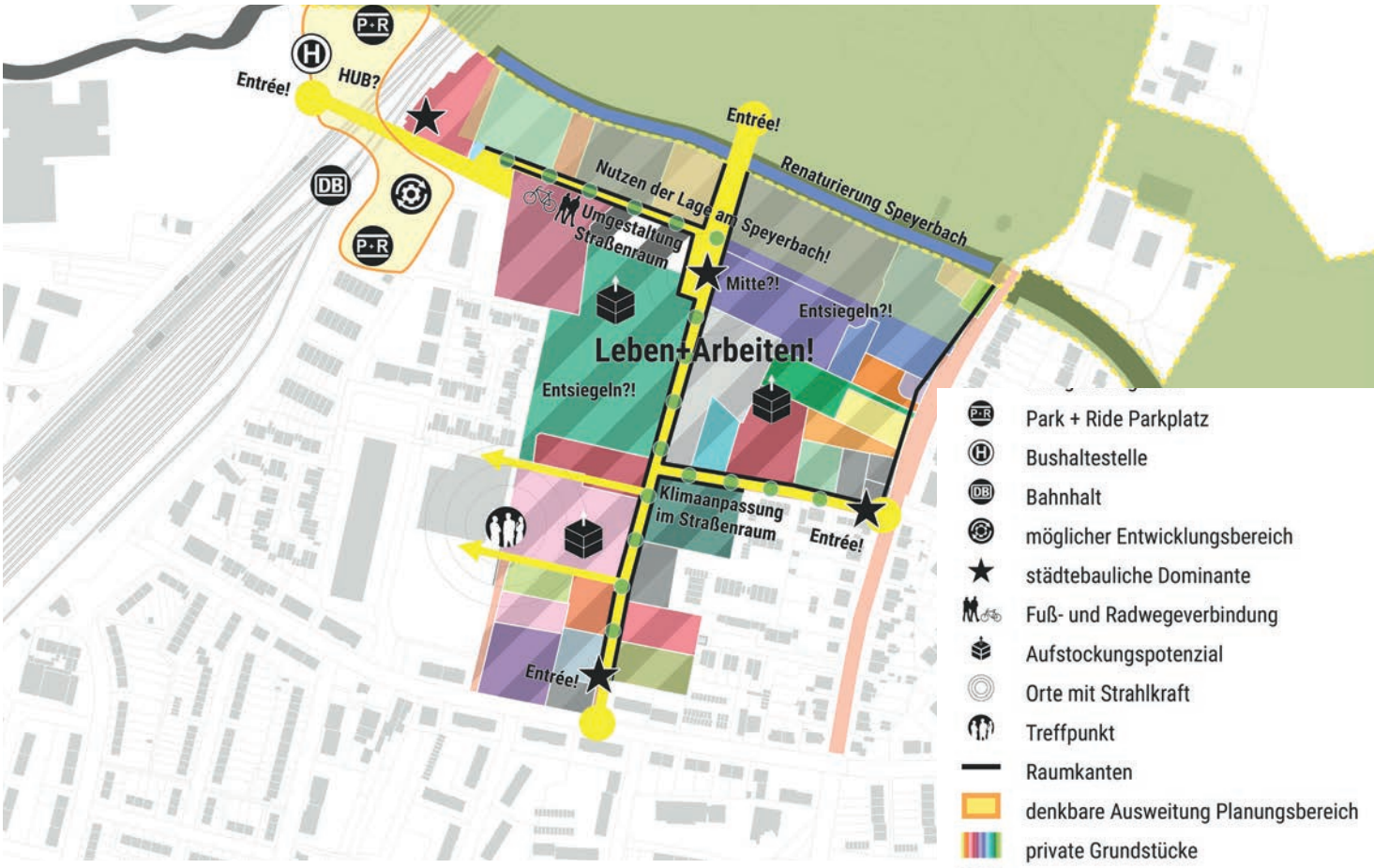


Abb. 37 : Karte Erste Einschätzung: Potentiale, o.M.

2.5 Zwischenfazit

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit nur in geringem Umfang durch die kommunale Planung gesteuert. Die Entwicklung erfolgte überwiegend aus den jeweiligen Nutzerbedürfnissen heraus und orientierte sich vor allem an bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet bestand bislang nicht.

Die Analyse verdeutlicht, dass sich das Roßlauf-Gelände in einer Phase des Wandels befindet. Gleichzeitig verfügt das Areal über erhebliche Entwicklungspotenziale. Dem stehen jedoch verschiedene Herausforderungen gegenüber. Die kleinteilige Eigentümer- und Nutzungsstruktur, fehlende zusammenhängende Entwicklungsflächen, Nutzungskonflikte sowie Altlasten in Teilbereichen erschweren eine umfassende und kurzfristige Umgestaltung des gesamten Gebiets. Auch die bislang zurückhaltende Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer macht deutlich, dass eine Transformation voraussichtlich schrittweise erfolgen wird.

Die vier Themenfelder Ökologie und Landschaft, Infrastruktur und Mobilität, Stadtentwicklung und Nutzung sowie Gesellschaft und Identität bündeln die wesentlichen Potenziale und Herausforderungen des Gebiets und bilden die Grundlage für den nachfolgenden Strategieansatz sowie die Entwicklung von Leitbild und Zielbild.



3 Eigentümer-beteiligung

Ein zentraler Ansatz des Prozesses ist die möglichst frühzeitige Einbindung der Eigentümer. Der zu erstellende Rahmenplan soll sich von Beginn an an den Wünschen und Bedürfnissen der Eigentümer orientieren sowie bestehende Veränderungspotenziale, aber auch -widerstände gezielt adressieren.

In einer ersten Phase der Eigentümerbeteiligung fand zunächst eine Eigentümerversammlung statt, um grundsätzliche Entwicklungsinteressen und Haltungen abzufragen. Zur Konkretisierung dieses ersten Eindrucks wurde im Anschluss eine fragebogengestützte Erhebung unter allen Eigentümern durchgeführt.

Die zweite Phase der Beteiligung widmete sich der Präsentation und Diskussion der erarbeiteten Szenarien. Diese wurden in einer gemeinsamen Veranstaltung vorgestellt, sodass alle Eigentümer umfassend informiert und einbezogen wurden. Ergänzend konnten auf Anfrage Einzelgespräche geführt werden, um spezifische Fragen und Anliegen individuell zu klären.

3.1 Eigentümerversammlung am 30.09.2024

Die erste Eigentümerbeteiligung fand am 30.09.2024 statt, an der insgesamt 24 Eigentümer teilnahmen. Diskussionsgrundlage der Beteiligung waren die Analyse des Roßlauf-Geländes sowie die ersten Enwticklungspotentiale für das Roßlauf-Gelände. Während der Veranstaltung war eine eher abwartende Haltung der Eigentümer zu beobachten. Es gab nur vereinzelt Beiträge oder Wortmeldungen.

Zusammenfassend hat die Eigentümerbeteiligung folgende Themen bzw. Fragen ergeben.

1. Entwicklungsbereitschaft und bestehende Nutzung
– Die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer hängt von den jeweiligen Rahmenbedingungen ab.
– Das bestehende Gewerbe und die Betriebe müssen bei der Entwicklung berücksichtigt werden, da sie eine Daseinsberechtigung haben und nicht einfach überplant werden dürfen.
– Besonders bei der Ansiedelung neuer Nutzungen wie Wohnen sehen die Eigentümer künftige Konflikte zwischen Anwohnenden und Gewerbebetrieben.
– Es wurde Veränderungswille ausgesprochen, falls die aktuelle Nutzung nicht mehr rentabel ist.

2. Sicherheitsaspekte
– Das Thema Sicherheit wurde von verschiedenen Eigentümern angesprochen. Es komme immer wieder zu Sachbeschädigungen (z.B. Graffiti), besonders außerhalb der Geschäfts- und Schulzeiten.
– Die Eigentümer haben die Transformationsphase als kritisch eingestuft, da in dieser besonders mit Sachbeschädigungen zu rechnen sei.

3. Zustand des Straßenraums
– Es wurde angemerkt, dass der Straßenraum in die Jahre gekommen sei und dadurch das Roßlauf-Gelände nicht einladend wirke.

4. Verkehrssituation und Infrastruktur
– Die Roßlaufstraße sowie die Merowingerstraße sind sehr schmal und können nicht viel Verkehr aufnehmen. Die Frage wurde aufgeworfen, wie sich die Verkehrssituation verändern würde, wenn mehr Menschen dort wohnen bzw. arbeiten.
– Die Frage nach einem funktionalen Anschluss zur Branchweilerhofstraße wurde gestellt. Als Beispiel wurde das benachbarte IBAG-Gelände genannt, wo trotz mehr Verkehr durch Anwohner und Einkaufsmöglichkeiten der Anschluss ohne Ampel o.ä. funktioniert.
– Es wurde diskutiert, wie auf die steigende Nachfrage nach Parkplätzen reagiert werden kann. Momentan herrscht in der Roßlaufstraße Parkverbot.
– Ein weiteres Thema war die Anlieferung durch Lkw. Wie kann trotz steigender Verkehrszahlen die reibungslose Anlieferung der Unternehmen gewährleistet werden?

5. Gebäudehöhe
– Es wurde die Frage aufgeworfen, wie hoch die zukünftigen Gebäude sein dürfen und nach welchen Kriterien die Höhe festgelegt wird.

Aussagen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft (Geschäftsführung)

– Unternehmensinteresse und Entwicklungsbereitschaft: Im Zuge der kommenden Landesgartenschau hätten sich vermehrt Unternehmen gemeldet, die Interesse an einem Standort auf dem Roßlauf-Areal haben. Seitens der Eigentümer innerhalb des Areals bestünde ebenfalls Entwicklungsbereitschaft.
– Aufbruchstimmung und Unsicherheiten: Es sei im Gebiet eine Aufbruchstimmung bemerkbar, die jedoch teilweise zu Unsicherheiten führe. Es sei schwer einzuschätzen, was als Nächstes im Gebiet passieren werde und welche Auswirkungen dies auf die jeweiligen Betriebe haben würde.
– Positive Entwicklungen: Die Ansiedlung der Tanzmanufaktur und des Fitnessstudios sei als positiv zu bewerten, da neue Nutzungen ins Roßlauf-Gelände gelangt sind und neue Nutzer angezogen würden.



Abb. 38 : Erste Eigentümerbeteiligung am 30.09.2025

3.2 Fragebogengestützte Erhebung

Im direkten Nachgang zur ersten Eigentümerversammlung waren die Eigentümer ab Anfang Oktober 2024 dazu aufgerufen, einen standardisierten Fragebogen auszufüllen. Der Aufruf erfolgte über ein postalisch und digital versendetes Anschreiben an die insgesamt 50 Eigentümer der 36 Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Rückgabe der ausgefüllten Fragebögen war innerhalb eines rund fünfwöchigen Zeitraums sowohl online als auch in gedruckter Form möglich.

Dieses ergänzende Beteiligungsformat diente dazu, präzise Informationen zu den einzelnen Grundstücken sowie zur spezifischen Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer zu erheben. Die Rückmeldungen flankieren und vertiefen somit die Ergebnisse der ersten Eigentümerversammlung.

Im Detail wurden über die Fragebögen folgende Informationskomplexe abgefragt:

- Kontaktdaten
- Stammdaten zu Grundstück und Bestandsgebäuden
- Allgemeine Fragen zur aktuellen Nutzung
- Zukunftsvorstellungen für das Roßlauf-Gelände

Die Ergebnisse fließen gemeinsam mit den Erkenntnissen der vorhergehenden Analyse direkt in die Formulierung des Leit- und Zielbildes (siehe Kapitel 4) sowie in die anschließende Entwicklung der städtebaulichen Szenarien (siehe Kapitel 5) ein.



Abb. 39 : Ausschnitt Eigentümerfragebogen

3.3 Weitere Beteiligung

Nach der Auswertung der Fragebögen sowie der Entwicklung eines Leit- und Zielbildes (siehe Kapitel 4) wurden für das Roßlauf-Gelände zwei verschiedene Szenarien (siehe Kapitel 5) erarbeitet. Vor dem nächsten Schritt – der Entwicklung eines finalen Rahmenplans aus diesen beiden Szenarien – sollten die Eigentümer die Möglichkeit erhalten, ihre Wünsche und Anmerkungen einzubringen. Zu diesem Zweck wurden sie zu Einzelgesprächen eingeladen.

Informations-Videokonferenz

Im Vorfeld der Gespräche war es von zentraler Bedeutung, alle Eigentümer über den aktuellen Stand des Planungsprozesses zu informieren. Dazu wurden die Eigentümer zu einer Videokonferenz am 08.04.2025 eingeladen. Eine Aufzeichnung dieser Veranstaltung wurde den Beteiligten im Nachgang zur Verfügung gestellt.

Die Inhalte der Präsentation umfassten einen kurzen Rückblick auf die erste Beteiligungsphase, das Leit- und Zielbild, Praxisbeispiele sowie die Erläuterung der beiden Szenarien. Im Anschluss hatten die Eigentümer die Gelegenheit, Rückfragen zu stellen.

Durchführung der Einzelgespräche

Die darauffolgende Beteiligung der Eigentümer fand vom 29. bis 30.04.2025 sowie vom 18. bis 19.08.2025 in Form von Einzelgesprächen statt. Diese boten den Eigentümern die Möglichkeit, in einem geschützten Rahmen über ihr jeweiliges Grundstück und die spezifischen Planungen zu sprechen. Die Gespräche wurden wahlweise online oder vor Ort im Bauberatungszimmer in Neustadt an der Weinstraße durchgeführt.

Insgesamt wurden neun Gespräche mit einer festgelegten Dauer von jeweils 60 Minuten geführt. Die gewonnenen Erkenntnisse aus den Eigentümergesprächen werden in die weitere Planung eingearbeitet und entsprechend berücksichtigt.

Abschlussveranstaltung

Am 27.05.2026 fand in der neuen Verwaltungsstelle der LGS die finale Informationsveranstaltung für die Eigentümer statt, an der insgesamt 20 Personen teilnahmen. Ziel des Treffens war es, das Endergebnis des Rahmenplans zu präsentieren, Raum für Fragen zu bieten und die Vernetzung untereinander zu fördern. Abschließend gab es einen Ausblick auf die nächsten Schritte sowie auf die unterstützenden Angebote der Stadt für die Eigentümer zur gemeinsamen Entwicklung des Roßlauf-Geländes.



Abb. 40 : Abschlussveranstaltung am 27.05.2026

3.4 Zwischenfazit

Die verschiedenen Beteiligungsformate haben gezeigt, dass innerhalb des Roßlauf-Geländes grundsätzlich eine Bereitschaft zur Weiterentwicklung besteht. Diese fällt jedoch je nach Eigentümer unterschiedlich aus und hängt von den jeweiligen betrieblichen, wirtschaftlichen und persönlichen Rahmenbedingungen ab. Durch die Eigentümerversammlung, die Fragebogenerhebung und die anschließenden Einzelgespräche konnten die Erkenntnisse der städtebaulichen Analyse um die Perspektiven und Entwicklungsabsichten der Eigentümer ergänzt werden.

Auf dieser Grundlage konnten die Grundstücke entsprechend ihrer aktuellen Entwicklungsbereitschaft differenziert bewertet und räumlich verortet werden (vgl. Abb. 41). Grundstücke mit Potenzial zeichnen sich dadurch aus, dass Eigentümer konkrete Veränderungsabsichten, wie Modernisierungsmaßnahmen, die Behebung baulicher Defizite, eine Nutzungsanpassung oder eine Verkaufsbereitschaft, geäußert haben. Als wenig Potenzial wurden Grundstücke eingestuft, deren Eigentümer derzeit keine konkreten Veränderungen planen, einer zukünftigen Entwicklung jedoch grundsätzlich offen gegenüberstehen. Die Kategorie kein Potenzial umfasst Grundstücke, bei denen aktuell keine Veränderungsabsichten bestehen und von den Eigentümern auch keine Entwicklungsimpulse ausgehen.

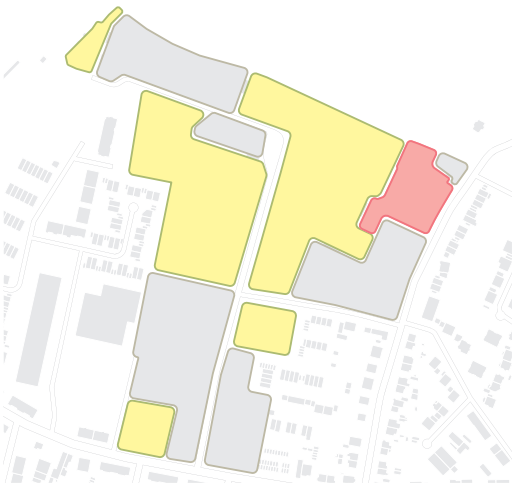


Abb. 41 : Ergebnis Eigentümerbeteiligung



4 Die Leitbild-findung

Die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse sowie die Erkenntnisse aus der Eigentümerbeteiligung bilden die Grundlage für die Entwicklung des Leitbilds. Dabei werden die Potenziale und Herausforderungen des Gebiets ebenso berücksichtigt wie die Erwartungen, Wünsche und Entwicklungsabsichten der Eigentümer.

Das Leitbild formuliert die zentralen Entwicklungsziele für das Roßlauf-Gelände und übersetzt diese in räumliche Leitvorstellungen. Es beschreibt die angestrebte Zukunftsperspektive des Gebiets und schafft gleichzeitig ausreichend Spielraum für unterschiedliche Entwicklungsschritte und Umsetzungswege. Auf dieser Grundlage werden im nächsten Schritt erste räumliche Konzepte und Entwicklungsszenarien erarbeitet.

4.1 Der Strategieansatz

Für die weitere Entwicklung des Roßlauf-Geländes werden im nächsten Schritt die zuvor dargestellten grundsätzlichen Entwicklungspotenziale des Gebiets (vgl. Abb. 37) mit den Ergebnissen der Eigentümerbeteiligung verknüpft. Diese stammen aus der Beteiligungsveranstaltung und der anschließenden Fragebogenerhebung. Die daraus hervorgegangenen Haltungen, Entwicklungsabsichten und Wünsche der Eigentümer bilden eine wesentliche Grundlage für die weiteren Planungen.

Diese Zusammenführung dient der Erarbeitung eines Leitbildes, das die zukünftige Entwicklung des Gebiets maßgeblich prägen soll. Im Rahmen dieses Prozesses werden Entwicklungsbereiche identifiziert, die unterschiedliche Prioritäten und Nutzungen aufweisen können. Die Bewertung erfolgt anhand zentraler Kriterien wie der Lage, der aktuellen Nutzung der Grundstücke und der Bereitschaft der Eigentümer, sich an der Entwicklung zu beteiligen. Hierbei sollen sogenannte Initialbereiche entstehen, die als Ausgangspunkte für die Transformation dienen, sowie Perspektivbausteine, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Mobilitätsaspekte werden ebenfalls in die Planungen integriert.

Innerhalb dieser Entwicklungsbereiche gilt es, besondere Lagen zu identifizieren, die im späteren Verlauf zu Orten mit Strahlkraft entwickelt werden könnten. Hier könnten spezifische Nutzungen angesiedelt werden, die zur Attraktivität des Gebiets beitragen. Ergänzend sollen Eingänge und Aufenthaltsplätze durch städtebauliche Dominanten hervorgehoben werden, um das Gebiet klar zu strukturieren. Eine verbesserte Vernetzung, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, fördert die Anbindung an Erholungsräume wie die Landesgartenschau.Bei allen Schritten werden eventuelle Dienstbarkeiten und Anmerkungen der Eigentümer berücksichtigt, um eine möglichst breite Akzeptanz zu gewährleisten.

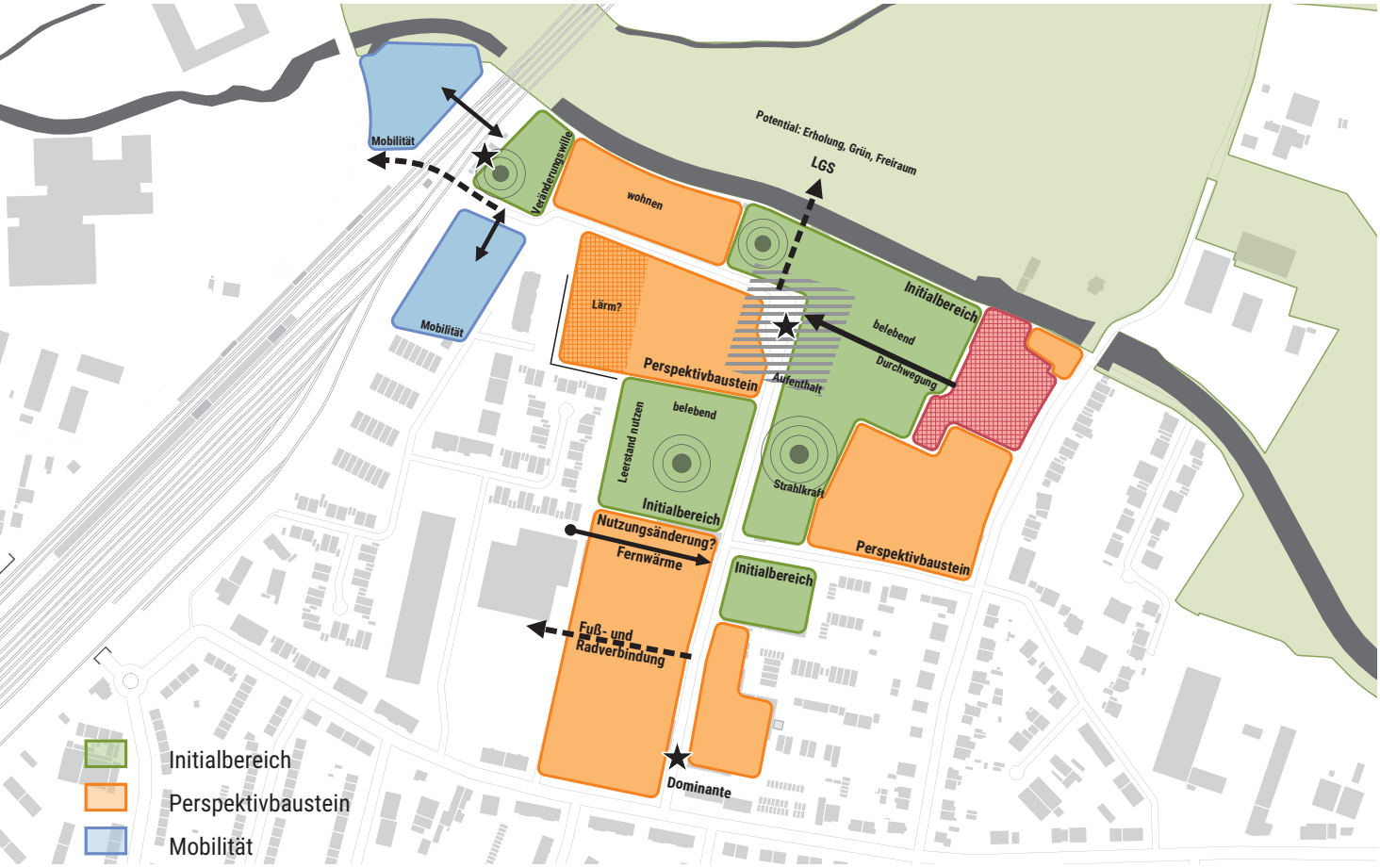


Abb. 42 : Strategieansatz, o.M.

4.2 Das Leitbild

Die Entwicklung des Roßlauf-Geländes orientiert sich am Leitbild der Produktiven Stadt, einem Ansatz der integrierten Stadtentwicklung, der Arbeiten, Produzieren, Wohnen und urbanes Leben räumlich und funktional miteinander verknüpft. Ziel ist es, funktional getrennte Stadtstrukturen zu überwinden und kleinteilige, emissionsarme Quartiere zu fördern.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Leitbilds ist die Integration urbaner Produktions- und Dienstleistungsnutzungen. Urbane Produktion umfasst dabei kleinteilige, überwiegend emissionsarme handwerkliche, gewerbliche und kreative Tätigkeiten, die mit dem urbanen Umfeld verträglich sind. Dienstleistungen beinhalten ergänzende Büro-, Service- und quartiersbezogene Nutzungen. Die Mischnutzung beschreibt die räumliche und funktionale Kombination dieser Nutzungen mit dem Wohnen innerhalb eines Quartiers.

Für die Bewohner bietet die produktive Stadt vor allem kurze Wege, eine bessere Vereinbarkeit von Arbeit, Alltag und Freizeit sowie ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld. Dies trägt wesentlich zu einer hohen Lebensqualität, sozialer Teilhabe und Identifikation mit dem Quartier bei. Unternehmen profitieren von urban integrierten Arbeits- und Produktionsstandorten durch die Nähe zu Fachkräften, Kundschaft und Wissensnetzwerken. Die räumliche Durchmischung begünstigt Kooperationen, Innovationen und flexible Nutzungsmodelle und stärkt zugleich das Image einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur.

Auf Quartiersebene führt die enge Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung zu lebendigen und stabilen Stadtteilen mit ganztägiger Nutzung und hoher Aufenthaltsqualität. Öffentliche Räume werden belebt, soziale Kontrolle gestärkt und lokale Wertschöpfung gefördert. Auf gesamtstädtischer Ebene trägt die produktive Stadt zur Reduzierung von Pendelverkehren, zur effizienteren Nutzung knapper Flächen sowie zur Stärkung einer vielfältigen, lokal verankerten Wirtschaftsstruktur bei. Insgesamt bildet das Leitbild der produktiven Stadt damit eine tragfähige Grundlage für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Roßlauf-Geländes.

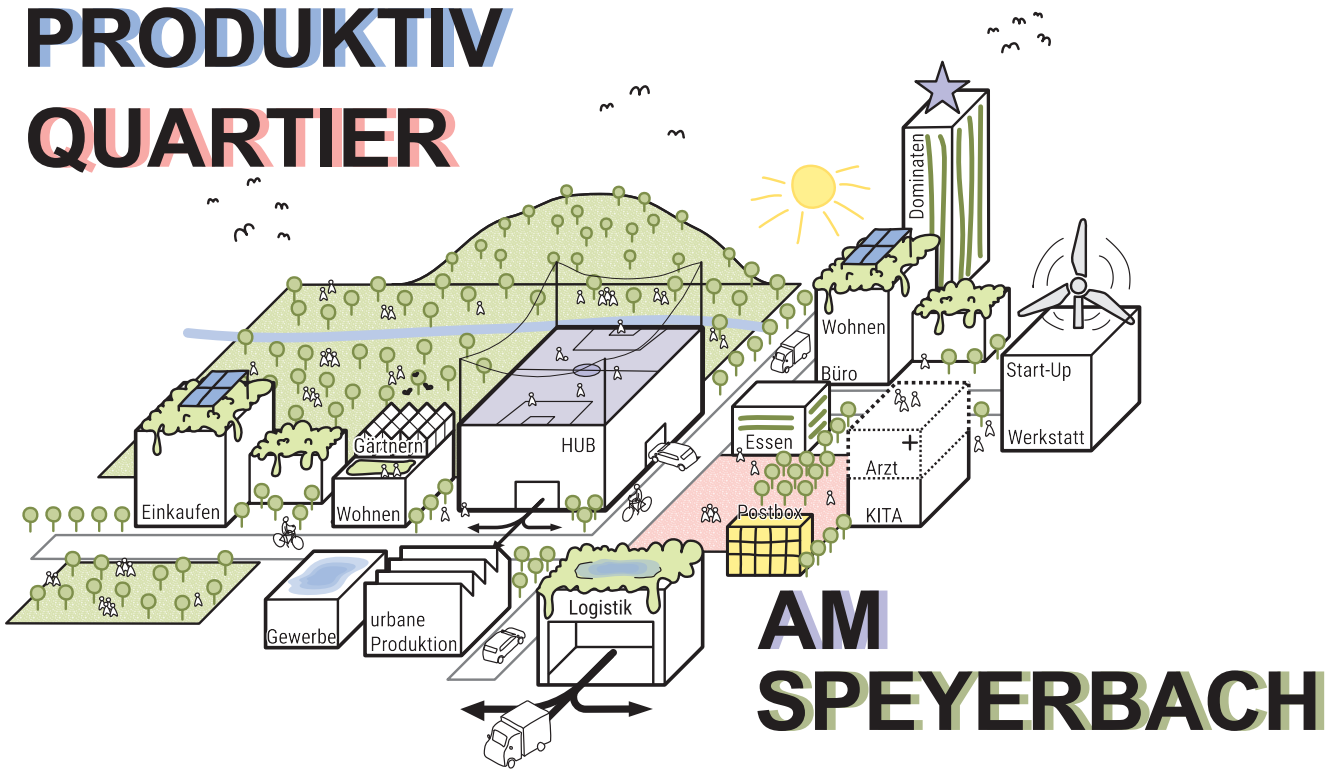


Abb. 43 : Schematische Darstellung Leitbild: Produktiv Quartier am Speyerbach

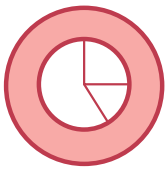
4.3 Das Zielbild

Die Übertragung des strategischen Leitbildes „Produktivquartier am Speyerbach" in räumliche Aussagen und Zielsetzungen erfolgt durch die Erstellung eines Zielbildes für das Plangebiet. Dabei wird bewusst auf eine parzellenscharfe Abgrenzung und die genaue Verortung der einzelnen Themen verzichtet, um weiterhin Flexibilität zu gewährleisten.

Das Zielbild definiert somit ein „räumliches Grundgerüst", das die wesentlichen Themenfelder strukturiert und als Grundlage für die weitere Planung dient. Es bietet eine Orientierung, ohne bereits alle Details festzulegen, und ermöglicht eine dynamische Entwicklung des Gebiets entsprechend zukünftiger Anforderungen und Gegebenheiten.

THEMENFELDER

Das Zielbild beinhaltet Aussagen zu den folgenden vier Themenfeldern, die zusammen mit den jeweils zentralen Zieldimensinen auf den nachfolgenden Seiten skizzenhaft dargestellt werden:



Nutzung



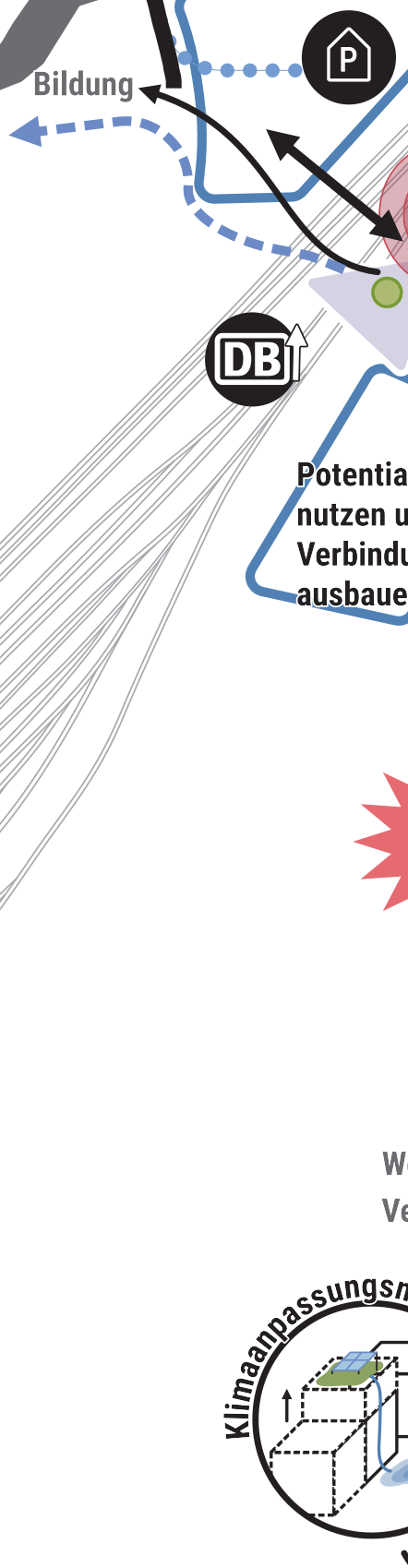
Mobilität



Struktur



Energie, Nachhaltigkeit, Ökologie



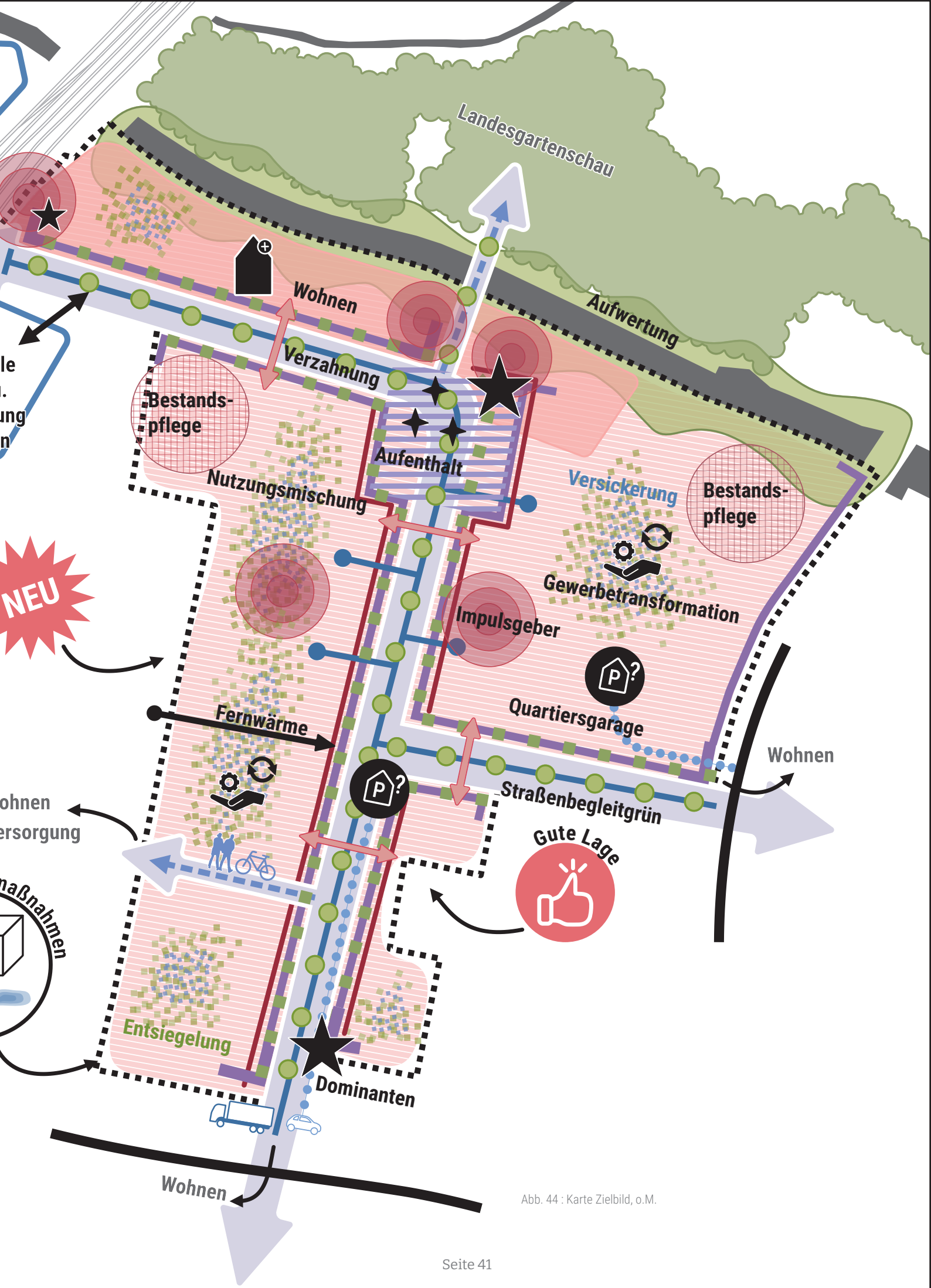


Abb. 44 : Karte Zielbild, o.M.

4 .3 .1 NUTZUNGEN - BESTAND RESPEKTIEREN, TRANSFORMATION FÖRDERN

Im Sinne des Leitbilds der produktiven Stadt wird innerhalb des Roßlauf-Geländes eine Nutzungsmischung angestrebt, um eine lebendige und vielseitige urbane Struktur zu schaffen. Bestehender Gewerbebestand wird integriert, gleichzeitig die Ansiedlung neuer Unternehmen unterstützt, gestützt durch geeignete Infrastrukturen.

Die Lage am Speyerbach ermöglicht einen Schwerpunkt auf Wohnnutzung, wobei auf ausreichende Abstände zu Gewerbebetrieben geachtet wird, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Bündelung verschiedener Gewerbeformen im Erdgeschoss entlang der Roßlaufstraße belebt den Straßenraum und schafft attraktive, aktive Straßenfronten.

Zur Steuerung der betrieblichen Nutzung wird eine Nutzungsampel eingesetzt. Sie zeigt, welche Nutzungen ohne Einschränkungen möglich sind (grün), welche unter bestimmten Bedingungen zulässig sind (orange) und welche ausgeschlossen bleiben (rot). Dadurch entsteht ein klarer Rahmen für Investoren, die Ansiedlung neuer Unternehmen wird gezielt gesteuert und die Wohnqualität geschützt.

Darüber hinaus werden Initialbausteine gesetzt, die eine Strahlkraft auf das gesamte Gebiet entfalten. Aufenthaltsbereiche im nördlichen Teil begleiten den Übergang zur Landesgartenschau, und bestehende Standortvorteile werden gezielt weiterentwickelt, um das Areal nachhaltig zu stärken.

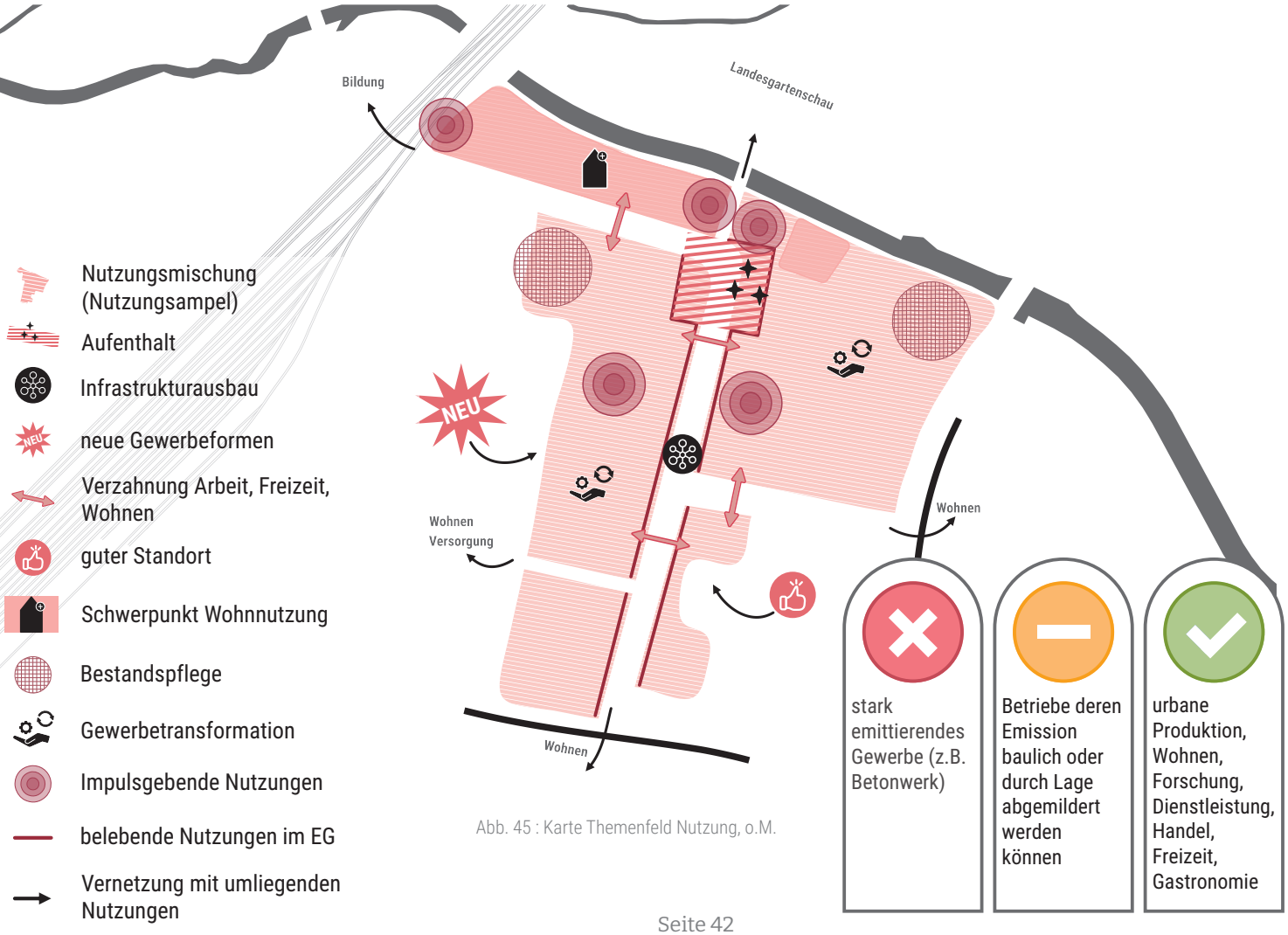


Abb. 45 : Karte Themenfeld Nutzung, o.M.

4 .3 .2 MOBILITÄT - MEHR ERMÖGLICHEN

Die bestehenden Strukturen und Mobilitätsangebote im Roßlauf-Gelände werden aufgegriffen und weiterentwickelt, um eine effiziente und nachhaltige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dabei wird besonders darauf geachtet, Konflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern und Lieferverkehr zu vermeiden. Alle Mobilitätsarten sollen gestärkt und ausgebaut werden, um eine optimale Verkehrsinfrastruktur zu schaffen.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird an den Rändern des Gebiets konzentriert, beispielsweise durch Quartiersgaragen oder Mobilitäts-Hubs, wodurch die inneren Bereiche des Areals vom Verkehr entlastet werden. Gleichzeitig werden die Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer in die Umgebung gestärkt und ausgebaut, um die Integration des Roßlauf-Geländes in das übergeordnete Verkehrsnetz zu fördern.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie ist die Entwicklung und der Ausbau von Mobilitätsflächen am Bahnhof, um den Umweltverbund zu stärken und das Mobilitätsangebot für das Areal zu erweitern. Der Ausbau des Bahnhalts im Zuge der Landesgartenschau verbessert die Erreichbarkeit des Roßlauf-Geländes erheblich.

Zudem ist es wichtig, die Erreichbarkeit bestehender Gewerbebetriebe sicherzustellen, um auch zukünftig einen reibungslosen Ablauf der Liefer- und Kundenverkehre zu gewährleisten.

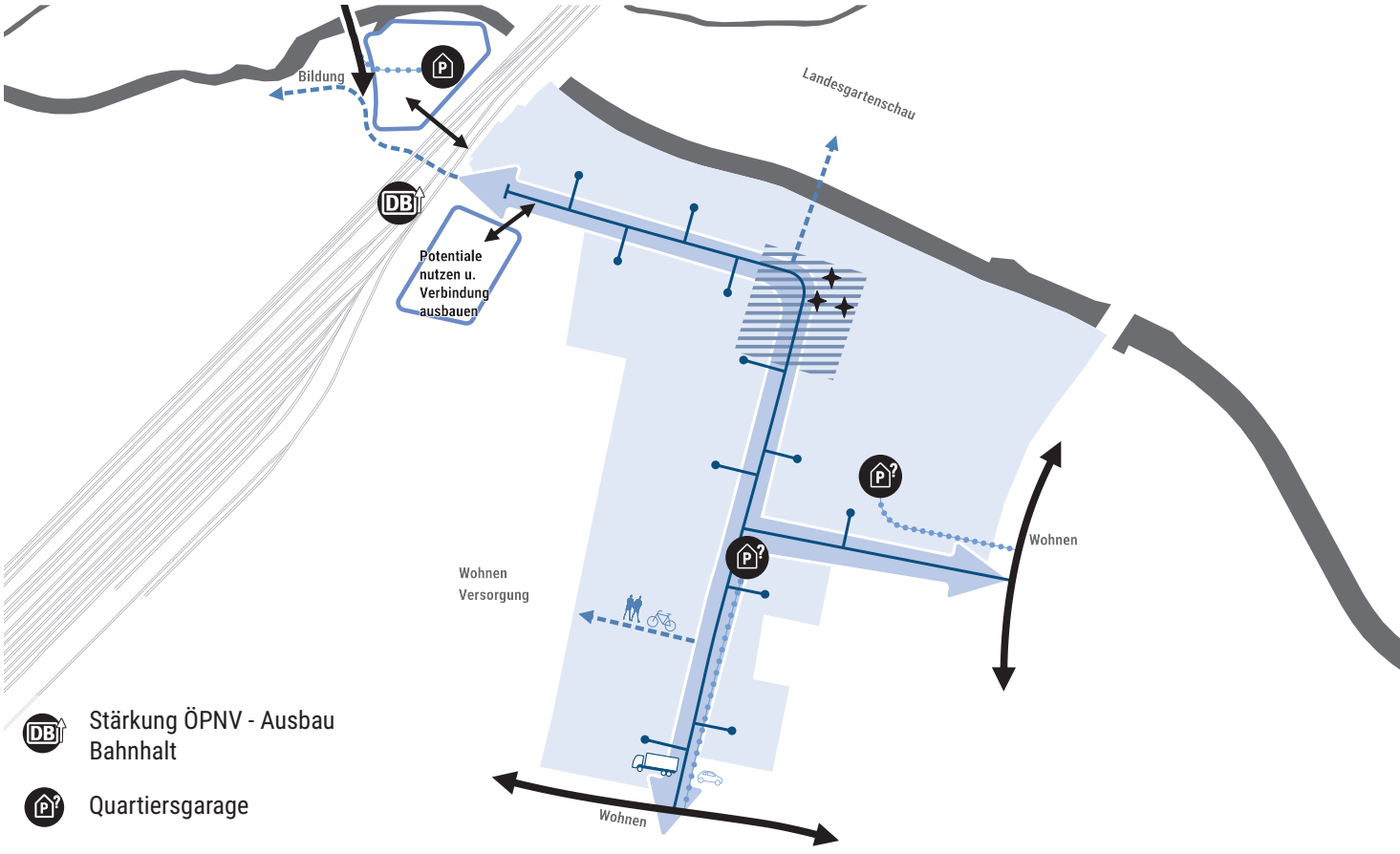


Abb. 46 : Karte Themenfeld Mobilität, o.M.

4 .3 .3 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR - KANTEN AUSBILDEN

Die Verbesserung der städtebaulichen Struktur innerhalb des Roßlauf-Areals ist eine vordringliche Aufgabe. Ein zentrales Ziel besteht darin, eine markante Adresse zu schaffen, die sowohl Wiedererkennung als auch eine positive Wirkung auf die Umgebung entfaltet. Der Fokus liegt auf der effizienten Nutzung der Flächen und der Erhöhung der baulichen Dichte, um den Raum optimal auszunutzen. Gleichzeitig bietet sich die Gelegenheit, Flächen zu entsiegeln, um ökologische Vorteile zu erzielen und die Nachhaltigkeit des Areals zu fördern.

Die Um- und Neustrukturierung des Areals erfolgt durch Neuentwicklungen und gegebenenfalls durch Stapelung von Nutzungen. Dabei wird angestrebt, bestehende Gebäude zu erhalten, soweit dies möglich und sinnvoll ist, und sie in die neue Struktur zu integrieren. So wird das Areal sowohl funktional als auch ästhetisch aufgewertet.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der besseren Auslastung der Grundstücke durch eine höhere Dichte. Dies ermöglicht eine flächeneffizientere Nutzung des vorhandenen Raums und steigert die Attraktivität des Areals für unterschiedliche Nutzungen. Der Straßenraum wird durch klare Raumkanten gefasst, wodurch die Straßenräume an Definition und Struktur gewinnen. Zudem werden die Eingänge zu den einzelnen Bereichen des Areals deutlich hervorgehoben, um die Orientierung zu erleichtern. Platzsituationen werden gezielt ausgebildet und räumlich gefasst, um angenehme und funktionale öffentliche Räume zu schaffen.

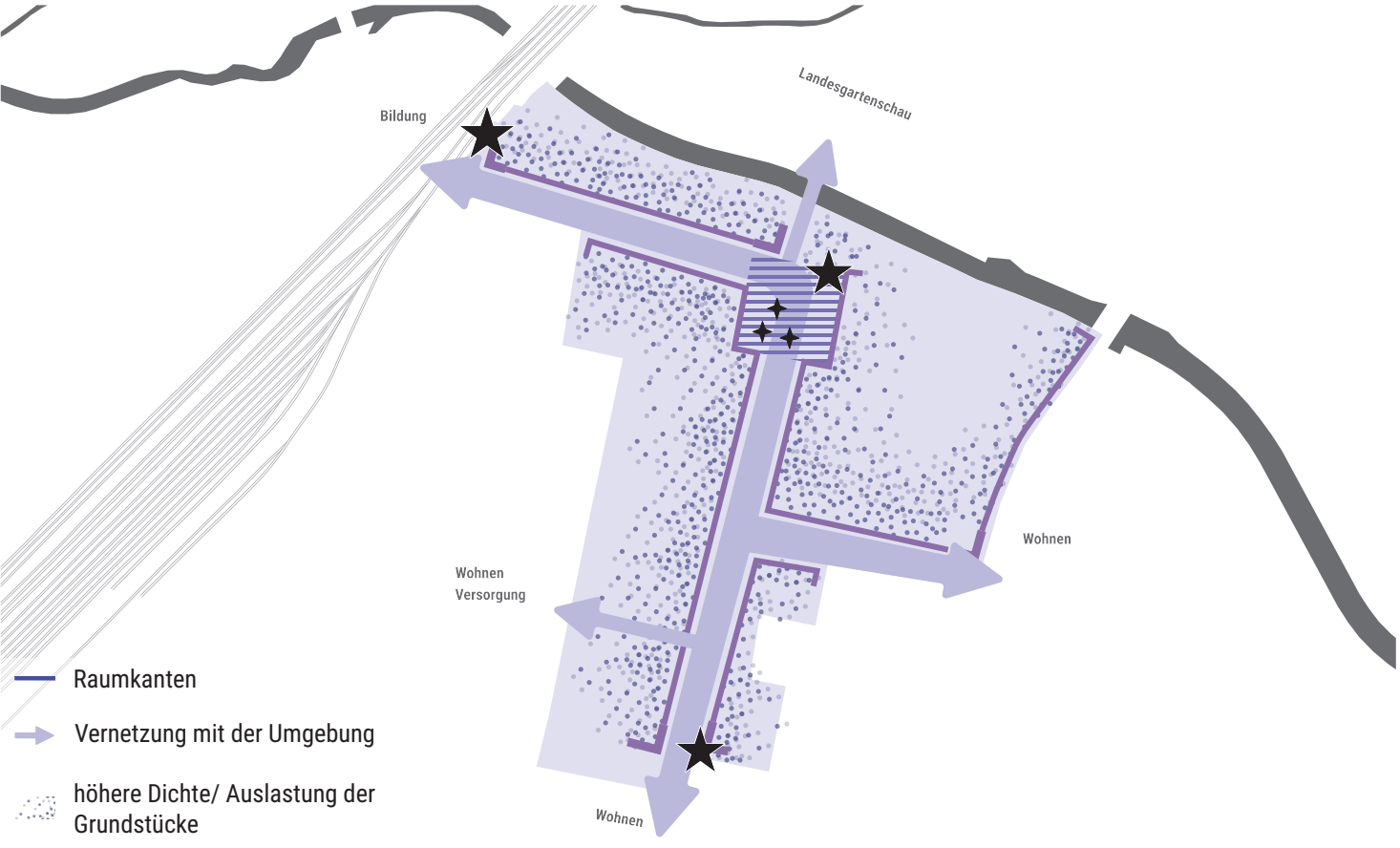


Abb. 47 : Karte Themenfeld Struktur, o.M.

4 .3 .4 ENERGIE, NACHHALTIGKEIT & ÖKOLOGIE

Der Umbau des Roßlauf-Areals zu einem nachhaltigen Stadtbereich umfasst verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung von Freiraumqualität, Klimaresilienz und Ressourceneffizienz. Die Aufwertung des Speyerbach-Ufers sowie des angrenzenden Umfeldes schafft attraktive öffentliche Räume und erhöht die Aufenthaltsqualität. Der Straßenraum wird durch Straßenbegleitgrün aufgewertet, das zur Beschattung beiträgt und das Mikroklima verbessert.

Die Grün- und Freiraumqualitäten der Umgebung werden in das Quartier integriert. Entsiegelte private Grünflächen und Straßenbegleitgrün bilden ein vernetztes System von Freiräumen, das das Stadtbild nachhaltig bereichert. Auf den Grundstücken sollen vorbehaltlich boden- und altlastenrechtlicher Rahmenbedingungen versiegelte Flächen möglichst entsiegelt werden, um die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser zu fördern.

Bestehende Gebäude werden, wo möglich, umgebaut und weitergenutzt, um graue Energie zu nutzen und Ressourcen zu schonen. Ergänzend werden nachhaltige Neubauten realisiert, die Potenziale zur Nachverdichtung ausschöpfen und mit Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaikanlagen sowie Maßnahmen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ausgestattet sind. Der bestehende Fernwärmeanschluss gewährleistet eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung des Areals und trägt zur Steigerung der Umwelt- und Lebensqualität bei.

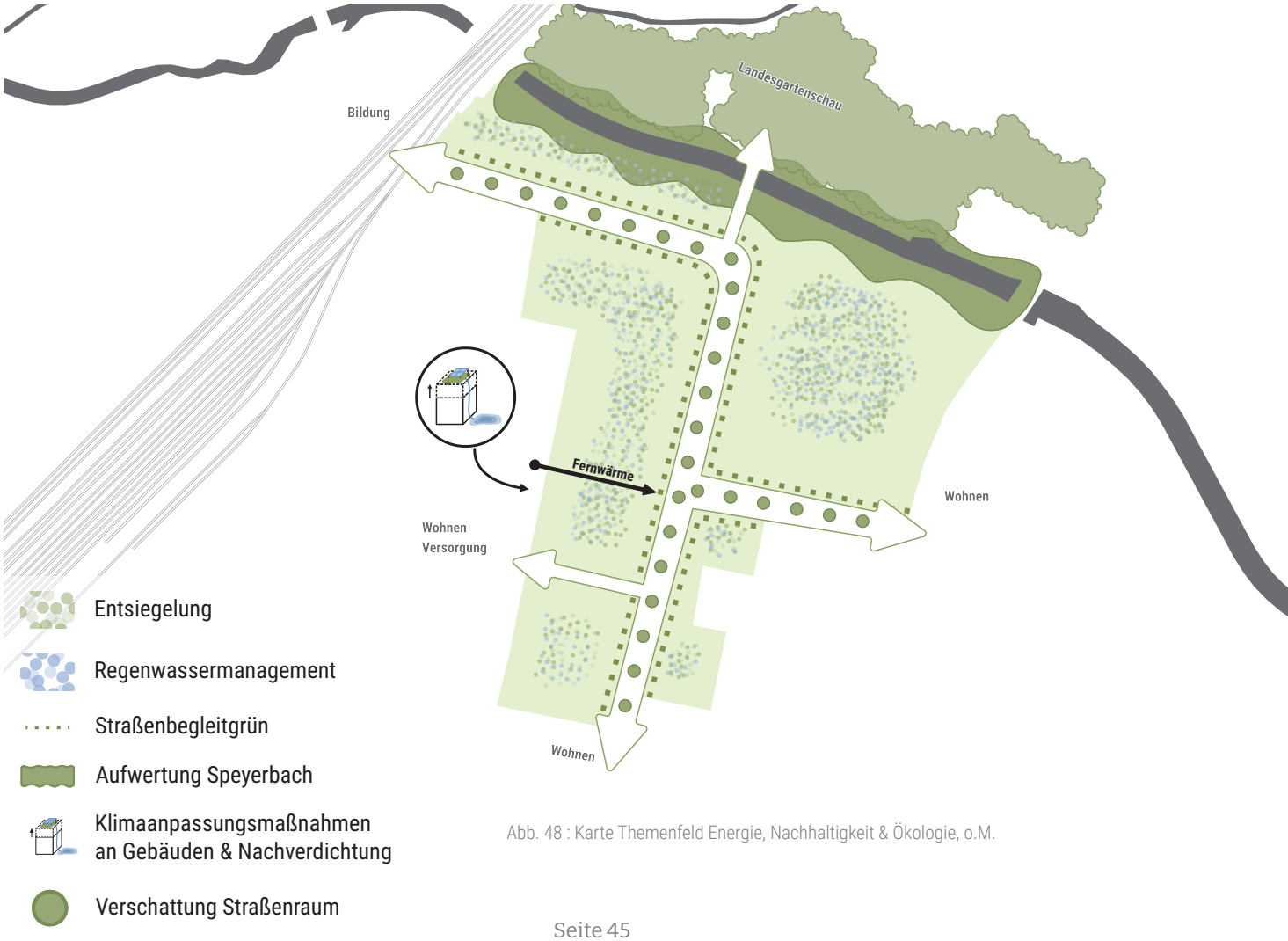


Abb. 48 : Karte Themenfeld Energie, Nachhaltigkeit & Ökologie, o.M.



5 Die Szenarien

Ausgehend von Leitbild und Zielbild gilt es nun, die strategischen und räumlichen Zielaussagen in zwei Szenarien zu konkretisieren. Anhand der Erstellung von zwei unterschiedlichen Konzepten soll die Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt sowie die vergleichende Bewertung dieser Szenarien ermöglicht werden.

Die Grundlage bildet hierbei das Leitbild „Produktivquartier am Speyerbach“, wovon ausgehend zwei Entwicklungsrichtungen mit unterschiedlicher nutzungsbezogener Schwerpunktsetzung aufgezeigt werden.

5.1 Szenarien im Vergleich

Beide Szenarien orientieren sich am gemeinsamen Leitbild „Produktivquartier am Speyerbach“. Dabei spiegeln sie unterschiedliche Interpretationen und Auslegungen dieses Leitbilds wider. Die Rahmenbedingungen des Zielbilds fließen ebenfalls in beide Szenarien ein und bilden eine verbindliche Grundlage für die weitere Planung.

Die Art der Nutzung ist in beiden Szenarien grundsätzlich vergleichbar: Es handelt sich jeweils um ein überwiegend gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen räumlichen Schwerpunkten. Innerhalb des Gebiets entstehen sowohl Bereiche mit einem höheren Gewerbeanteil, die lebhafter und lauter sein können, als auch ruhigere Zonen, in denen der Schwerpunkt stärker auf dem Wohnen liegt.

Trotz dieser Gemeinsamkeiten unterscheiden sich die Szenarien deutlich in der Gestaltung der Gebäudestrukturen und der öffentlichen Räume. Auch die Art der Adressbildung variiert und prägt so die Identität des Quartiers auf individuelle Weise.

Szenario 1 basiert auf dem Grundprinzip, das Grün der Landesgartenschau auf das Roßlauf-Gelände zu übertragen. Große Gebäudestrukturen verteilen sich wie auf einem „grünen Teppich“ und heben sich bewusst von der kleinteiligeren Umgebung ab. Die Freiraumgestaltung nimmt eine zentrale Rolle ein und verbindet die einzelnen baulichen Elemente miteinander.

Szenario 2 orientiert sich stärker an der kleinteiligen Struktur der umliegenden Quartiere. Es entstehen kleinere Gebäudeeinheiten, die sich harmonisch in den Bestand einfügen. Der Umgang mit den bestehenden Gebäuden erfolgt sensibel, wodurch eine engere Verzahnung mit der Umgebung entsteht. So wird eine städtische Körnung geschaffen, die auf dem Bestand aufbaut.

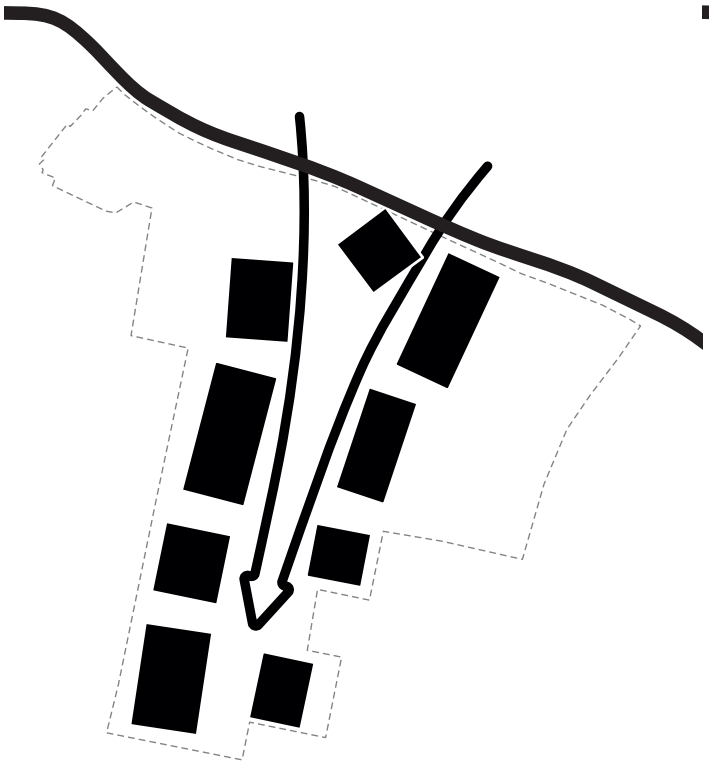


Abb. 49 : Prinzipskizze Szenario 1, o.M.

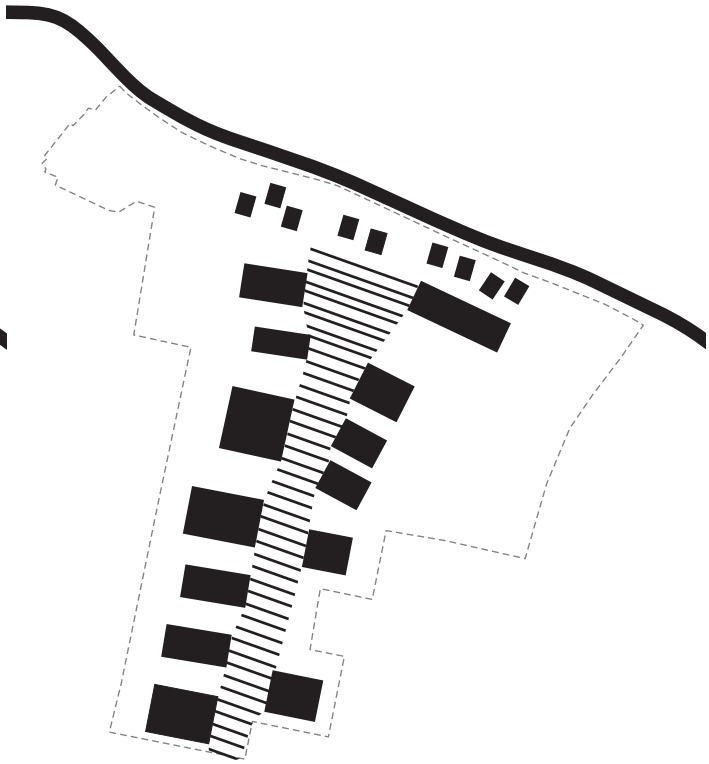


Abb. 50 : Prinzipskizze Szenario 2, o.M.



Abb. 51 : Darstellung Szenario 1, o.M.

5.2 Szenario 1

Im Roßlauf-Gelände spiegelt ein durchgehender „grüner Teppich" das Thema der Landesgartenschau wider und sorgt zugleich für Nachhaltigkeit und Kühlung. Auf dieser Grünfläche liegen große Blockstrukturen, die den Straßenraum fassen. Die Gebäude sind introvertiert organisiert, ihre Adressen orientieren sich zu den Innenhöfen, die als Mischflächen für Erschließung, Arbeiten und Aufenthalt dienen.

Eine zentrale Quartiersgarage nimmt den Pkw-Verkehr auf, sodass die Höfe weitgehend autofrei bleiben können. Ziel ist es, alle bestehenden Nutzungen im Quartier zu erhalten, teils an bisherigen, teils an neuen Standorten. Das Fitnessstudio und die Tanzschule bleiben am jetzigen Ort. Andere Nutzungen, wie der Supermarkt und der Getränkemarkt, werden abhängig vom Gebäudezustand langfristig in Neubauten am gleichen Standort untergebracht.

Entlang des Speyerbachs im Westen entsteht ein attraktiver Wohnbereich in direkter Nähe zur Landesgartenschau. Ein öffentlicher Platz am Übergang zur Landesgartenschau schafft Raum für Begegnungen und dient als Bindeglied zwischen Roßlauf und Innenstadt. Markiert wird dieser durch eine städtebauliche Dominante, die weithin sichtbar ist. Das historische Gebäude an den Bahnschienen könnte als prägende Adresse mit neuer Nutzung, etwa Gastronomie, in Szene gesetzt werden.

Der verbreiterte Straßenraum bietet ausreichend Platz für Anlieferung, Kundenverkehr, Anwohner sowie Fuß- und Radverkehr und unterstützt die multifunktionale Erschließung des Quartiers.



Abb. 52 : Perspektive Szeanrio 1, o.M.



Abb. 53 : Darstellung Szenario 2, o.M.

5.3 Szenario 2

Im Nordosten ist eine der Stadtverwaltung bereits vorliegende externe Planung dargesetellt, die eine Mischnutzung mit wohnbaulichem Schwerpunkt entlang des Speyerbachs vorsieht. Die daran anschließende Bebauung orientiert sich in diesem Szenario in ihrer Struktur an der kleinteiligen Körnung der umliegenden Quartiere, um eine stärkere Einbindung in den Bestand und die Nachbarschaft zu gewährleisten. Die Gebäude sind direkt an der Straße angeordnet und präsentieren sich dort offen und adressbildend. Zwischen Straßenraum und Gebäuden entsteht eine Vorzone, die als private Erweiterung des öffentlichen Raums dient. Diese kann vielfältig genutzt werden, etwa zum Parken, Arbeiten oder zur Verschattung des Straßenraums im Sinne der klimatischen Anpassung.

Geplant sind überwiegend kleinere Hallen, die nicht nur im Erdgeschoss genutzt werden, sondern auch gestapelte Nutzungen zulassen. Während im Erdgeschoss wohnverträgliche Gewerbebetriebe vorgesehen sind, bieten die Obergeschosse Platz für Büros, Dienstleistungen, Start-ups oder besondere Wohnformen (Betriebswohnungen oder studentisches Wohnheime). Handwerkerhöfe ergänzen das Konzept, indem sie Arbeiten und Lagern im Freien ermöglichen. Die Flexibilität der geplanten Neubauten erlaubt es, bestehende Nutzungen auch zukünftig im Gebiet zu integrieren. Einrichtungen wie das Fitnessstudio und die Tanzschule bleiben erhalten.

Wohnen ist insbesondere entlang des Speyerbachs vorgesehen, da dieser Bereich aufgrund seiner Lage eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Weitere Wohnnutzungen sind im Süden des Gebiets in Richtung Branchweilerhofstraße angedacht.

Eine zentrale Quartiersgarage nimmt den Großteil des Pkw-Verkehrs auf, wodurch die Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücken deutlich reduziert werden können.



Abb. 54 : Perspektive Szeanrio 2, o.M.



6 Der Rahmenplan

Der vorliegende Rahmenplan fasst zentrale Erkenntnisse aus den zuvor entwickelten Szenarien zusammen und bildet die räumliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Roßlauf-Geländes. Er versteht sich als integratives Konzept, das die im Verlauf des Planungsprozesses gewonnenen Analysen, Ideen und Rückmeldungen, insbesondere aus der Eigentümerbeteiligung, zusammenführt.

Im Zentrum steht nicht ein einzelner Lösungsansatz, sondern die Entwicklung eines tragfähigen und zugleich flexiblen Rahmens, der verschiedene Entwicklungsspielräume aufzeigt und Orientierung für die weiteren Planungsschritte bietet. Ziel ist es, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu formulieren, das die besonderen Potenziale des Standorts berücksichtigt, auf die Bedürfnisse der Eigentümer eingeht und eine schrittweise, nachhaltige Transformation des Areals ermöglicht.

SYNTHESE ZWEIER SZENARIEN

Der Rahmenplan verbindet die Stärken beider Szenarien zu einer ausgewogenen Synthese. Der Rahmenplan verfolgt das Ziel einer starken Durchgrünung des Quartiers. Aus Szenario 1 wird die durchgehende Grünstruktur übernommen, die sich wie ein „grüner Teppich" durch das gesamte Gebiet zieht. Diese Grünfläche übernimmt vielfältige Funktionen: Sie erleichtert die Orientierung im Quartier, schafft klare Abstände zwischen unterschiedlichen Nutzungen und trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Gleichzeitig verleiht sie dem Gebiet eine eindeutige räumliche Gliederung sowie ein prägnantes und unverwechselbares Erscheinungsbild. Gleichzeitig wird eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts gezielt forciert. Aus Szenario 2 wird eine kleinteiligere Gebäudestruktur übernommen, die eine enge Verzahnung mit der Umgebung ermöglicht und die Maßstäblichkeit des Quartiers wahrt. Obwohl bewusst kleinteilige Strukturen gewählt wurden, wird die finanzielle Rentierlichkeit durch eine höhere Geschossigkeit der Gebäude erreicht. Ergänzt werden diese Strukturen durch einzelne größere, offen gestaltete Baukörper, die sich sensibel in das Umfeld einfügen. So entsteht ein vielfältiges und durchmischtes Quartier, das sowohl eigenständige Qualitäten entwickelt als auch wirtschaftlich nachhaltig realisierbar ist.

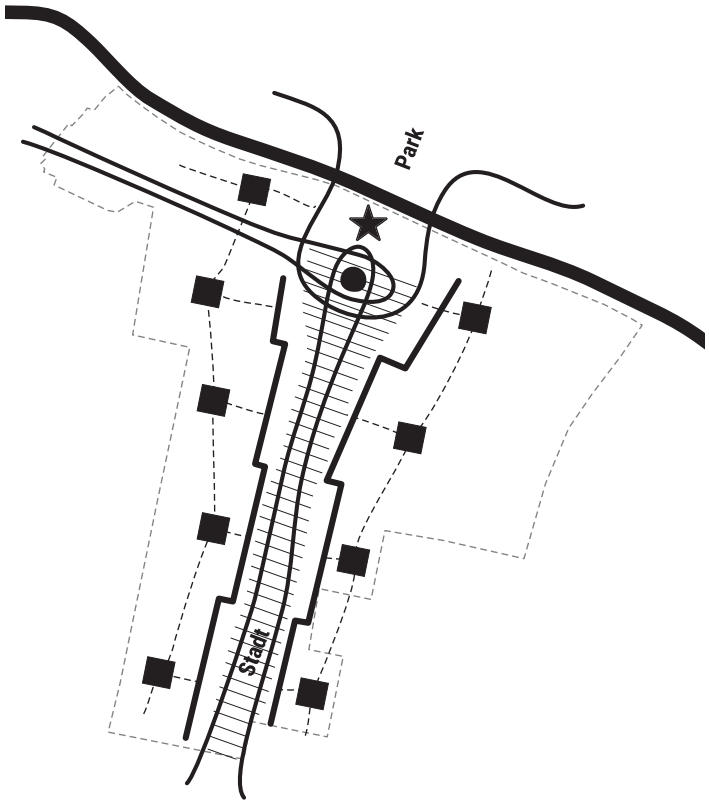


Abb. 55 : Prinzipskizze Entwurf, o.M.



Abb. 56 : Darstellung Entwurf, o.M.

Abb. 57 : Verortung der Teilbereiche, o.M.

DER RAHMENPLAN

Der Rahmenplan stellt eine Weiterentwicklung der beiden vorangegangenen Szenarien dar. Die bestehende verkehrliche Erschließung des Roßlauf-Geländes bleibt grundsätzlich erhalten, wird jedoch in ihrer Ausgestaltung verändert. Ziel ist es, den Straßenraum optisch in der Breite zu erweitern. Dazu soll der bisherige öffentliche Verkehrsraum um multifunktionale private Vorzonen erweitert werden, die nicht durch Zäune oder Mauern vom Straßenraum abgegrenzt werden. Dadurch soll eine flexiblere und offenere Gestaltung des Straßenraums ermöglicht werden. Im Norden führt die Achse für Radfahrer und Fußgänger über eine Brücke auf das zukünftige Gelände der Landesgartenschau (LGS).

Die Roßlaufstraße endet im Westen in Richtung Bahnhof für den motorisierten Verkehr auf dem Parkplatz Böbig, während sie für Fuß- und Radfahrer weiter zum Bildungscampus und zur Innenstadt führt. Der westliche Teilbereich der Roßlaufstraße behält seine bisherigen Funktionen bei und wird gleichzeitig aufgewertet, um die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof, zur Innenstadt und zum Haupteingang der LGS zu stärken. Eine Verbreiterung des Straßenraums kann dabei durch eine Vorzone auf den angrenzenden privaten Grundstücken realisiert werden.

Teilbereich A: Im nördlichen Teil des Plangebiets erstreckt sich parallel zum Speyerbach eine aufgelockerte Bandstruktur aus Punktbauten, deren variierende Gebäudehöhen ein differenziertes städtebauliches Gesamtbild erzeugen. Die Planung für den nordöstlichen Bereich basiert zu großen Teilen auf einem externen Entwurf, der neben der Punktbebauung auch das Gelände der Tanzschule sowie die Erweiterung und Aufstockung der südlich angrenzenden Halle umfasst, wo auch ein Parkhaus entstehen kann.
Um den städtebaulichen Entwurf zu stärken, wurde ein Gebäude der externen Planung durch eine markante Dominante ersetzt. Als weithin sichtbarer Hochpunkt definiert dieser nicht nur klare Raumkanten, sondern fungiert zudem als prägnante Markierung für den angrenzenden Platz sowie als Übergang zur Landesgartenschau. Im Übergangsbereich zur Landesgartenschau ist mittig ein Platz vorgesehen, der als verbindendes Scharnier zwischen der Landesgartenschau, dem Bahnhof und der Innenstadt fungiert.

Teilbereich B: Die Verbindung zum Bahnhof wird räumlich durch einen Block auf der gegenüberliegenden Straßenseite gefasst, der aus zwei Gewerbegebäuden sowie einem Parkhaus besteht. Die Gebäude bilden klare Raumkanten entlang der Hauptverkehrsachsen. Der Block umfasst einen nach innen orientierten „Handwerkerhof", der dem Rangieren sowie der individuellen Nutzung dient. Das Parkhaus verfügt über rund 285 Stellplätze, von denen ein Teil dem angrenzenden Fitnessstudio zugeordnet ist, während die übrigen Stellflächen externen Nutzern zur Verfügung stehen. Das südlich angrenzende Fitnessstudio soll langfristig durch eine Aufstockung um Büro- und Gewerbeflächen erweitert werden, wobei die ursprüngliche U-Form des Gebäudes erhalten bleibt. Der Innenhof wird teilweise entsiegelt und begrünt. Die verbleibenden befestigten Flächen dienen als Lieferzone, als Arbeitsplatz im Freien sowie als Aufenthaltsbereich.

Teilbereich C: Für die bestehenden Wohngebäude südlich des Fitnessstudios ist eine Nachverdichtung durch zusätzliche Wohnzeilen vorgesehen. Diese orientieren sich in Nord-Süd-Richtung und bilden einen durchlässigen Block mit privaten Gartenbereichen für die Erdgeschosswohnungen. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen, ergänzend sind jedoch auch weitere, wohnverträgliche Nutzungen vorgesehen. Zur räumlichen Trennung der südlich anschließenden Blockstruktur sowie zur Anbindung an den westlich gelegenen Supermarkt ist eine Fuß- und Radwegverbindung geplant.

Teilbereich D: Die folgende Blockstruktur wird im Süden durch die Branchweilerhofstraße und im Osten durch die Roßlaufstraße begrenzt. Südlich der Durchwegung entstehen zwei Wohnzeilen. Die Roßlaufstraße wird durch ein L-förmiges Gebäude sowie eine weitere Zeile gefasst, die beide mit Staffelgeschossen ausgebildet sind und als Dachterrassen genutzt werden können. Auch in diesem Bereich ist eine Mischnutzung vorgesehen. Entlang der Branchweilerhofstraße bildet eine Wohnzeile eine prägnante Raumkante, in deren westlichem Abschnitt erneut ein Supermarkt vorgesehen ist.
Teilbereich E: Im östlichen Bereich gegenüber dem Fitnessstudio ist ein weiterer Handwerkerhof geplant.

Die bislang überwiegend eingeschossigen Bestandsgebäude werden durch mehrgeschossige Neubauten ersetzt, wodurch eine effizientere Flächennutzung erreicht wird. Der Handwerkerhof besteht aus fünf Gebäuden, in denen auch bereits ansässige Gewerbebetriebe neue Standorte finden. Zwei Gebäude sind entlang der Roßlaufstraße angeordnet und bilden gemeinsam mit einem Zeilenbau im Osten einen Innenhof. Zur Ermöglichung handwerklicher Nutzungen im Erdgeschoss sind Deckenhöhen von etwa fünf Metern vorgesehen. Die oberen Geschosse bieten Raum für Büro- und Gemeinschaftsflächen. Der Handwerkerhof ist so konzipiert, dass ausreichende Flächen für Rangier- sowie Be- und Entladevorgänge erhalten bleiben, wodurch trotz hoher Funktionalität ein reduzierter Flächenbedarf erreicht wird.

Teilbereich F: Zur städtebaulichen Nachverdichtung ist südlich der Merowingerstraße ein Neubau vorgesehen, der das bestehende Gebäude ergänzt und bislang ungenutzte Grundstücksflächen aktiviert.

Teilbereich G: Am südlichen Quartierseingang werden zwei Grundstücke neu geordnet. Dadurch werden der Getränkemarkt sowie das dahinterliegende gewerblich genutzte Gebäude in einem neuen Baukörper zusammengeführt, der in die Quartiersstruktur integriert ist.



Abb. 58 : Isometrie Entwurf, o.M.

NUTZUNGSKONZEPT

Ziel der Quartiersentwicklung ist eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Einzelne Bereiche erhalten klare Schwerpunkte, die einen inhaltlichen Fokus setzen, ohne andere Nutzungen auszuschließen.

Das Konzept zeigt ein idealtypisches Ergebnis der Transformation. Gleichzeitig bleibt es flexibel in zeitlichen Abläufen und Nutzungszuordnungen, sodass Zwischennutzungen, Weiterverwendung vorhandener Strukturen oder alternative Zonierungen jederzeit möglich sind.

Im Bereich Sport und Freizeit bilden das Fitnessstudio und die Tanzschule die Grundlage für die Erweiterung des Angebots und die Ansiedlung weiterer Sport- und Freizeitnutzungen.

Wohnnutzungen sind vor allem im nördlichen und südlichen Teil des Gebiets vorgesehen. Der Norden eignet sich aufgrund der direkten Lage am Speyerbach besonders für Wohnen, im Süden knüpft die Entwicklung an bestehende Wohngebiete an und greift vorhandene Strukturen auf.

Dazwischen entsteht ein bandförmiger Bereich für urbane Produktion, der an bestehende Betriebe anknüpft und das produzierende Gewerbe als prägenden Bestandteil des Quartiers sichert.

Dienstleistungen ergänzen die Struktur, verbinden die einzelnen Bereiche und fungieren zugleich als Puffer zwischen Wohn- und Produktionsnutzungen.



Abb. 59 : Karte Nutzungsstruktur der Freiräume, o.M.

FLEXIBILITÄT DER VORZONEN UND GEBÄUDE

VORZONEN

Die Vorzone bildet ein wesentliches Gestaltungselement im multifunktionalen Straßenraum. Ziel ist es, die angrenzenden Gebäude gestalterisch mit dem öffentlichen Raum zu verzahnen. Den Eigentümern wird dabei ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit eingeräumt, um die Vorzone entsprechend den individuellen Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen auszugestalten und einen fließenden Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum zu schaffen.

Trotz dieser Gestaltungsfreiheit sind bestimmte Rahmenbedingungen einzuhalten. Die Vorzonen sollen zu einem wesentlichen Teil begrünt werden, ohne die Zugänglichkeit zu beeinträchtigen. Sie können als Vorfahrt oder als Aufenthaltsbereich für Kunden und Mitarbeitende dienen. Auch Stellplätze sind möglich, ihre Funktion bleibt jedoch untergeordnet. Die Gestaltung orientiert sich grundsätzlich von außen nach innen und verfolgt das Ziel, schmale Straßenräume optisch zu weiten.

Es ist ausdrücklich zu beachten, dass die Vorzone kein öffentlicher Gehweg ist und diesen auch nicht ersetzt. Sie bleibt Teil des privaten Grundstücks und dient nicht der allgemeinen Durchwegung. Auf bauliche Abschirmungen wie durchgehende Mauern oder Zäune wird in diesem Bereich bewusst verzichtet, um eine offene und einladende Atmosphäre zu schaffen. Grüninseln mit Hecken o.ä. sind durchaus denkbar.

GEBÄUDE

Die Handwerkerhöfe im Quartier verfolgen das Ziel, eine produktive Nutzung zu fördern. Sie sind flexibel und nutzungsoffen konzipiert, sodass unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und besondere Wohnformen geschossübergreifend unter einem Dach vereint werden können. Durch variable Geschosshöhen entstehen im Erdgeschoss geeignete Räume für handwerksnahe oder produktionsbezogene Tätigkeiten, während in den Obergeschossen Büro-, Verwaltungs- oder weitere gewerbliche Nutzungen sowie Wohnungen Platz finden.

Die Gebäudehöhe und architektonische Gestaltung orientieren sich an den jeweiligen funktionalen Anforderungen. Flachdächer werden als zusätzliche Nutzflächen geplant, etwa für Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen oder als Arbeits- und Pausenbereiche im Freien.

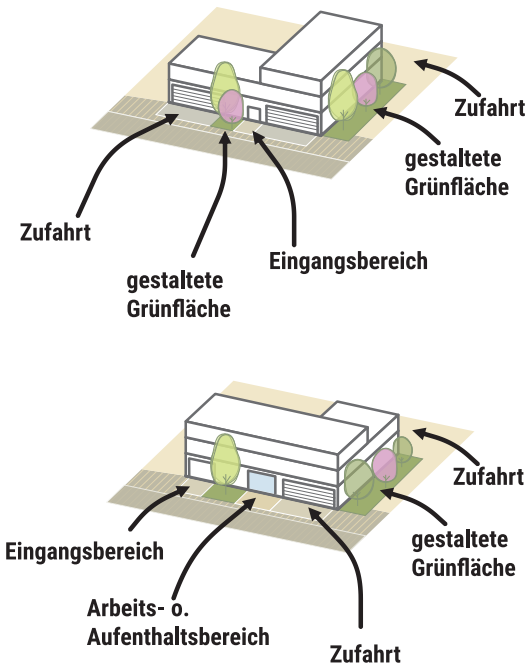


Abb. 60 : Mögliche Ausgestaltung der Vorzonen, o.M.

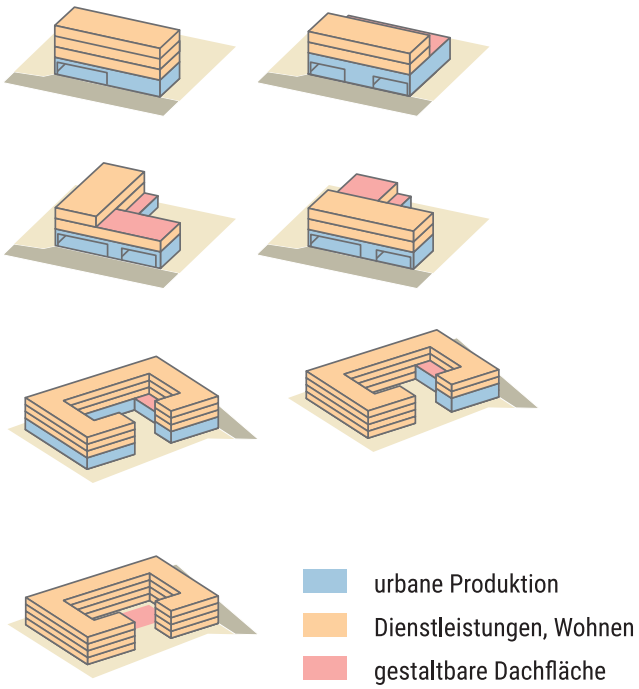


Abb. 61 : Mögliche Ausgestaltung der Obergeschosse, o.M.

VERKEHRS-/ ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Für alle Verkehrsarten bildet die bestehende „Roßlaufstraße“ den Kern des Erschließungskonzepts. Sie verläuft als Nord-Süd-Verbindung vom südlichen Quartierseingang bis zum neuen Platz. Dort biegt die Straße nach Westen ab und endet für den MIV in einer Sackgasse auf dem Parkplatz Böbig. In Richtung Osten verbindet die „Merowingerstraße“ die „Roßlaufstraße“ mit der „Adolf-Kolping-Straße“.

Durch die vorgeschlagene Neugestaltung unter Einbeziehung privater Vorzonen (siehe Seite 58) wird sie neben ihrer Funktion für den MIV zu einem multifunktional nutzbaren, attraktiven Bewegungs- und Aufenthaltsraum. Vorgeschlagen wird eine möglichst niveaugleiche Gestaltung (vgl. Darstellung Seite 68/69). Von hier aus lassen sich zu Fuß und mit dem Fahrrad die Landesgartenschau (über eine neue Brücke), der Bildungscampus westlich des Bahndamms (über die Unterführung) und der angrenzende Supermarkt im Westen (über eine neue Wegeverbindung) erreichen.

Es wird eine Bündelung von Stellplätzen in einem zentralen Quartiersparkhaus nördlich des bestehenden Fitnessstudios vorgeschlagen. Die Stellplätze sollen tagsüber verschiedenen Nutzergruppen des Quartiers zur Verfügung stehen, nachts hauptsächlich den Anwohnern. So werden die Stellflächen optimal ausgelastet und auf den Grundstücken selbst mehr Raum für andere wichtige Nutzungen geschaffen. Das Quartiersparkhaus soll auch Raum für Sharing-Angebote bieten. Für den Betrieb muss ein Betreiber gefunden werden. Gelingt dies nicht, müssen die erforderlichen Stellplätze „klassisch“ durch die Eigentümer auf ihren jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

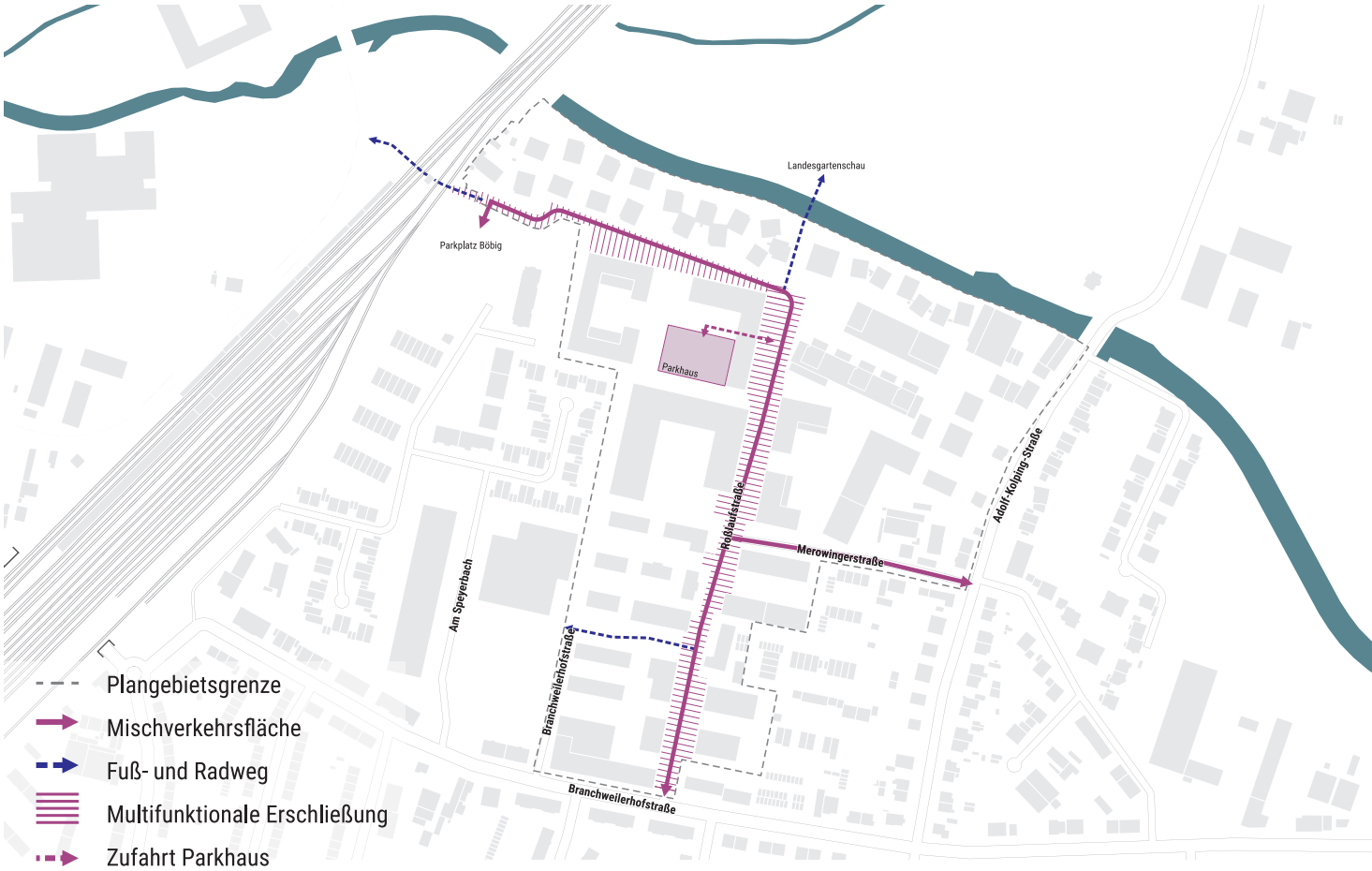


Abb. 62 : Karte Nutzungsstruktur der Gebäude, o.M.

FREIRAUM-/ BZW. GRÜNKONZEPT

Die Analyse des Plangebiets zeigt einen dringenden Handlungsbedarf hinsichtlich der klimatischen Qualität des Roßlauf-Geländes. Aktuell ist das Gebiet durch einen niedrigen Anteil an Grünflächen und Baumbestand geprägt (vgl. Abb. 26). Gleichzeitig besteht ein großes Potenzial für mikroklimatische Verbesserungen, insbesondere in den Bereichen Verschattung, Kühlung und Aufenthaltsqualität. Strukturelle und gestalterische Maßnahmen bieten gezielte Ansatzpunkte, um diese Defizite zu beheben.

Der Rahmenplan nimmt diese Herausforderungen auf und setzt Maßnahmen zur klimatischen Aufwertung um, die auf eine nachhaltige Verbesserung der Umweltbedingungen im Roßlauf-Gelände abzielen.

Maßnahmen zur Klimaanpassung und ökologischen Aufwertung:

- Die bestehenden Entsiegelungspotenziale auf überwiegend versiegelten Grundstücksflächen sollen gezielt genutzt werden. Besonders an den Randbereichen der Bebauungsblöcke bieten sich geeignete Flächen an, die entsiegelt, begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden, um das Mikroklima langfristig zu verbessern.
- Die Umgestaltung von Rangier- und Lagerflächen erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien, wie der Regenwasserrückhaltung (Retention), der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie der Anlage von Versickerungsflächen.
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen spielen nicht nur auf Grundstücken mit vorangig gewerblicher Nutzung eine große Rolle. Wenn ein Transforma-

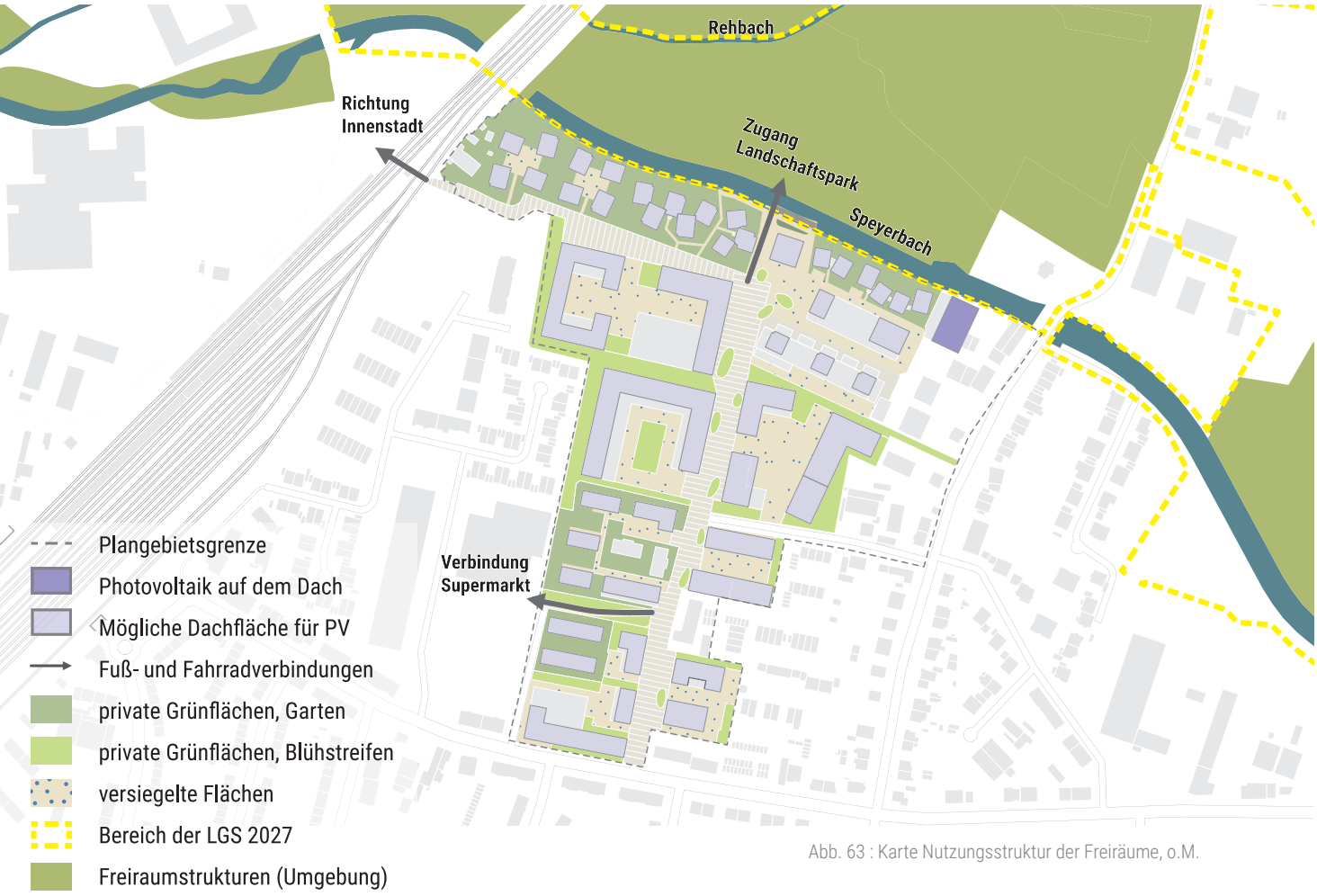


Abb. 63 : Karte Nutzungsstruktur der Freiräume, o.M.

tionsprozess in Richtung Wohn- und Mischnutzung gelingen soll, muss die Freiraumqulität entsprechend gesteigert werden und stadtgestalterische Aspekte mit in die Planung einfließen.

– Bei der Umsetzung von Enstiegelungs- und Regenrückhaltungsmaßnahmen sind etwaige Altlasten in den Böden zu beachten. Die gilt für das gesamte Roßlauf-Gelände.
– Begrünte und baumbestandene Flächen tragen nicht nur zur Verschattung und Kühlung bei, sondern stärken auch die Gestaltqualität und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums. Während im Ausgangszustand nur wenige Bäume vorhanden sind, ist langfristig eine deutliche Erhöhung des Baumbestands vorgesehen.
– Entlang der Straßenräume sind zusätzliche Baumpflanzungen geplant, die neben der thermischen Entlastung auch eine gestalterische Funktion übernehmen – beispielsweise als Leitelemente und visueller Auftakt zur angrenzenden Landesgartenschau (LGS).
– Zudem sollen geeignete Dachflächen für Photovoltaikanlagen vorgesehen werden, um die Energieeffizienz des Quartiers zu erhöhen und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.
– Blühstreifen an den Rändern der gewerblichen Grundstücke sollen diese gliedern und fassen. Um ein offenes Konzept zu etablieren sollen die Zäune nicht direkt am Straßenrand errichtet werden, sondern hinter den angedachten Vorzonen und auf den Blühzonen. Die privaten Gärten sind dem Wohnraum zugeordnet.



Abb. 64 : Karte Baumstandorte, o.M.

DICHTE DER BEBAUUNG

Die Dichte eines Gebiets wird im Allgemeinen über die Kennzahlen Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt.

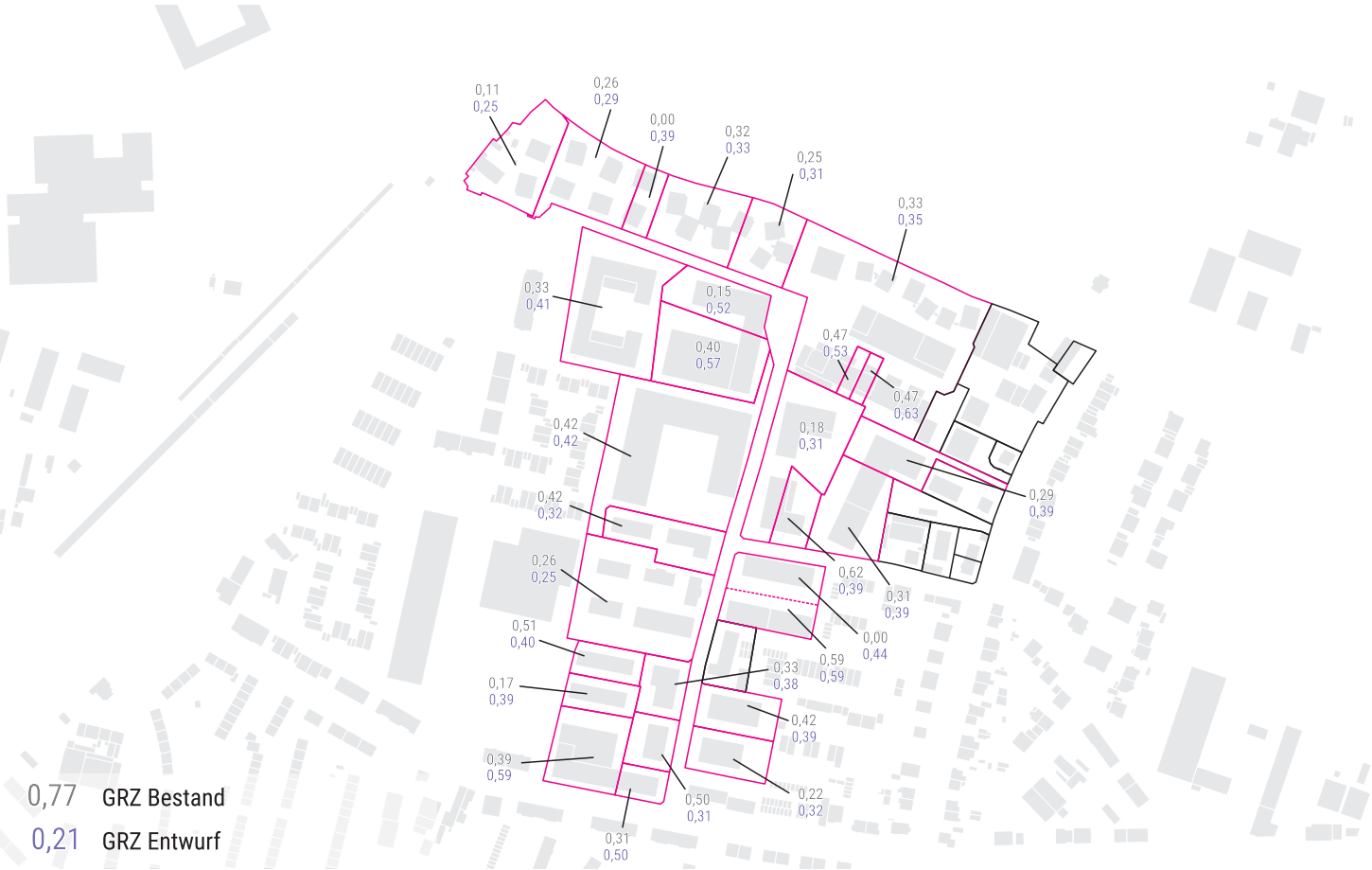
Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der Bebauung an der Gesamtfläche des Baugrundstücks an und wird als Dezimalzahl angegeben. Innerhalb eines urbanen Gebiets (MU) gemäß §6a BauNVO liegt der obere Orientierungswert bei 0,8, das heißt, bis zu 80 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl berechnet sich aus der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen dividiert durch die Grundstücksfläche und wird ebenfalls als Dezimalzahl angegeben. Für urbane Gebiete liegt der obere Orientierungswert bei 3,0.

Die Bruttogeschossfläche bezeichnet die Summe aller Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes, gemessen an den Außenmaßen der Außenwände.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde ein besonderes Augenmerk auf die effizientere Ausnutzung der Grundstücksflächen gelegt. Während der Bestand überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt ist, setzt der Entwurf gezielt auf eine höhere Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen.

Diese vertikale Verdichtung schafft eine urbane Dichte, die vielfältige Nutzungen ermöglicht, ohne den Flächenverbrauch zu erhöhen. Statt großer, flächenintensiver Gebäude werden kompakte, mehrgeschossige Bauweisen bevorzugt.



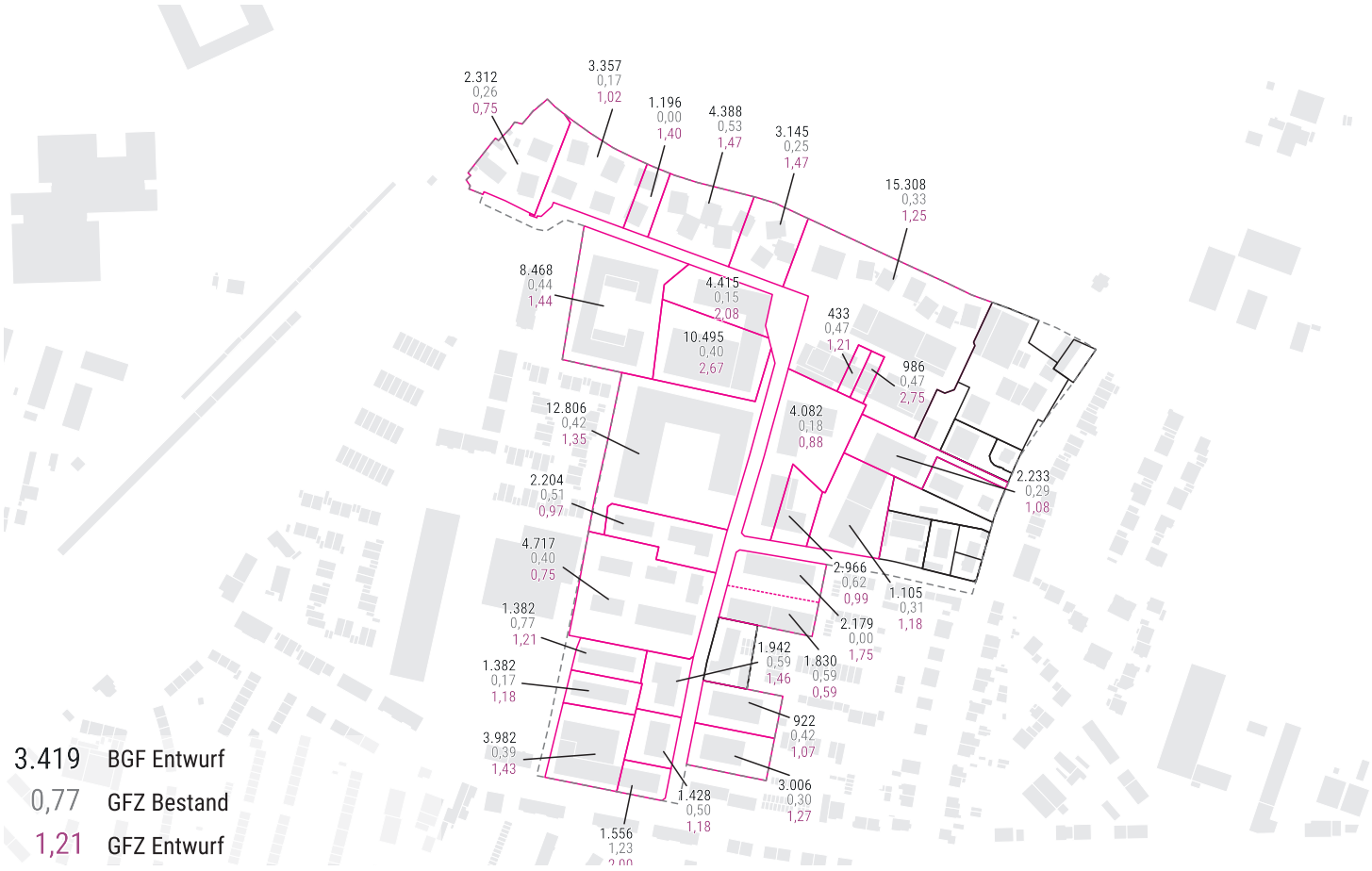
0,77 GRZ Bestand

0,21 GRZ Entwurf

Abb. 65 : Karte Grundflächenzahl, o.M.

Wie in Abb. 65 zu erkennen ist, hat sich auf vielen Grundstücken die Grundflächenzahl (GRZ) reduziert. Gleichzeitig zeigen die Bruttogeschossfläche (BGF) und die Geschossflächenzahl (GFZ), dargestellt in Abb. 66, eine deutliche Steigerung. Dies unterstreicht den planerischen Ansatz, Dichte primär über Höhe statt über großflächige Bebauung zu erzeugen.

Die so freigesetzten Flächen sollen neuen Nutzungen zugeführt oder für Maßnahmen zur klimatischen Anpassung, wie Grünflächen oder Regenwassermanagement, genutzt werden.



3.419 BGF Entwurf
0,77 GFZ Bestand
1,21 GFZ Entwurf

Abb. 66 : Karte Bruttogeschossfläche und Geschossflächenzahl, o.M.



7 Handlungs-empfehlungen

Die strategischen Handlungsempfehlungen bilden den abschließenden Schritt der Rahmenplanerstellung für das Roßlauf-Gelände. Sie leiten sich aus den vorangegangenen Analysen, dem Leitbild, den Szenarien sowie den Ergebnissen der Beteiligungsprozesse ab und richten sich unmittelbar an die Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Der Rahmenplan versteht sich bewusst nicht als starres Entwicklungskonzept, sondern als langfristiger Orientierungsrahmen für eine schrittweise Quartiersentwicklung. Aufgrund der Vielzahl privater Eigentümer und der unterschiedlichen Entwicklungsinteressen wird sich das Gebiet nicht in einem einzigen Entwicklungsschritt realisieren lassen. Vielmehr muss ein Prozess angestoßen werden, der durch erste sichtbare Erfolge Vertrauen schafft, Investitionen auslöst und schrittweise weitere Eigentümer zur Mitwirkung motiviert.

Ziel der Strategie ist es daher, durch gezielte Impulse einen sich selbst verstärkenden Entwicklungsprozess in Gang zu setzen. Öffentliche Investitionen, kooperative Planung und private Bauvorhaben sollen sich dabei gegenseitig unterstützen und die Entwicklung des Quartiers kontinuierlich vorantreiben.

Die Aufgabe der Stadt besteht darin, diesen Prozess aktiv zu steuern, zu moderieren und zu koordinieren. Sie übernimmt dabei nicht nur die Rolle der Planungsträgerin, sondern fungiert als Impulsgeberin, Ansprechpartnerin und Vermittlerin zwischen den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer sowie als Initiatorin der erforderlichen öffentlichen Maßnahmen. Dabei sind sowohl planerische Handlungsstränge zu berücksichtigen als auch konkrete Beratungsangebote (z.B. durch die Bauordnung und Wirtschaftsförderung) gezielt und bedarfsgerecht einzusetzen, da nur so eine Entwicklung „Hand in Hand" mit den Eigentümern möglich ist.

POTENZIALE GEZIELT AKTIVIEREN

Nicht alle Teilbereiche des Roßlauf-Geländes besitzen die gleiche strategische Bedeutung für den Entwicklungsprozess. Entscheidend für den Erfolg ist deshalb eine klare Priorisierung der Flächen. Die Potenzialkarte zeigt eine mögliche Entwicklungsreihenfolge.

Besondere Bedeutung kommt dabei den öffentlichen Räumen zu. Straßenräume, Platzflächen und Vorzonen bilden künftig das räumliche Gerüst des Quartiers und schaffen Orientierung, Aufenthaltsqualität sowie Identität. Die hierfür erforderlichen Flächen sollten deshalb frühzeitig durch die Stadt gesichert und in ihrer Funktion eindeutig definiert werden. Öffentliche Investitionen schaffen Planungssicherheit und erhöhen gleichzeitig die Attraktivität angrenzender Grundstücke für private Investitionen.



Abb. 67 : Potentialkarte Rahmenplan, o.M.

Den eigentlichen Motor der Quartiersentwicklung bilden jedoch die **Initialbereiche** (grün dargestellt). Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die eine hohe Entwicklungsbereitschaft vermuten lassen. Sie liegen überwiegend im mittleren Bereich des Plangebiets in Richtung Landesgartenschau und besitzen aufgrund ihrer Lage, ihrer städtebaulichen Bedeutung sowie ihrer Entwicklungsperspektiven das größte Potenzial, eine Dynamik für das Gesamtgebiet auszulösen. Erste erfolgreiche Projekte in diesen Bereichen erzeugen Sichtbarkeit, stärken das Vertrauen in die Entwicklung und erhöhen die Bereitschaft weiterer Eigentümer, eigene Investitionen anzustoßen.

Die Aktivierung dieser Bereiche sollte daher höchste Priorität besitzen. Voraussetzung hierfür ist eine frühzeitige und intensive Zusammenarbeit mit den Eigentümern. Ziel ist es, gemeinsame Zukunftsperspektiven zu entwickeln, Planungssicherheit zu schaffen und Investitionsentscheidungen zu erleichtern. Hierfür sind kontinuierliche Kommunikation, transparente Verfahren sowie geeignete Anreizsysteme von zentraler Bedeutung.

Ergänzend dazu stellen die **Perspektivbausteine** (orange dargestellt) wichtige langfristige Entwicklungspotenziale dar. Ihre Entwicklung besitzt zwar zunächst eine zeitlich nachrangige Priorität, sollte jedoch kontinuierlich vorbereitet werden. Sobald sich dort konkrete Entwicklungsabsichten ergeben, können diese Bereiche flexibel in den Gesamtprozess integriert werden. Auf diese Weise bleibt die Quartiersentwicklung anpassungsfähig und kann auf veränderte Rahmenbedingungen oder Investitionsbereitschaften reagieren.
Langfristig kann sich die Entwicklung von den Initialbereichen schrittweise entlang der Landesgartenschau sowie der Merowingerstraße (gelb dargestellt) ausdehnen und so das gesamte Quartier erfassen.

KOOPERATIVEENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Die erfolgreiche Entwicklung des Roßlauf-Geländes setzt eine langfristig angelegte und partnerschaftliche **Zusammenarbeit** zwischen Stadt und Eigentümern voraus. Die Umsetzung des Rahmenplans ist deshalb weniger als klassischer Planungsprozess zu verstehen, sondern vielmehr als kontinuierlicher Entwicklungsprozess, der aktiv begleitet werden muss.

Empfohlen wird die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle innerhalb der Stadtverwaltung, die als dauerhafte **Ansprechpartnerin** für sämtliche Fragen der Quartiersentwicklung fungiert und Eigentümer bei ihren Entwicklungsvorhaben begleitet.

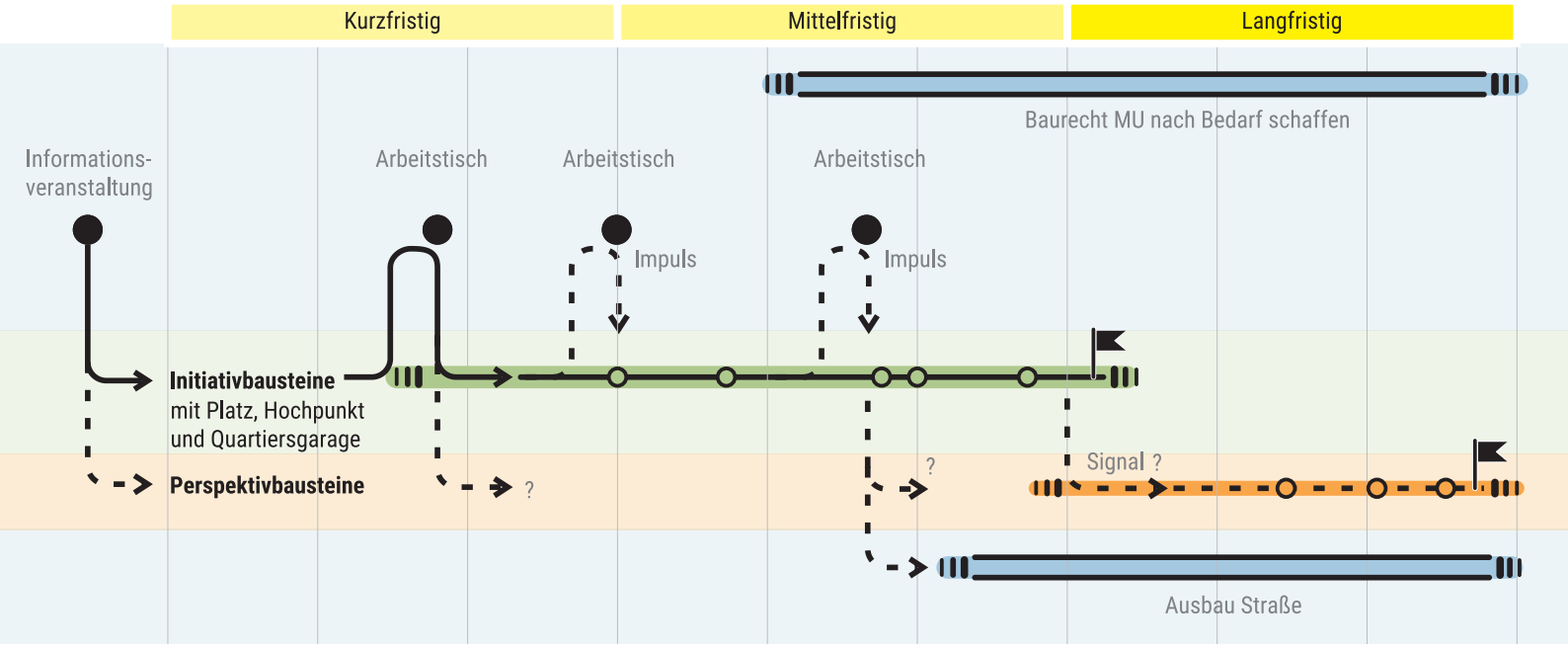


Abb. 68 : Zeitschiene

Ergänzend sollte ein wiederholender Arbeitskreis oder Runder Tisch etabliert werden, an dem Verwaltung, Eigentümer und weitere relevante Akteure kontinuierlich über Planungsstände, Entwicklungsabsichten und gemeinsame Projekte beraten.
Dieses **kooperative Vorgehen** schafft Vertrauen, reduziert Planungsrisiken und ermöglicht es, unterschiedliche Interessen frühzeitig aufeinander abzustimmen. Gleichzeitig bildet es die Grundlage für die schrittweise Schaffung des erforderlichen Baurechts.

Sobald sich innerhalb der Initialbereiche eine ausreichende Entwicklungsbereitschaft abzeichnet, sollte der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans definiert und dessen Aufstellung vorbereitet werden. Ziel ist ein **Bebauungsplan**, der die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt mit den Entwicklungsinteressen der Eigentümer in Einklang bringt und gleichzeitig genügend Flexibilität für zukünftige Entwicklungen bietet.

Für das Plangebiet bietet sich dabei die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) an. Diese Gebietskategorie ermöglicht die gewünschte Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie ergänzenden Nutzungen und unterstützt damit die Entwicklung eines lebendigen und resilienten Stadtquartiers. Für darüber hinausgehende Regelungen (z.B. Kostentragung etc.) bietet sich der Abschluss von städtebaulichen Verträgen an.

Die Strategie sollte sich dabei nicht ausschließlich auf die Initialbereiche beschränken. Zeigt sich auf einzelnen Perspektivflächen bereits frühzeitig eine konkrete Entwicklungsbereitschaft, sollten diese unabhängig vom übrigen Entwicklungsfortschritt in den Prozess integriert werden können. Dadurch bleibt die Gesamtentwicklung flexibel und kann auf konkrete Investitionschancen reagieren.

IMPULSPROJEKTE ALS MOTOR DER ENTWICKLUNG

Die bauliche Entwicklung sollte bewusst mit wenigen, aber besonders wirksamen Impulsprojekten beginnen. Sie übernehmen eine wichtige **Signalwirkung** nach innen und außen und markieren den sichtbaren Beginn der Quartiersentwicklung.

Im **Initialbereich A** sollte vorrangig ein neuer öffentlicher Platz gemeinsam mit dem vorgesehenen städtebaulichen Hochpunkt entwickelt werden. Beide Projekte bilden künftig die identitätsstiftende Mitte des Quartiers und schaffen bereits früh eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine klare räumliche Adresse.

Parallel dazu sollte im **Initialbereich B** die Realisierung der Quartiersgarage vorbereitet werden. Sie schafft die Voraussetzung für ein flächensparendes Mobilitätskonzept und ermöglicht gleichzeitig, oberirdische Flächen für Freiraum, Grün und öffentliche Nutzungen bereitzustellen. Bereits frühzeitig sollten hierfür tragfähige Betreiber-, Organisations- und Finanzierungskonzepte gemeinsam mit potenziellen Partnern entwickelt werden.

Der Ausbau der zentralen **Erschließungsstraße** sollte dagegen bewusst erst nach der Realisierung erster größerer Bauvorhaben erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt kann die technische Infrastruktur bedarfsgerecht dimensioniert und an den tatsächlichen Entwicklungsstand angepasst werden. Gleichzeitig wird der Straßenbau selbst zum sichtbaren Ausdruck des fortschreitenden Quartierswachstums und setzt ein deutliches Signal für die weitere Entwicklung des gesamten Gebiets.



Abb. 69 : Mögliches Zukunftsbild Straßenraum Roßlaufstraße als multifunktionaler Raum unter gestalterischer Einbeziehung privater Vorzonen. (Eigene räumliche Darstellung, mit KI nachbearbeitet)





8 Abbildungs-verzeichnis

7 Abb. 1 : Der Projekt-Prozess
9 Abb. 2 : Karte gesamtstädtisch Einbindung, o.M.
10 Abb. 3 : Ausschnitt aus dem „Flächennutzungsplan 2040“ Stand April 2026, o.M.; Quelle: Stadtplanungsamt Neustadt a.d. Weinstraße
11 Abb. 4 : Bereiche mit gültigen Bebauungsplänen bzw. Satzung über das besondere Vorkaufsrecht, o.M.; Quelle: Geoportal Neustadt a.d. Weinstraße
12 Abb. 5 : Logo LGS; Quelle: Landesgartenschau 2027 Neustadt an der Weinstraße gGmbH
12 Abb. 6 : Lageplan Landesgartenschau in Neustadt a.d. Weinstraße, o.M; Quelle: Stadtplanungsamt Neustadt a.d. Weinstraße
13 Abb. 7 : Umgenutzte IBAG-Halle
13 Abb. 8 : Lage IBAG-Gelände (gelbe Umrandung); Schrägluftbild: Stadtplanungsamt Neustadt a.d. Weinstraße
14 Abb. 9 : Entwicklungsperspektiven im Rahmen der Machbarkeitsstudie, o.M.; Quelle: FIRU
14 Abb. 10 : Deckblatt der Machbarkeitsstudie, Quelle: FIRU
15 Abb. 11 : Auszug aus Orientierende Erkundung Plan 4, o.M.; Quelle: Roth & Partner
15 Abb. 12 : Deckblatt Orientierende Erkundung Roßlauf-Gelände; Quelle: Roth & Partner
16 Abb. 13 : Planungshinweiskarte, o.M.; Quelle: GEO-NET
16 Abb. 14 : Deckblatt Stadtklimaanalyse für Neustadt an der Weinstraße; Quelle: GEO-NET
17 Abb. 15 : Bebauungsplan-Vorentwurf „Zwischen Roßlaufstraße und Speyerbach“ im Stadtbezirk 25; Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße
18 Abb. 16 : Fassung Straßenraum, Gebäudestruktur im Norden
18 Abb. 17 : Karte städtebauliche Analyse, o.M.
19 Abb. 18 : Unterschiedliche Nutzungen
19 Abb. 19 : Karte Nutzungsstruktur der Gebäude, o.M.
20 Abb. 20 : Abstell- und Lagerfläche
20 Abb. 21 : Karte Nutzungsstruktur der Freiräume, o.M.
21 Abb. 22 : Karte Bodenrichtwerte, o.M.; Quelle: Geoportal Neustadt a.d. Weinstraße
22 Abb. 23 : Karte Eigentümerstruktur, o.M.

23 Abb. 24 : Karte Eigentümer als Nutzer?, o.M.
24 Abb. 25 : Angrenzender Erholungsraum
24 Abb. 26 : Karte Freiraumstruktur, o.M.
25 Abb. 27 : Karte stadtklimatische Analyse, o.M.; eigene Darstellung nach GEO-NET 2023
26 Abb. 28 : Zugang Bahnhalt
26 Abb. 29 : Karte Erschließung (Car-Sharing und ÖPNV), o.M.
27 Abb. 30 : Zustand Gehweg
27 Abb. 31 : Karte Erschließung (Fuß- und Radwege), o.M.
28 Abb. 32 : Altlastenverdachtsfläche ehem. Betonwerk
28 Abb. 33 : Karte Altlastensituation Boden, o.M.
29 Abb. 34 : Gebäude mit einem Dach aus Asbestzement-Platten
29 Abb. 35 : Karte Altlastensituation Dachflächen, o.M.
30 Abb. 36 : Karte Baulasten, o.M.; Quelle: Grundbucheinträge Neustadt a.d. Weinstraße
31 Abb. 37 : Karte Erste Einschätzung: Potentiale, o.M.
34 Abb. 38 : Erste Eigentümerbeteiligung am 30.09.2025
35 Abb. 39 : Ausschnitt Eigentümerfragebogen
36 Abb. 40 : Abschlussveranstaltung am 27.05.2026
36 Abb. 41 : Ergebnis Eigentümerbeteiligung
38 Abb. 42 : Strategieansatz, o.M.
39 Abb. 43 : Schematische Darstellung Leitbild: Produktiv Quartier am Speyerbach
41 Abb. 44 : Karte Zielbild, o.M.
42 Abb. 45 : Karte Themenfeld Nutzung, o.M.
43 Abb. 46 : Karte Themenfeld Mobilität, o.M.
44 Abb. 47 : Karte Themenfeld Struktur, o.M.
45 Abb. 48 : Karte Themenfeld Energie, Nachhaltigkeit & Ökologie, o.M.
47 Abb. 49 : Prinzipskizze Szenario 1, o.M.
47 Abb. 50 : Prinzipskizze Szenario 2, o.M.
48 Abb. 51 : Darstellung Szenario 1, o.M.
49 Abb. 52 : Perspektive Szeanrio 1, o.M.
50 Abb. 53 : Darstellung Szenario 2, o.M.
51 Abb. 54 : Perspektive Szeanrio 2, o.M.
53 Abb. 55 : Prinzipskizze Entwurf, o.M.
54 Abb. 56 : Darstellung Entwurf, o.M.
54 Abb. 57 : Verortung der Teilbereiche, o.M.
56 Abb. 58 : Isometrie Entwurf, o.M.
57 Abb. 59 : Karte Nutzungsstruktur der Freiräume, o.M.
58 Abb. 60 : Mögliche Ausgestaltung der Vorzonen, o.M.
58 Abb. 61 : Mögliche Ausgestaltung der Obergeschosse, o.M.
59 Abb. 62 : Karte Nutzungsstruktur der Gebäude, o.M.
60 Abb. 63 : Karte Nutzungsstruktur der Freiräume, o.M.
61 Abb. 64 : Karte Baumstandorte, o.M.
62 Abb. 65 : Karte Grundflächenzahl, o.M.
63 Abb. 66 : Karte Bruttogeschossfläche und Geschossflächenzahl, o.M.
65 Abb. 67 : Potentialkarte Rahmenplan, o.M.
66 Abb. 68 : Zeitschiene
68 Abb. 69 : Mögliches Zukunftsbild Straßenraum Roßlaufstraße