NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE

## Bebauungsplan-Vorentwurf

# „IBAG/ Roßlaufstraße-Nord“

im Stadtbezirk Nr. 25

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 16.06.2014

**Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen**
**Abt. 220 Stadtplanung**
**Amalienstraße 6**
**67434 Neustadt an der Weinstraße**

Nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung der Fa. IBAG liegt das Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße seit über zwei Jahrzehnten brach. Die in der Vergangenheit unternommenen Versuche, es einer Nachfolgenutzung zuzuführen, konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere ein umsetzungsorientiertes städtebauliches Gesamtkonzept fehlte.

Zusammen mit dem jetzigen Grundstückseigentümer, der Speyerbach Carré GbR, wurden vertiefte Überlegungen im Hinblick auf ein Nutzungskonzept für das IBAG-Gelände und das umgebende Roßlaufgelände – begrenzt von Roßlaufstraße im Norden und Osten, Branchweilerhofstraße im Süden und Bahntrasse im Westen – angestellt. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht dabei eine Nachfolgenutzung der brachliegenden Teile des IBAG-Geländes unter Berücksichtigung der gegebenen Restriktionen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Insbesondere unter Würdigung der kommunalen Entwicklungsabsichten (vgl. Flächennutzungsplan-Aussage „geplante Mischbaufläche“) soll hier eine Wohn- und gemischte Nutzung i.V.m. mit einem Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten für den gesamten Stadtteil Branchweiler etabliert werden. Die Begründung für die beabsichtigte Entwicklung eines Wohn- und gemischt genutzten Quartiers ergibt sich

a) aus der hohen Lagegunst der Fläche in direkter Nachbarschaft zu einer S-Bahn-Haltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit von schulischen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen,

b) aus den begrenzten gewerblichen Entwicklungsspielräumen für die vorhandenen Betriebe (im Norden Überschwemmungsgebiet angrenzend, im Westen Bahnflächen, im Süden und Osten zum Teil ausgedehnte Wohngebiete) sowie

c) aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Des Weiteren besteht an anderer Stelle im Gebiet der Stadt ein Angebot an gewerblichen Bauflächen, welche in besonderem Maße die heutigen Ansprüche Gewerbetreibender erfüllen und sich besser in die gesamtstädtische Nutzungsstruktur einfügen.

Unter Bezugnahme auf das vorangehend beschriebene Nutzungskonzept hat der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße in seiner Sitzung am 21.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „IBAG/ Roßlaufstraße-Nord“ beschlossen. Hiermit sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche und gemischt genutzte Entwicklung des ehemaligen IBAG-Geländes geschaffen werden. Entsprechend dieses Ziels kommt zunächst ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung, welches ausgehend von der Branchweilerhofstraße erschlossen wird. Im Allgemeinen Wohngebiet wird zwischen zwei Teilbereichen unterschieden, die sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ausnutzungsparameter unterscheiden: In einem mittleren Teil (Baugebiet mit der lfd. Nr. 2) sollen in Verlängerung der IBAG-Halle bis zu max. drei Vollgeschosse zugelassen werden, die in Verlängerung der IBAG-Halle das gestalterische Rückgrat des Gebietes bilden. Die westlich und östlich davon gelegenen Flächen sind insbesondere für die Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern konzipiert. Hier ist eine attestierte große Nachfrage bereits im laufenden Beräumungsprozess des Geländes erkennbar. Hierfür werden max. zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Der Bereich der denkmalgeschützten IBAG-Halle einschließlich der westlich anschließenden Flächen kommt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Damit wird ein weites Spektrum an möglichen Nutzungen aus dem Bereich Wohnen und Gewerbe eröffnet, um damit insbesondere Optionen für die Nachfolgenutzung der IBAG-Halle zu ermöglichen. Für die an die IBAG-Halle angrenzenden Flächen werden max.

zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe 139,26 m ü. NN nicht überschreiten darf. Dieser Wert liegt damit 1,0 m unter der Traufe des mittigen Tonnendaches der IBAG-Halle (= 140,26 ü. NN), so dass diese auch weiterhin als Sichtmarkte erhalten bleibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht in östliche Richtung über die derzeit brachliegenden Teile des IBAG-Geländes bis zur Roßlaufstraße hinaus. Hiermit kann für die erfassten Flächen Normenklarheit bzgl. der planungsrechtlichen Beurteilung der Art der baulichen Nutzung erreicht werden, indem hier ebenfalls ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung kommt. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bestandes (u.a. Küchenstudio, Sportstudio, Büro- und Lagernutzung) bildet die Ausweisung eines Mischgebietes die vorhandenen Nutzungen ab, ohne hieran in irgendeiner Weise Einschränkungen an derzeit ausgeübten Rechten vorzunehmen. Für die nördlich angrenzenden Flächen besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Überplanung, da sie im Bestand als unbeplanter Innenbereich unstrittig als faktisches Gewerbegebiet, jedoch ohne jeden industriellen Charakter anzusprechen sind.

Die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung P+R-Parkplatz im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bildet den gebauten Bestand ab und sichert diesen damit. Eine innergebietliche Zufahrt zum P+R-Parkplatz ist für den Motorisierten Individualverkehr (PKW, Motorräder etc.) nicht vorgesehen, gleichwohl für andere Verkehrsarten, insbesondere den fußläufigen Verkehr und den Radverkehr. Gebietsfremde motorisierte Schleich- und Gewerbeverkehre können so im Gebietsteil „Allgemeines Wohngebiet“ ferngehalten werden. Hieran angrenzend kommt im Übergang zu dem faktischen Gewerbegebiet auf einer kleineren Arrondierungsfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet zur Ausweisung, wobei sich die Einschränkung im Wesentlichen auf das Emissionskontingent bezieht: Aus Gründen der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem Emissionsniveau eines Mischgebietes entsprechen.

Die Ausweisung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ begründet sich darin, dass an dieser Stelle eine zentrale Rückhaltefläche anzulegen ist, um das gesamte Niederschlagswasser des nördlichen und westlichen IBAG-Geländes zu sammeln und gedrosselt ableiten zu können. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 wird insofern auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Neustadt an der Weinstraße zur Ausweisung gebracht, um hierdurch die notwendigen Trassenführung zu gewährleisten. An dieser Stelle soll im Plangebiet auch ein ökologisch wirksames „grünes“ band entlang der Entwässerungslinienführung entstehen (vgl. Bebauungsvorschlag in der Anlage).

Bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes im vorliegenden Geltungsbereich kommt der Frage der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung eine wesentliche Bedeutung zu. Diese begründet sich in der Lage des Plangebietes zwischen einer Bahntrasse im Westen und gewerblichen Nutzungen im Norden und Osten. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wurde daher durch das Büro GSA Ziegelmeyer im Rahmen zweier Schallgutachten bewertet. In Richtung der westlichen Bahntrasse wurde aufgrund der Tatsache, dass eine Überschreitung der für ein Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Schienenverkehrslärm zu erwarten sind, zunächst geprüft, inwieweit durch aktive Maßnahmen des Schallschutzes, d.h. die Errich-

tung eines Lärmschutzwalles/ einer Lärmschutzwand über dem Niveau der erhöht zum dem Plangebiet liegenden Bahntrasse geräuschmindernde Effekte erreicht werden können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine effektive Abschirmungswirkung mit baulichen Maßnahmen des Schallschutzes (Wand-/Wallkonstruktion mit einer Gesamthöhe von 6,5 m über Gelände, was einer Höhe von rd. 2,0 m über der Geräuschquelle entspricht) nicht erreicht werden kann. Vielmehr wird es erforderlich, durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Form der Festsetzung der Schalldämmmaße von Außenbauteilen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen einer zweiten schalltechnischen Untersuchung wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes mit der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzung untersucht. Dabei wurde im Sinne einer worst-case-Annahme zu Lasten des Plangebietes davon ausgegangen, dass die vorhandenen Betriebe künftig immissionsschutzrechtlich nicht begrenzt werden, d.h. dass sie die bereits vorhandenen Nutzungsrechte weiterhin uneingeschränkt ausüben können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Nebeneinander von geplantem Misch- zu faktischem Gewerbegebiet immissionsschutzrechtlich nicht zu beanstanden ist. Zwischen dem geplanten Wohn- und dem faktischen Gewerbegebiet im Bereich Roßlaufstraße wird hingegen die Errichtung einer (begrünten) Schallschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über Gelände erforderlich, um die notwendigen Abschirmungswirkung zu erreichen.

Für das Plangebiet besteht aufgrund von Angriffen im Zweiten Weltkrieg der Verdacht des Vorkommens von Kampfmitteln. Ein erstes Abstimmungsgespräch mit allen maßgeblichen Akteuren (Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Grundstückseigentümer/ Bauherrn, beauftragte Fachfirmen, alle maßgeblichen Stellen der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße) fand bereits statt. Im Erdreich unterhalb der denkmalgeschützten Halle ist aufgrund der Erbauung Anfang des 20. Jh. von einem geringen Kampfmittelverdacht auszugehen. Geeignete Maßnahmen sind im Vorfeld jedweder bodeninvasiven Tätigkeiten im Plangebiet zu vollziehen, welche von einer Fachfirma durchzuführen bzw. zu begleiten sind. Eine Überwachung der ausführenden Privatfirmen erfolgt durch die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd. Der Kampfmittelräumdienst sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht werden von der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße im Bebauungsplanverfahren noch mehrmals beteiligt und ein besonderes Augenmerk auf die Thematik Kampfmittel gelegt.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „IBAG/ Roßlaufstraße-Nord“ beträgt 6,0 ha. Davon entfallen auf das Mischgebiet 2,8 ha, das Allgemeine Wohngebiet 1,9 ha und das eingeschränkte Gewerbegebiet 0,1 ha. Die Straßenverkehrsflächen nehmen 0,5 ha, der Park-&Ride-Parkplatz 0,5 ha, die Grünflächen 0,1 ha und das Regenrückhaltebecken 0,1 ha ein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „IBAG/ Roßlaufstraße-Nord“ erfolgt im Regelverfahren nach Baugesetzbuch. Daraus ergibt sich, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen tlw. zu ändern ist, insbesondere um die bisher als geplante Mischbauflächen ausgewiesenen Bereiche als Wohnbauflächen zur Darstellung zu bringen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Anlagen

- GSA Ziegelmeyer GmbH (2014): „Bebauungsplan `IBAG / Roßlaufstraße-Nord´ – Bauleitplanung der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stadtbezirk Nr. 25 (Branchweiler) – Entwicklung von Wohn- und Mischgebietsflächen - Teilbericht 1 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Schienenverkehr“, Wettenberg.
- GSA Ziegelmeyer GmbH (2014): „Bebauungsplan `IBAG / Roßlaufstraße-Nord´ – Bauleitplanung der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stadtbezirk Nr. 25 (Branchweiler) – Entwicklung von Wohn- und Mischgebietsflächen Teilbericht 2 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Gewerbe und öffentliche Verkehrsflächen“, Wettenberg.
- Feldmann Architekten (2014): „Entwicklung Roßlaufgelände Neustadt an der Weinstraße – Freiflächenplan“, Gießen.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister