



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Begründung**  
**zu der Flächennutzungsplan-Teiländerung im Bereich**  
**„IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ im Stadtbezirk Nr. 25**

Feststellungsexemplar

12.06.2015

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## Inhalt

|     |                                                         |   |
|-----|---------------------------------------------------------|---|
| 1   | Vorbemerkungen .....                                    | 3 |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel.....                          | 3 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich.....                         | 5 |
| 2   | Ziele der Raumordnung .....                             | 5 |
| 3   | Gegenstand der FNP-Änderung .....                       | 5 |
| 4   | Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ..... | 5 |
| 5   | Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....                 | 6 |
| 6   | Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....             | 6 |
| 7   | Kampfmittel .....                                       | 7 |
| 8   | Immissionsschutz.....                                   | 8 |

## Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Stand: 24.03.2015
- Planungsbüro Holger Fischer: Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand 19.03.2013
- GSA Limburg: Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Teilbericht 1 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Geräuschbelastung des Plangebietes durch Schienenverkehr), Stand 25.02.2015
- GSA Limburg: Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Teilbericht 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Geräuschbelastung des Plangebietes durch Gewerbe und öffentlichen Verkehrslärm), Stand 25.02.2015
- IGU: Sanierungskonzept Teilareal Bebauungsplan „Wohngebiet Roßlaufstraße“, Stand 12.02.2015

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung der Fa. IBAG liegt das Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße seit fast zwei Jahrzehnten brach. Die bisher unternommenen Versuche der Alteigentümer und der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, den Bereich einer Nachfolgenutzung zuzuführen, konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere ein umsetzungsorientiertes städtebauliches Gesamtkonzept fehlte.

Zusammen mit dem jetzigen Grundstückseigentümer wurden vertiefte Überlegungen im Hinblick auf ein Nutzungskonzept für das IBAG-Gelände und die angrenzenden Bereiche – 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 a.d. Weinstraße. Bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche wird dokumentiert, dass die vormalig hier vorhandene gewerbliche Nutzung künftig nicht weiter verfolgt werden soll, da die Entwicklungsspielräume begrenzt und die Lageanforderungen für einen modernen Gewerbestandort nicht erfüllt sind. Des Weiteren besteht an anderer Stelle im Gebiet der Stadt ein großes Angebot an gewerblichen Bauflächen, welche in besonderem Maße die heutigen Ansprüche Gewerbetreibender erfüllen und sich besser in die gesamstädtische Nutzungsstruktur einfügen.

Wurde in den konzeptionellen Überlegungen für die Nachfolgenutzung des IBAG-Geländes zunächst eine gemischte Nachfolgenutzung diskutiert, hat sich im Arbeitsprozess gezeigt, dass hierfür keine hinreichende Nachfrage gegeben ist und Mischgebietsstrukturen überwiegend aus sich heraus wachsen müssen. Eine konzeptionelle Neuentwicklung führt aus Erfahrung dazu, dass diese Gebiete häufig zu Wohngebieten „umkippen“. Vielmehr hat sich allerdings die Attraktivität des Plangebietes für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes aufgrund der hohen Lagegunst der Fläche in direkter Nachbarschaft zu einer S-Bahn-Haltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit von schulischen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen bestätigt. Insofern wurde insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des Schallschutzes – das Plangebiet wird im Westen von einer Bahntrasse sowie im Norden und Osten von gewerblichen Nutzungen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB begrenzt – geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte gezeigt werden (vgl. hierzu ausführlich Kap 8), dass durch den Einsatz von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Hinblick auf die Anforderungen der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse möglich ist, ohne dabei – was im besonderen Interesse der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße liegt – die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihren derzeitigen Rechten einzuschränken. Im Ergebnis wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, welches die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen auf dem IBAG-Gelände vorsieht.

Gemäß dem nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Entwurf können insgesamt 5 Quartiere unterschieden werden. Der Nordflügel stellt zusammen mit dem Mittelquartier die zentrale Mittelachse des Gebietes in Verlängerung der IBAG-Halle dar. Mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und vergleichsweise großformatigen Baukörpern bilden sie durch einen Kinderspielplatz von der IBAG-Halle getrennt das Rückgrat des Plangebietes. Die Nutzung zielt im Wesentlichen auf barrierefreies Wohnen/Seniorenwohnen ab. Westlich hiervon kommt ein Gebiet zur Umsetzung, welches in vier Zeilen bis zu max. 27 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorsieht. Die Ausrichtung erfolgt dabei in optimaler Weise in südwestliche Richtung. Die sog. Süd- und Ostflügel zeichnen sich durch vergleich-

bare städtebauliche Strukturen aus. Gruppirt um jeweils eine Stichstraße mit Wendeanlage sollen Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zur Umsetzung gelangen.

Städtebaulicher Entwurf IBAG-Gelände (März 2015)



Architekturbüro Feldmann, Gießen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße stellt das IBAG-Gelände vollständig als gemischte Baufläche (Planung) dar. Soweit ein Wohngebiet und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung P+R-Parkplatz zur Ausweisung gelangen, ist der Bebauungsplan daher nicht

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ehemalige IBAG-Gelände liegt im Stadtteil Branchweiler im Nordosten des Siedlungsgebietes der Kernstadt von Neustadt a.d. Weinstraße. Seit Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung liegt das Gelände brach und ist dem Verfall preisgegeben. Aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße wurde das Plangebiet in der jüngeren Vergangenheit mit Ausnahme der denkmalgeschützten Maschinenhalle geräumt und die Sanierung der Bodenverunreinigungen befinden sich derzeit in der Umsetzung.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten gewerbliche Nutzungen an. Im Süden und Südosten sind neben der IBAG-Halle, der Planstandort des sich in Bau befindlichen Lebensmittel- und Drogeriemarktes sowie zwischen Branchweilerhofstraße und Roßlaufstraße verschiedene gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie) vorhanden. Südlich der Branchweilerhofstraße schließt sich die Wohnbebauung des Stadtteils Branchweiler an. Im Osten wird das Plangebiet von der in Hochlage geführten Bahntrasse begrenzt.

Die Größe der Teiländerung des Flächennutzungsplanes beträgt 3,9 ha. Davon entfallen auf die Wohnbaufläche 3,4 ha und die Verkehrsfläche 0,5 ha.

## **2 Ziele der Raumordnung**

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand dar. Dies begründet sich in der vormaligen Nutzung des IBAG-Geländes als gewerblich genutzte Fläche. Diese Nutzung wird seit Jahrzehnten nicht mehr ausgeübt und im Übrigen wurde mit der Darstellung einer geplanten Mischbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße das städtebauliche Ziel einer andersartigen Nachfolgenutzung bereits implementiert. Da gemäß Z 1.4.1.4 des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale hat, geht die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße davon aus, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## **3 Gegenstand der FNP-Änderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung einer geplanten Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche und eine Fläche für den ruhenden Verkehr entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“. Des Weiteren wird die bisherige Altlastenkennzeichnung aufgehoben, da das IBAG-Gelände derzeit saniert wird.

## **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Absichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren

nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Insofern sei auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht verwiesen, der die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Ebene der verbindlichen als auch der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert.

## 5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die **Trinkwasserversorgung** kann über das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Branchweilerhofstraße sichergestellt werden.

Die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz kann über das vorhandene Leitungsnetz in der Branchweilerhofstraße sichergestellt werden.

Im Hinblick auf die Frage der **Entwässerung** des Plangebietes unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wurde durch das Büro Scheuermann und Martin eine Untersuchung zur Entwässerung des IBAG-Geländes in enger Abstimmung mit den Eigenbetrieben Stadtentsorgung (ESN) erstellt. Demgemäß gilt, dass das Baugebiet im Trennsystem entwässert wird. Im Grundsatz soll das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken verbleiben und dort über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Zur Versickerung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswasser wird eine entsprechend dimensionierte Mulde zur Umsetzung gebracht.

### Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Die SGD Süd weist jedoch darauf hin, dass das Plangebiet sich im Einzugsbereich (Zustrom) der Trinkwassergewinnungsanlagen im Ordenswald befindet und ggf. als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird. Das Plangebiet würde vermutlich in der Zone III oder IIIB liegen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht der möglichen Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes nicht entgegen.

## 6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bekannt:

1. Ehem. Maschinenfabrik IBAG, Neustadt (Wstr.), Branchweilerhofstr. 33-35, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5004 / 000 – 00 (ASO av) und Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5004 / 000 – 01 (ASO hv)
2. Ehem. Fa. Wolfer & Göbel, Betonwarenfabrik, Neustadt (Wstr.), Roßlaufstraße, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5039 / 000 – 00 (ASO hv)
3. Ehem. Möbelfabrik Krasemann, Neustadt, Rosslaufstraße, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5041 / 000 – 00 (ASO hv)

Zu 1.: In Kenntnis des bekannten Altstandortes IBAG-Gelände und im Hinblick auf die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wurde durch das Büro IGU in Wetzlar das in der Anlage beigefügte Sanierungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden (SGD Süd und städtische Umweltabteilung) erörtert. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen, insbesondere die Sanierung der bekannten drei Schadensherde befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Zu 2. und 3. teilt die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit:

*Zu 2. „Ehem. Fa. Wolfer & Göbel, Betonwarenfabrik“:*

*Der Altstandort befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Roßlaufstraße. Geplant ist die Nutzung als Mischgebiet. Folgende Informationen liegen uns hinsichtlich des Altstandorts vor: Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden im Rahmen der städtebaulichen Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebiets Roßlauf in ein Wohngebiet orientierende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte MKW-Gehalte im Boden und Grundwasser sowie AKW in der Bodenluft festgestellt. Das Gelände ist nahezu vollständig mit Sanden, Kiesen, Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Gemäß fachtechnischer Stellungnahme vom 04.12.2006 sind auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte weitere Untersuchungen erforderlich. Ob weiterführende Untersuchungen bislang erfolgt sind und der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte, ist anhand der Aktenlage nicht ersichtlich, sodass hinsichtlich der geplanten Nutzung Klärungsbedarf besteht.*

*Zu 3. „Ehem. Möbelfabrik Krasemann“:*

*Der Altstandort befindet sich wie auch die ehem. Betonwarenfabrik im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Roßlaufstraße. Geplant ist die Nutzung als Mischgebiet. Folgende Informationen liegen uns hinsichtlich des Altstandorts vor: Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden im Rahmen der städtebaulichen Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebiets Roßlauf in ein Wohngebiet orientierende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte MKW-Gehalte im Boden und Grundwasser sowie AKW in der Bodenluft festgestellt. Der Bereich der Tauchlackung wurde bislang nicht untersucht. Das Gelände ist nahezu vollständig mit Sanden, Kiesen, Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Ob weiterführende Untersuchungen bislang erfolgt sind und der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte ist anhand der Aktenlage nicht ersichtlich, sodass hinsichtlich der geplanten Nutzung Klärungsbedarf besteht.*

*Fazit:*

*Für die weitere Planung ist hinsichtlich der Belastungen im Boden und Grundwasser zwecks Klärung der offenen Fragen frühzeitig die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.*

Da für die Altstandorte 2. und 3., die als Mischgebiet im Bebauungsplan zur Ausweisung gelangen, keine konkreten Bauvorhaben in der Planung sind, wird es als zulässig erachtet, für eine Detailprüfung der Belange des Bodenschutzes auf die nachgeordneten Planungsebenen zu verweisen.

## **7 Kampfmittel**

In Kenntnis der Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und der sich daraus ergebenden Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln wurde eine Sondierung und Freistellung des Geländes angestrebt. Die beauftragte Fachfirma (Dynasafe Kampfmittleräumung GmbH) teilt in ihrem Sondierungsbericht vom 04.02.2015 mit, dass die Fläche des Plangebietes streifenweise in parallelen Spuren mit der Sonde Vallon (Typ EL 1302 A1) sondiert wurde. Die starken flächendeckenden ferromagnetischen Störungen im gesamten Messbereich haben die sachgerechte Durchführung einer Sondierung nach Kampfmitteln nicht ermöglicht.

Demgemäß wird bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen bspw. zur Ausbildung eines Kellers oder Fundamenten eine baubegleitende Aushubüberwachung/Kampfmittelsondierung erforderlich. Dies gilt auch für Erschließungsarbeiten im Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Plankarte des Bebauungsplanes. Des Weiteren wird dem derzeitigen Grundstückseigentümer durch die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße im städtebaulichen Vertrag auferlegt, die künftigen Grundstückseigentümer/Bauherrn über diese Verpflichtung durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag zu informieren.

## **8 Immissionsschutz**

Bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes 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 Nutzung im Norden und Osten. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes 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 Errichtung eines Lärmschutzwalles/Lärmschutzwand über dem Niveau der erhöht zu 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 2. 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 Schallschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über Gelände erforderlich, um die notwendige Abschirmungswirkung zu erreichen.

In Ausführung der Ergebnisse der beiden schalltechnischen Untersuchungen haben Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung besteht in dieser Hinsicht kein weiterführender Handlungsbedarf.