

Drucksache Nr.: 138/2023

Dezernat IV
Federführend: Stadtplanung
Anlagen: 4
Az.: 220.Si

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Hambach	05.09.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	05.10.2023	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	10.10.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Städtebaulicher Rahmenplan für die Höhenwohngebiete des Ortsteils Hambach -Beschlussfassung-

Antrag:

Der Stadtrat beschließt den städtebaulichen Rahmenplan für die Höhenwohngebiete des Ortsteils Hambach als Grundlage und Orientierungshilfe für weitere bauliche Entwicklungen und mögliche Nachverdichtungen in diesem Gebiet.

Begründung:

1. Hintergründe und Prozess

In der Vergangenheit sorgten insbesondere im Ortsteil Hambach diverse Neubauvorhaben für teils kontroverse Diskussionen. Betroffen waren die Nachverdichtung von Baulücken oder der Abriss älterer Wohngebäude und Neubauten an gleicher Stelle in Gebieten gem. § 34 BauGB mit Wunsch nach teils deutlich höherer Verdichtung oder Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten. Auch die Verwaltung sah durch die Zunahme solcher Vorhaben Prüfungs- und Regelungsbedarf, zumal das grundsätzliche Ziel einer Innenentwicklung und der Nutzung vorhandener Baulandpotentiale innerhalb der Ortslagen weiterhin besteht. Andererseits wird die Lage durch die bereits bestehende verkehrliche Situation, insbesondere in den Übergangsbereichen der historischen Bebauung im Ortszentrum (Jakobusplatz und Umgebung) erschwert, da der abfließende Verkehr der Höhenwohngebiete die Altortbereiche zusätzlich belastet: Durch die Mehrung von Wohneinheiten und die damit einhergehenden Verkehre wird die u.a. durch den Schlossverkehr ohnehin schon schwierige Verkehrslage in engen Straßen noch verschlechtert. Hinzu treten die üblichen Fragestellungen hinsichtlich des Einfügens der Baukörper, hier insbesondere vor dem Hintergrund der topographischen Lage und der teilweisen Exponiertheit der Baugebiete.

Daher hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße für einen ca. 76 ha großen Bereich das Büro WSW & Partner aus Kaiserslautern mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Mit dem städtebaulichen Rahmenplan soll die aktuelle städtebauliche Situation des Ortsteils Hambach dargestellt und konkrete Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet definiert werden, um darauf aufbauend geeignete Handlungsempfehlungen für die geschilderte Problemlage zu entwickeln.

Erste Analyseergebnisse und Schlussfolgerungen wurden dem Ausschuss für Bau, Planung

und Verkehr sowie dem Ortsbeirat Hambach am 21.04.2021 durch das Büro WSW & Partner präsentiert und im Anschluss diskutiert.

Der Rahmenplan soll einerseits gezielt prüfen, ob es Bereiche gibt, in denen Nachverdichtungen im Bestand besonders gefördert werden sollen oder ob das Ziel einer eher restriktiven Strategie, wie sie u.a. im Ortsbeirat Hambach gefordert wurde, weiterverfolgt werden soll. Insbesondere war es das Ziel, besonders großvolumige Bauvorhaben zu beschränken. Diesbezüglich war zu prüfen, ob zusätzlich zu bestehenden Instrumentarien nach § 34 BauGB durch die Aufstellung von Bebauungsplänen stärker ordnende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

2. Wesentliche Inhalte des Rahmenplans

Nach einer grundlegenden Einordnung der Planungsaufgabe (Kapitel 1) und der Darstellung der planerischen Rahmenbedingungen (Kapitel 2) erfolgt eine ausführliche **Beschreibung und Analyse der städtebaulichen Situation** des Untersuchungsgebiets vor dem Hintergrund möglicher Nachverdichtungen (**Kapitel 3**). Hier werden neben der verkehrlichen Anbindung und der Topographie insbesondere die Bewohnerstruktur und der Gebäudebestand näher untersucht. Es hat sich unter anderem gezeigt, dass das Gebiet vor allem durch Einfamilienhäuser mit einer mittelmäßigen bis guten Baustruktur geprägt ist, die zum Großteil von den Eigentümern selbst genutzt werden. Mit überdurchschnittlichen 36 Prozent bildet die Altersgruppe über 60 Jahren den größten Anteil der Bevölkerung. Hier sind in den nächsten Jahren daher durchaus Umbrüche in der Eigentümerstruktur zu erwarten, die dann mutmaßlich auch mit geänderten Bauwünschen einhergehen.

Aufbauend auf die Analyse wird in **Kapitel 4** eine **Abschätzung getroffen, in welchen Bereichen des Untersuchungsgebiets mit einer Häufung von Nachverdichtungswünschen gerechnet werden könnte**. Folgende Kriterien spielen hierbei eine Rolle:

- vorgefundene Bausubstanz
- Größe der Grundstücksflächen
- bereits überbaute Grundstücksflächen
- Erschließung
- Möglichkeit der Nachverdichtung (Voraussetzungen für Bauvorhaben in bebauten Bereichen-Einfügen nach § 34 in die nähere Umgebung)
- Eingegangene Bauanträge und Bauvoranfragen in der Umgebung

Die Abschätzung hat ergeben, dass potentielle Nachverdichtungen sich auf vier Teilbereiche in den Hanglagen begrenzen, die in dem Kapitel näher beschrieben werden:

- Bereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“
- Bereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“
- Bereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“
- Bereich „Römerweg / Häuselberg“

Für diese Nachverdichtungspotentiale werden in **Kapitel 5 grundsätzliche Zielvorstellungen und Leitlinien** formuliert, wie mit diesen möglichen Nachverdichtungen zukünftig umgegangen werden soll bzw. welche Kriterien bei der Ableitung von besonderen Handlungsempfehlungen eine Rolle spielen werden. In allen anderen Bereichen ist davon auszugehen, dass die aufgrund neuerer Rechtsprechung veränderte Anwendung des § 34 BauGB ausreichend ist, größere „Auswüchse“ bei Bauwünschen zu verhindern und dennoch eine Neuordnung von Gebäuden durch Um- und Anbauten, aber auch eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Letztendlich werden in **Kapitel 6 die konkreten Handlungsempfehlungen** für die zuvor identifizierten Bereiche definiert, die dann auch später als Beurteilungsmaßstab für künftige Bauvorhaben herangezogen werden sollen oder bei Bedarf Grundlage für eine spätere Bauleitplanung sind. Die Empfehlungen beziehen sich unter anderem auf die

Geschossigkeit/Gebäudehöhe, Dachform sowie Gebäudestellung/Überbaubare Grundstücks-fläche.

Es hat sich gezeigt, dass in den Hanglagen von Hambach grundsätzliche Nachfrage für die Umsetzung weiterer Baumaßnahmen besteht und somit mit weiteren Nachverdichtungswünschen gerechnet werden muss. Einzelne Teilbereiche sind insbesondere durch eine geringe Verdichtung und die großen Grundstücksflächen gekennzeichnet, die viele verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung eröffnen. Diese wurden als Handlungsschwerpunkte näher beschrieben. Der Handlungsbedarf wird darüber hinaus durch die Gebäudesubstanz der Bestandgebäude verstärkt, die auf zukünftige Bautätigkeiten hindeutet.

Der Großteil der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den zu erwartenden Nachverdichtungen wird bereits über das Einfügen nach § 34 nach BauGB abgedeckt, sodass nur bei Bedarf Steuerungsinstrumente wie Teilbebauungspläne zum Einsatz kommen müssen.

3. Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den vorgelegten städtebaulichen Rahmenplan für die Höhenwohngebiete des Ortsteils Hambach als Grundlage und Orientierungshilfe für weitere bauliche Entwicklungen und mögliche Nachverdichtungen in diesem Gebiet zu beschließen. Der städtebauliche Rahmenplan hat informellen Charakter und entfaltet damit keine direkte rechtliche Verbindlichkeit oder Außenwirkung. Durch den Beschluss des Stadtrates ist der städtebauliche Rahmenplan im Sinne einer verwaltungsinternen Selbstbindung bei der Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich zu berücksichtigen.

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

Neustadt an der Weinstraße, 21.08.2023

Oberbürgermeister