



**Städtebaulicher Rahmenplan als  
Grundlage für die Steuerung der  
Nachverdichtung in den Hanglagen  
des Ortsbezirkes Hambach  
der Stadt  
Neustadt an der Weinstraße**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Stand 2023\_08

**BEARBEITUNG/ AKTUALISIERUNG 2021/ 2022/ 2023**

**WSW & Partner GmbH**

Hertelsbrunnenring 20

67657 Kaiserslautern

Tel. 0631/3423-0

Fax 0631/3423-200



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>7</b>
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung .....	7
1.2	Anlass und Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung .....	7
1.3	Vorgehensweise .....	8
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE - PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>9</b>
2.1	Lage des Untersuchungsgebiets .....	9
2.2	Siedlungsstrukturelle Entwicklung .....	11
2.3	Planungsrechtliche Situation .....	13
2.4	Schutzgebiete .....	18
2.5	Ortsbild - Siedlungsstruktur .....	21
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG UND ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION VOR DEM HINTERGRUND MÖGLICHER NACHVERDICHTUNGEN</b> .....	<b>24</b>
3.1	Verkehrliche Anbindung .....	24
3.2	Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet .....	26
3.3	Topographische Rahmenbedingungen .....	30
3.4	Gebäudebestand .....	31
3.5	Eingegangene Bauanträge und Bauvoranfragen in der Umgebung .....	40
3.6	Grün- und Freiflächenstruktur .....	41
3.7	Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe im Untersuchungsgebiet .....	41
3.8	Gemeinbedarfsflächen im Untersuchungsgebiet .....	42
<b>4</b>	<b>KLASSIFIZIERUNG UND EINORDNUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES NACH GEBIETSTEILEN MIT NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALEN</b> .....	<b>43</b>
4.1	Vorgehensweise zur Ermittlung von Bereichen für Handlungsempfehlungen .....	43
4.2	Teilbereiche mit Nachverdichtungspotential .....	48
4.3	Zwischenfazit .....	55
<b>5</b>	<b>ZIELVORSTELLUNGEN UND LEITLINIEN</b> .....	<b>56</b>
5.1	Hauptbaustein: Baustruktur und Siedlungskörper .....	56
5.2	Ergänzender Baustein: Verkehr .....	57
5.3	Ergänzender Baustein: Umwelt .....	57
<b>6</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE DEFINIERTEN TEILBEREICHE</b> .....	<b>59</b>
6.1	Bereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“ .....	59
6.2	Bereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“ .....	61
6.3	Bereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“ .....	63
6.4	Bereich „Römerweg / Häuselberg“ .....	67

---

## **7 FAZIT UND AUSBLICK .....69**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehensweise der städtebaulichen Rahmenplanung .....	8
Abbildung 2: Lage der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße (rote Markierung) (Quelle: <a href="https://www.openstreetmap.de/karte.html">https://www.openstreetmap.de/karte.html</a> , Stand: 28.10.2020) .....	9
Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Ortsbezirk Hambach (rote Markierung) (Quelle: <a href="https://www.openstreetmap.de/karte.html">https://www.openstreetmap.de/karte.html</a> , Stand: Oktober 2020) .....	10
Abbildung 4: Luftbild des historischen Ortskerns von Oberhambach .....	11
Abbildung 5: Oberhambach und nach Westen auslaufende Bebauung um 1840 (links); rechts der heutige Siedlungskörper des Ortsbezirks (unmaßstäblich) .....	12
Abbildung 6: Historische Siedlungsentwicklung Neustadt a.d.W., grüne Markierung: Oberhambach .....	12
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 2014 (ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes entspricht der gelben Markierung) .....	13
Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand 2020 (ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes entspricht der roten Markierung) .....	14
Abbildung 9: Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ .....	15
Abbildung 10: Bebauungsplan „Am Schieferkopf 1. Änderung“ .....	16
Abbildung 11: Bebauungsplan "Kastanienbusch - Almel, 4. Änderung" .....	17
Abbildung 12: Bebauungsplan "Bergsteinstraße (Regenrückhaltebecken)" .....	18
Abbildung 13: Bild / Lage des Naturschutzgebiets im Stadtgebiet .....	19
Abbildung 14: Zonen des Biosphärenreservats im Stadtgebiet Neustadts a.d.W. ....	20
Abbildung 15: Unterteilung des Untersuchungsraums .....	21
Abbildung 16: Geltungsbereich der Ortsbilsatzung im Ortsbezirk Hambach (Stand der Bebauung 1988- die rote Markierung stellt den betroffenen Bereich des Untersuchungsgebiets dar) .....	22
Abbildung 17: Darstellung der wesentlichen Fußwege und Anschlusspunkte an den Wald und Wanderwege (rote Markierung: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes) .....	25
Abbildung 18: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet .....	27
Abbildung 19: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet nach Lage .....	28
Abbildung 20: Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet nach .....	29
Abbildung 21: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet nach Lage .....	29
Abbildung 22: Hangneigung im Untersuchungsgebiet in % .....	30
Abbildung 23: Erhöhte Gebäude in der Hanglage des Untersuchungsraums (eigene Aufnahme 2021) .....	31
Abbildung 24: Geschossigkeit im Untersuchungsgebiet .....	32
Abbildung 25: Dachformen innerhalb des Untersuchungsgebiets .....	32
Abbildung 26: Östlicher Rand des Plangebietes mit neuer, aufgelockerter Bebauung im Norden .....	33
Abbildung 27: Bauzustand im Untersuchungsgebiet nach Lage .....	34

Abbildung 28: Rahmenplan - Gebäudezustand / Bausubstanz .....	35
Abbildung 29: „Denkmalzone“ im historischen Ortskern von Oberhambach .....	37
Abbildung 30: Luftbild Oberhambach .....	41
Abbildung 31: Abgrenzung von Bereichen, welche von Schutzgebieten und rechtskräftigen Bebauungsplänen überlagert sind (Restriktionen) .....	43
Abbildung 32: Potenzielle Bereiche der Nachverdichtung.....	45
Abbildung 33: Formen der Nachverdichtung .....	47
Abbildung 34: Nachverdichtungspotentiale „Im Finkenschlag /In der Almel /Römerweg“ .....	48
Abbildung 35: links Finkenschlag, rechts Almel/ Römerweg .....	49
Abbildung 36: Nachverdichtungspotentiale „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“	50
Abbildung 37: Überblick über die Bergsteinstraße .....	51
Abbildung 38: Nachverdichtungspotenziale „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“ .....	52
Abbildung 39: Straße Schieferkopf.....	53
Abbildung 40: Nachverdichtungspotential „Römerweg / Häuselberg“ .....	54
Abbildung 41: links Neubau Römerweg, Neubau der Wohnanlage.....	55
Abbildung 42: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“ .....	60
Abbildung 43: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“ .....	63
Abbildung 44: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“ .....	66
Abbildung 45: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Römerweg / Häuselberg“ .....	68

## **I. ALLGEMEINES**

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.1 Städtebauliche Rahmenplanung**

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten für eine räumliche Teileinheit in einer Kommune. Er lässt sich zwischen der Flächennutzungs- und der Bebauungsplanung einordnen und soll vorbereitend als Entscheidungshilfe für die verbindliche Bauleitplanung oder sonstige baurechtliche Genehmigungsverfahren dienen. Demzufolge soll die städtebauliche Rahmenplanung mehrere Planungsebenen miteinander verbinden. Es werden gestalterische, ordnende und auf bestimmte Nutzungen bezogene Ziele festgelegt, die jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung aufweisen. Die erarbeiteten Ziele sowie vorgeschlagene Maßnahmen können sich auf den gesamten Untersuchungsraum wie auch auf einzelne Teilbereiche beziehen.

Neben der Information von Behörden, Träger öffentlicher Belange und auch Bürgern über die Interessen und Absichten der Gemeinde, dient die städtebauliche Rahmenplanung letztendlich als Vorgabe für die zukünftigen kommunalen planerischen Handlungen einschließlich der Bauleitplanung.

#### **1.2 Anlass und Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung**

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße und ihre Ortsbezirke sind als Wohnstandorte sehr begehrt. Vorrangig für die Bereiche entlang des Haardtrands besteht eine hohe Nachfrage. Dies führte insbesondere im Ortsbezirk Hambach in der jüngeren Vergangenheit zu Neu- und Ersatzbauten, die sich aufgrund geringer planungsrechtlicher Vorgaben häufig wenig behutsam in die gewachsenen Strukturen der Ortslagen einfügten. Insbesondere im Untersuchungsgebiet ist festzustellen, dass zunehmend Mehrfamilienhäuser neu errichtet werden beziehungsweise Einfamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern umgebaut oder durch sie ersetzt werden. Durch die Neubebauung wird die historisch gewachsene Baustruktur verändert. Neben den baustrukturellen Veränderungen hat die Neubebauung auch vielfältige Auswirkungen auf die anderen Belange wie Sozialstruktur, Umweltaspekte, Klima, Verkehr etc. Durch die Mehrung von Wohneinheiten und die damit einhergehenden Verkehre wird beispielsweise die unter anderem durch den Schlossverkehr ohnehin schon schwierige Verkehrslage in engen Straßen noch verschlechtert.

Aufgrund der attraktiven Lage, der hohen Nachfrage nach neuen Baugebieten und der bestehenden Voranfragen für Bauten gibt es somit Bedarf die Nachverdichtung im Ortsbezirk Hambach gezielt zu steuern.<sup>1</sup> Daher entschied sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße für einen ca. 76 ha großen Bereich im Westen des Ortsbezirks Hambach einen städtebaulichen Rahmenplan aufzustellen. Mit dem Rahmenplan soll die aktuelle städtebauliche Situation analysiert und konkrete Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet definiert werden. Diese sollen als Grundlage und Beurteilungsmaßstab für künftige Bauvorhaben und gegebenenfalls für die verbindliche Bauleitplanung dienen.

---

<sup>1</sup> Wohnraumbedarfsanalyse Neustadt an der Weinstraße, Endbericht, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, Stand: Oktober 2021

### 1.3 Vorgehensweise

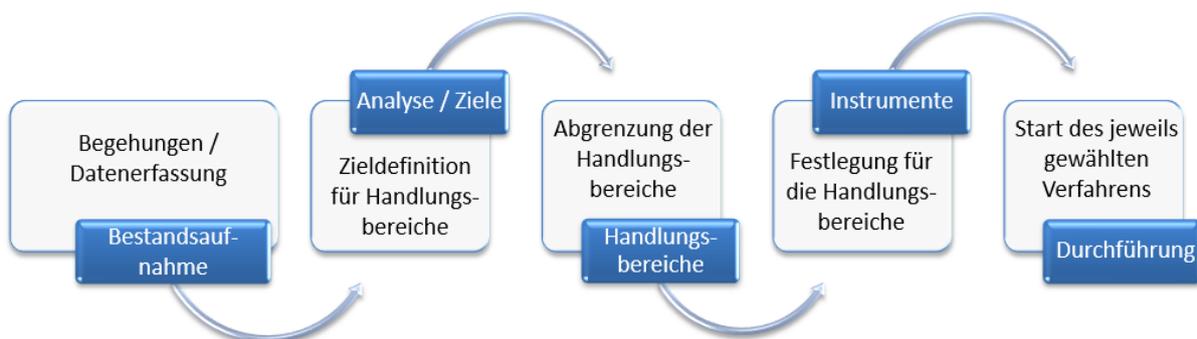
Die erste Bearbeitungsphase dient der Ermittlung wichtiger planerischer und statistischer Rahmendaten und beinhaltet eine zielorientierte Bestandsaufnahme und Beurteilung der vorhandenen Situation. In diesem ersten Arbeitsschritt werden die von der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße erarbeiteten, relevanten gesamtstädtischen Planungen sowie die gebietsbezogenen Daten und Datensätze ausgewertet. Die Auswertung beinhaltet unter anderem relevante Grundstücksgrößen, die Anzahl der Wohneinheiten, jüngere Bauanträge und Bauvoranfragen sowie die bereits überbauten Grundflächen.

Die Datenbasis wird durch die Ergebnisse von Bestandsaufnahmen und Kartierungen vor Ort verifiziert und ergänzt. Die erhobenen Daten werden nun anhand städtebaulicher Kriterien analysiert und systematisiert.

Als Ergebnis werden Handlungsbereiche abgegrenzt und für diese individuelle Zielvorstellungen bezüglich Maßnahmen zur Steuerung der Nachverdichtung entwickelt.

Um diese Ziele zu erreichen, werden Handlungsempfehlungen für die unterschiedlichen Bereiche formuliert und mögliche Instrumente für die verbindliche Umsetzung (beispielsweise durch die Bauleitplanung) aufgezeigt.

In der folgenden Abbildung ist die Vorgehensweise der städtebaulichen Rahmenplanung in den Hanglagen des Ortsbezirkes Hambach zusammenfassend dargestellt.

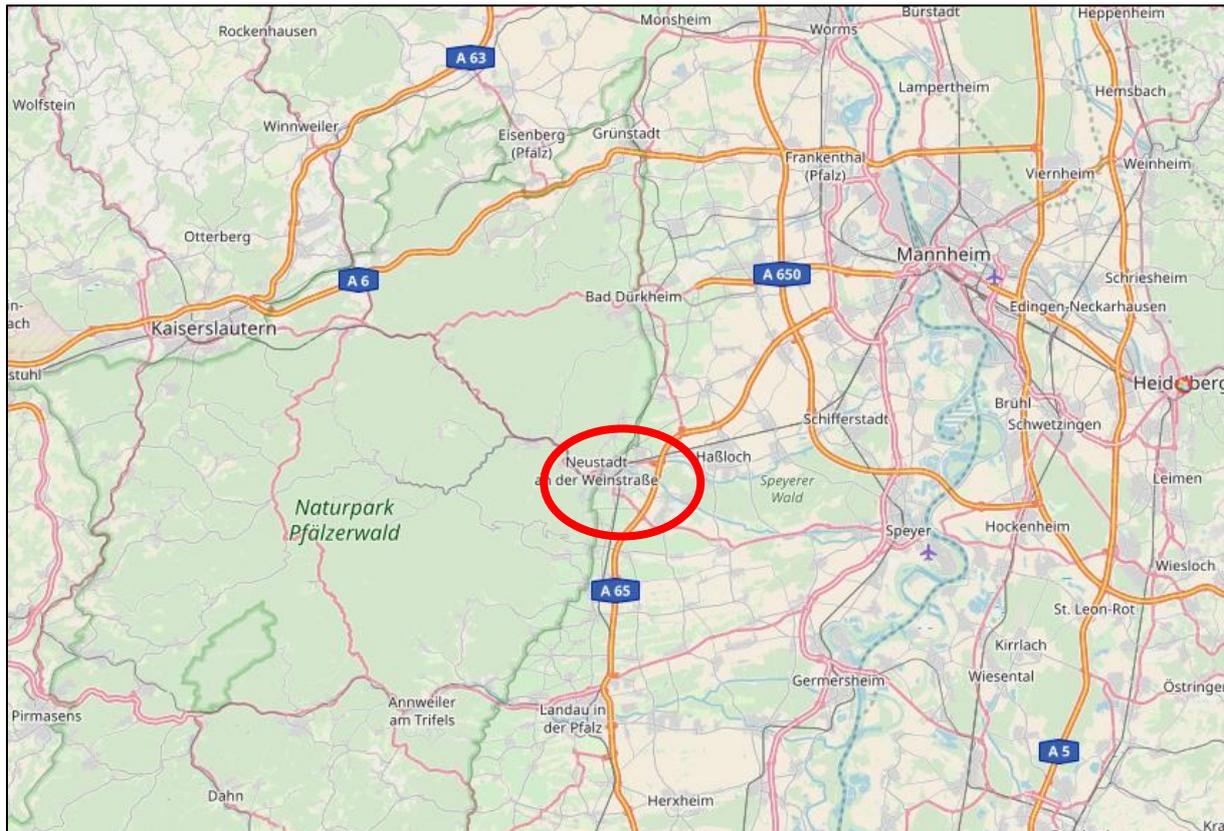


**Abbildung 1: Vorgehensweise der städtebaulichen Rahmenplanung**

## 2 AUSGANGSLAGE - PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Lage des Untersuchungsgebiets

Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Im Westen grenzt Neustadt an die Haardt, welche den östlichen Rand des Pfälzer Waldes bildet. Das gesamte Stadtgebiet misst eine Fläche von ca. 11.710 ha und ragt im westlichen Teil weit in den Mittleren Pfälzerwald hinein. Somit ist der Anteil der Waldfläche innerhalb des Stadtgebietes mit ca. 42,4 % relativ hoch. Mit ca. 53.264 Einwohnern (Stand Dezember 2019) ist Neustadt an der Weinstraße die achtgrößte Stadt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz.<sup>2</sup>



**Abbildung 2:** Lage der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße (rote Markierung)  
(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, Stand: 28.10.2020)

Insgesamt umfasst Neustadt an der Weinstraße neben der Kernstadt die Ortsbezirke Diedesfeld, Ginsheim, Gimmeldingen, Haardt, Hambach, Königsbach, Lachen-Speyerdorf, Mußbach und Duttweiler. In Abhängigkeit der jeweiligen Lage entwickelten sich die Ortsbezirke recht unterschiedlich.

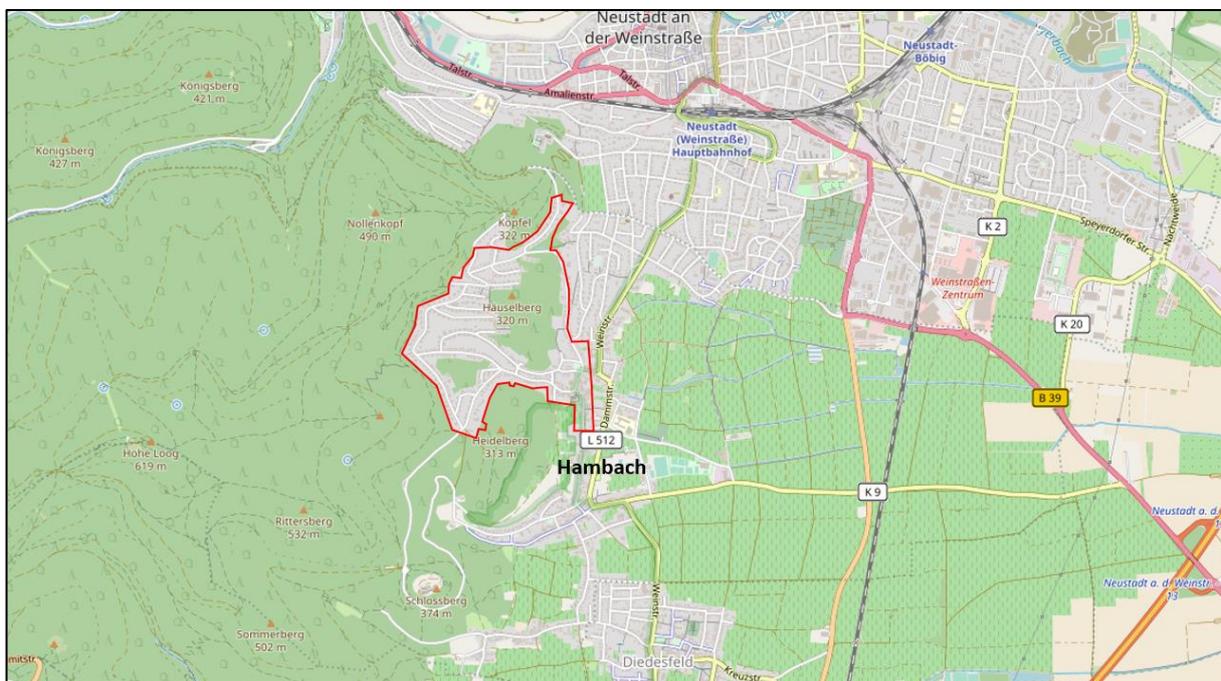
Der Ortsbezirk Hambach liegt südlich der Kernstadt an markanten Hanglagen der Haardt sowie dem westlichen Rand des Oberrheingrabens. Der Ortsbezirk selbst ist in die drei Teilschnitte Ober-, Mittel- und Unterhambach unterteilt. Insgesamt umfasst die Fläche des Ortsbezirks 1.721 ha, wovon ein großer Teil aus dem Waldgebiet der Haardt und des Mittleren Pfälzerwaldes besteht. Neben den Waldflächen ist die Kulturlandschaft vorwiegend vom Weinbau geprägt.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=07316&tp=35>, Stand: Oktober 2020

Hambach hat nach derzeitigem Stand 5.531 Einwohner (Stand 2020).<sup>3</sup> Überregional bekannt ist der Ortsbezirk vor allem durch das „Hambacher Schloss“, das aufgrund seiner historischen Bedeutung (Hambacher Fest 1832) mit seinen Ausstellungen und Veranstaltungen ca. 300.000 Besucher im Jahr anzieht.<sup>4</sup>

Der ca. 76 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsbezirks Hambach. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich der Häuselberg (320 m). Der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist dem Neustädter Gebirgsrand (Haardt), der östliche Bereich ist der Landschaftseinheit Nördliche Oberhaardt zuzuordnen.

Die Entfernung des Plangebietes zur Kernstadt beträgt ca. 2 km. Die Zufahrt erfolgt über die Weinstraße (L 512) im Ortszentrum Hambachs. Die L 512 bildet die direkte Verbindung zur Kernstadt sowie im Süden nach Landau, welches mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreicht werden kann. Zusätzlich gibt es über die Freiheitstraße im südlichen Bereich des Gebietes eine weitere Verkehrsanbindung.



**Abbildung 3:** Lage des Plangebietes im Ortsbezirk Hambach (rote Markierung)  
(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, Stand: Oktober 2020)

<sup>3</sup> Daten der Polizei, Stadt Neustadt, <https://web.archive.org/web/20120105054054/http://www.polizei.rlp.de/internet/nav/52b/52b509c6-071a-9001-be59-2680a525fe06.htm>, Stand: April 2021

<sup>4</sup> Stadt Neustadt, <https://www.neustadt.eu/B%C3%BCrger-Leben/Weind%C3%B6rfer/Hambach>, Stand: November 2020

## 2.2 Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Wie auch ein Großteil der anderen Ortsbezirke, gehört der Ortsbezirk Hambach erst seit dem Jahre 1969 der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße an. Geprägt ist der Ortsbezirk vor allem durch seinen historischen Ortskern mit seiner nahezu erhaltenen Bebauung bestehend aus Winzerhöfen aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Einige Gebäude lassen sich noch weiter zurückdatieren. Ein Großteil des Altbaubestands steht unter Denkmalschutz.<sup>5</sup>

Der südöstliche Abschnitt des Untersuchungsraums ist Teil dieses historischen Ortskerns. Hier befindet sich auch ein zonierter denkmalgeschützter Bereich der Weinstraße, dessen Bebauung sich überwiegend aus 200 bis 300 Jahre alten Winzerhöfen sowie der Jakobuskirche zusammensetzt. Die historische Bebauung zieht sich entlang der Freiheitstraße und Enggasse nach Westen hin fort.



**Abbildung 4:** Luftbild des historischen Ortskerns von Oberhambach <sup>6</sup>

An diesen Ortskern schließen sich westlich wie nördlich größere Bereiche mit jüngerer Bebauung an, die ab dem Ende der 1950er Jahre entstanden sind. Sie prägen den Bereich der Hanglagen im westlichen Teil Oberhambachs. Es folgten weitere Straßenzüge, welche die Hanglagen für zusätzliche Siedlungsentwicklungen erschlossen haben. Diese Entwicklung zog sich bis in die 60er und 70er Jahre, bis zum heutigen Stand der Erschließung.

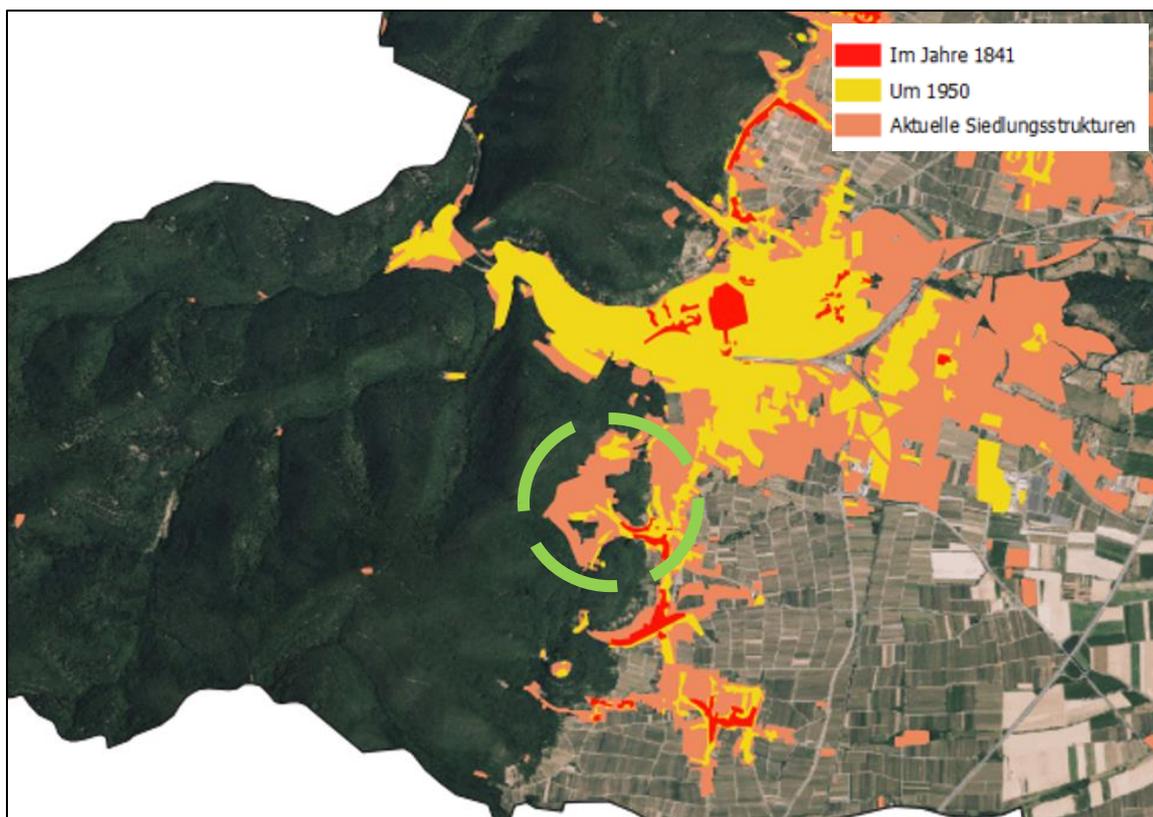
<sup>5</sup> Denkmaltopographie, Neustadt Maps, <https://maps.neustadt.eu/index.php?workspace=denkmaltopographie&language=de&positionX=436419.95544345&positionY=5464939.3446774&scale=10000>, Stand: April 2021

<sup>6</sup> BORIS RLP, <https://maps.rlp.de/?layerIDs=7&visibility=true&transparency=0&center=436796.3759168728,5465006.079777113&zoomlevel=11>, Stand: April 2021



**Abbildung 5:** Oberhambach und nach Westen auslaufende Bebauung um 1840 (links); rechts der heutige Siedlungskörper des Ortsbezirks (unmaßstäblich)

Die folgende Abbildung zeigt die historische Siedlungsentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße einschließlich Oberhambachs. Es wird deutlich, dass weite Teile Oberhambachs nach dem Jahr 1950 entstanden sind.



**Abbildung 6:** Historische Siedlungsentwicklung Neustadt a.d.W., grüne Markierung: Oberhambach<sup>7</sup>

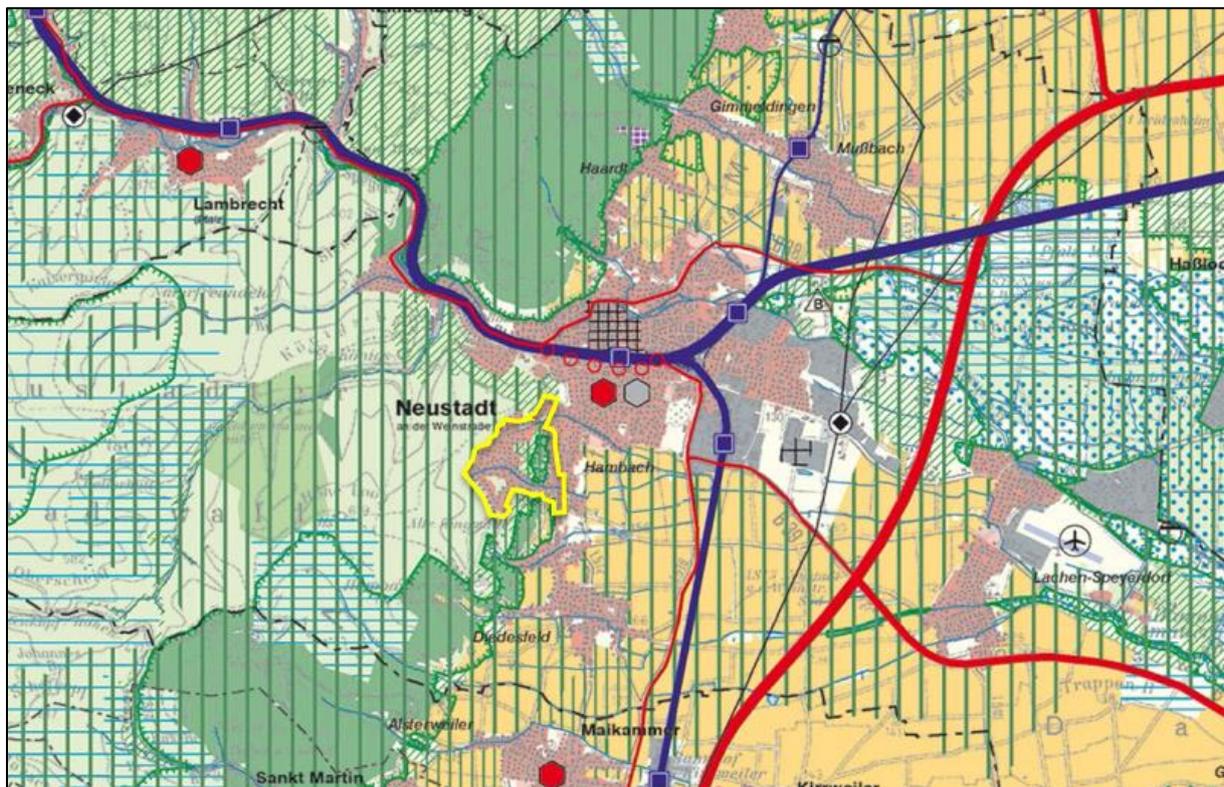
<sup>7</sup> GIS-basierte Darstellung der historischen Siedlungsentwicklung Neustadts a.d.W. auf Basis von Geodaten des Landes RLP, <https://maps.rlp.de/?layerIDs=7&visibility=true&transparency=0&center=436796.3759168728,5465006.079777113&zoomlevel=11>, Stand: Oktober 2022

## 2.3 Planungsrechtliche Situation

Im folgenden Kapitel erfolgt eine Einordnung der planungsrechtlichen Situation sowohl auf regionaler sowie örtlicher Ebene.

### 2.3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan (ROP) Rhein-Neckar (2014) weist die Stadt Neustadt an der Weinstraße als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum im mittelzentralen Verbund Haßloch/Neustadt an der Weinstraße aus. Das Untersuchungsgebiet im Ortsbezirk Hambach ist weitestgehend als Siedlungsfläche für Wohnen (Bestand) dargestellt. Der Bereich rund um den Häuselberg (als Waldfläche dargestellt) ist sowohl als Grünzäsur als auch als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Zudem gehört das Biotop am östlichen Hang des Häuselberges dem landesweiten Biotopverbund Rheinland-Pfalz an.



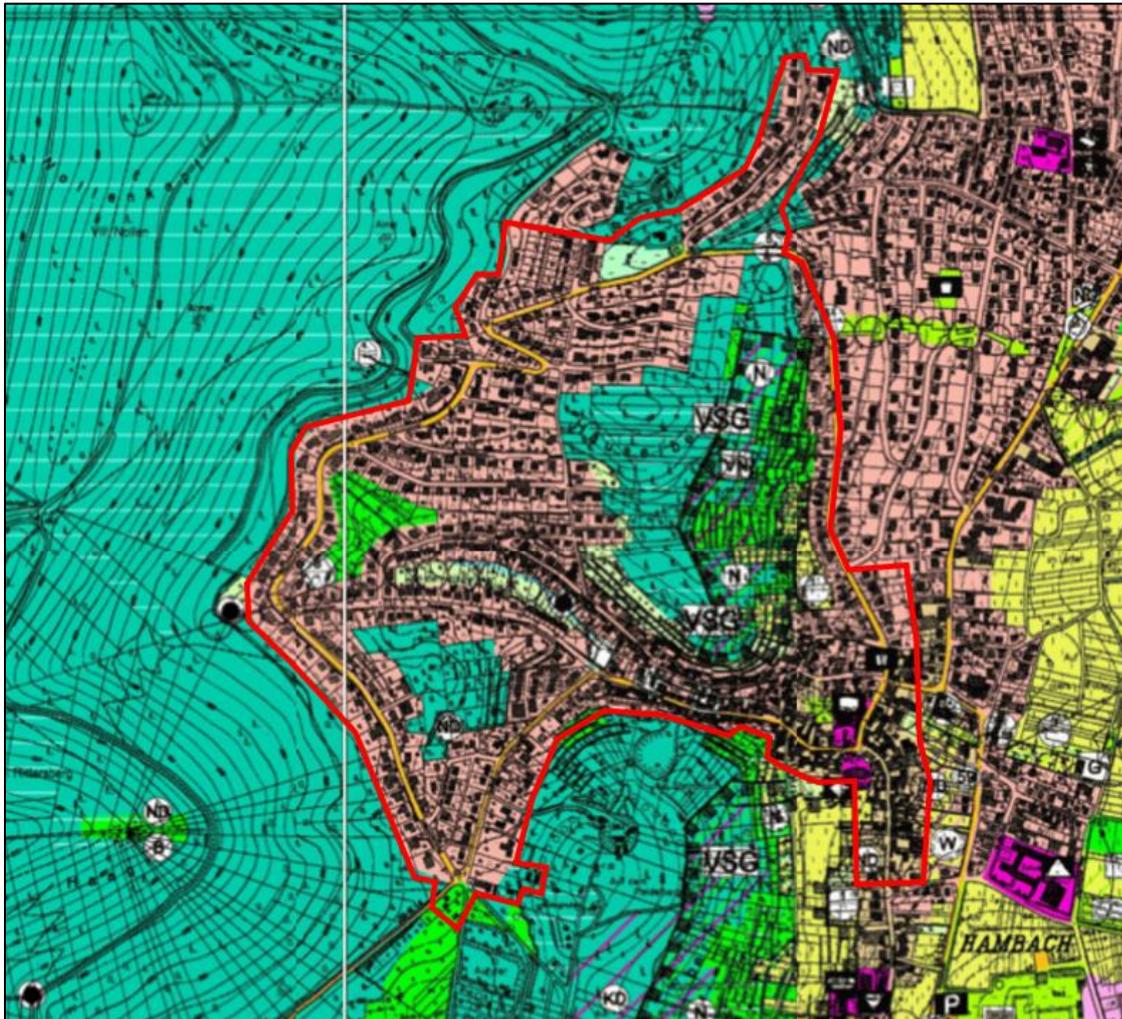
**Abbildung 7:** Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand 2014 (ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes entspricht der gelben Markierung)

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. An der Kreuzung Freiheitstraße/Weinstraße sind Gemeinbedarfsflächen für kirchliche und soziale Zwecke vorgesehen. Angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche ist der südöstliche Teil des Untersuchungsgebietes entlang der Weinstraße als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Das Gebiet rund um den Häuselberg ist als Waldfläche dargestellt. Für Teile dieses Waldes wurden die Naturschutz- und Vogelschutzgebiete nachrichtlich übernommen. Diese Schutzgebiete umfassen auch

die Hanglage des Häuselbergs. In diesem Planbereich sind im Flächennutzungsplan Flächen für Landwirtschaft sowie Grünflächen, die für Weinbau genutzt werden, dargestellt. Im Untersuchungsgebiet sind zudem vereinzelt weitere Wald- und Grünflächen (z.B. Schieferkopf) kartiert.



**Abbildung 8:** Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand 2020 (ungefähre Abgrenzung des Untersuchungsgebietes entspricht der roten Markierung)

### 2.3.3 Bebauungsplan

Teile des Untersuchungsgebietes sind von insgesamt vier rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant (siehe Abbildung 15). Die überplanten Bereiche liegen im nördlichen und südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. An das Untersuchungsgebiet grenzen vier weitere Bebauungspläne an.

Der Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ trat am 14.11.1992 in Kraft. Das Gebiet ist weitestgehend als reines Wohngebiet beplant. Die weiteren Flächen stellen Flächen für die Forstwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bergsteinstraße,
- Im Osten durch die Freiheitstraße,
- Im Süden durch die Straße Am Schieferkopf und
- Im Westen durch Grundstücksflächen der Wohngebäude, die sich am Triftbrunnenweg befinden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um vorhandene Baulücken zu erfassen, zu ordnen und Grünbestände zu sichern.

In dem Bebauungsplan befinden sich bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Kniestock) sowie zu Einfriedungen.



Abbildung 9: Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ 8

Die **1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schieferkopf“** bezieht sich im Wesentlichen auf die ehemals zulässigen Wohnnutzungen im Zentrum des Plangebietes. Durch entsprechende Festsetzungen wurden diese Flächen als nicht bebaubare Flächen ausgewiesen. Auf den als Gärten privat genutzten Grünflächen sollen maßvoll zweckentsprechende bauliche Anlagen zulässig sein. Innerhalb der Waldflächen im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorgesehen. Die Änderung erfolgte unter anderem vor dem Hintergrund, dass für das Gelände eine natur- und artenschutzrechtliche Bewertung durch das Fachgutachten „Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt an der Weinstraße Ortsbezirk Hambach“ erfolgt ist. Dieses

<sup>8</sup> Stadt Neustadt an der Weinstraße

hatte das Gelände als „ökologisch wertvoll“ eingestuft. Diese Grün- und Freiräume wurden daher durch die Bebauungsplanänderung gesichert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schieferkopf“ trat am 24.10.2017 in Kraft.

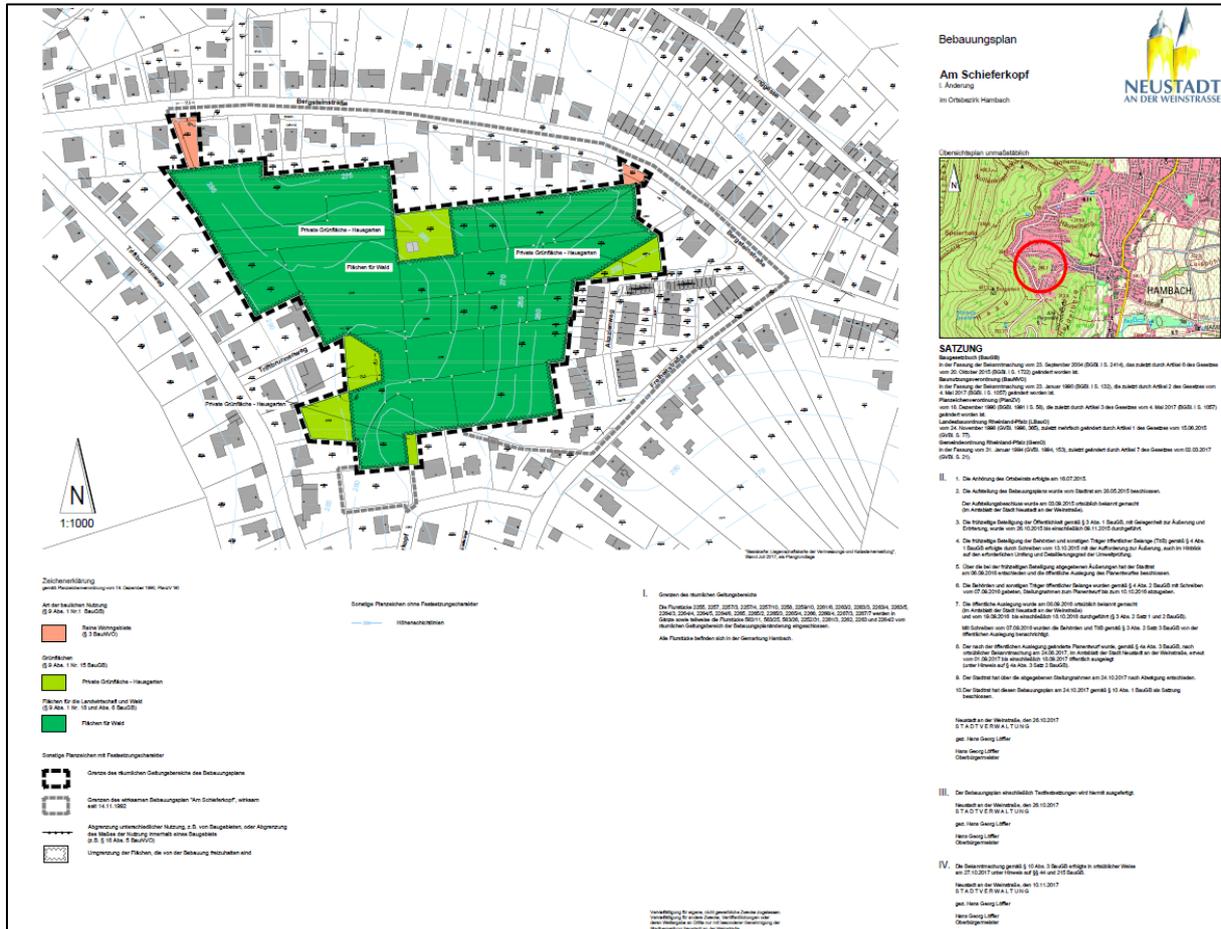


Abbildung 10: Bebauungsplan „Am Schieferkopf 1. Änderung“<sup>9</sup>

Der **Bebauungsplan „Kastanienbusch-Almel, 4. Änderung“** trat am 09.04.1976 in Kraft. Das Gebiet wurde als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßen In der Almel und Römerweg,
- Im Süden und Osten durch Waldflächen am Häuselberg des Haardtgebirges und
- Im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Straße An der Almel.

Der Bebauungsplan „Kastanienbusch-Almel, 4. Änderung“ wurde von der Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgestellt, um den Bauwünschen und der städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Eine räumliche Ordnung des Gebietes durch eine verbindliche Bauleitplanung war zwingend erforderlich. Der Änderungsplan übernimmt die Grundsätze der vorhergehenden Planungen. Aufgrund der topographischen Lage war eine hangparallele Verkehrserschließung geboten. Die Höhe der Gebäude wird

<sup>9</sup> Stadt Neustadt an der Weinstraße

über die Höchstgrenze der Vollgeschosse gesteuert. Demnach sind in Richtung Hang Gebäude mit einem und zum Tal Gebäude mit zwei Geschossen möglich. Bis auf die Neuplanung eines Spielplatzes, soll der Waldmantel erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan wurden zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dacheindeckung, Kniestock), zur Gestaltung und Instandhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Einfriedungen aufgenommen.



Abbildung 11: Bebauungsplan "Kastanienbusch - Almel, 4. Änderung"<sup>10</sup>

Der Bebauungsplan „**Bergsteinstraße (Regenrückhaltebecken)**“ trat am 14.03.2000 in Kraft. Das ca. 0,36 ha große Plangebiet unterteilt sich in eine ca. 0,15 ha große Fläche, die als reines Wohngebiet festgesetzt wird und in eine ca. 0,16 ha große Fläche, die der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bzw. als Fläche für den Hochwasserschutz dient. Die restliche Fläche des Gebietes ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Kanzgraben
- Im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Freiheitstraße
- Im Süden durch die Bergsteinstraße
- Im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Bergsteinstraße

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der geänderten Rechtslage zur Entwässerung von Niederschlagswasser aufgestellt. Das festgesetzte Rückhaltebecken dient zur Minderung des Risikos für Überschwemmungen in den tieferliegenden Bereichen hin zum Ortskern.

Im Bebauungsplan finden sich zudem für die wohnbaulich genutzten Bereiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Begrünung, Kniestock), zur Gestaltung und Instandhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Einfriedungen.

<sup>10</sup> Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

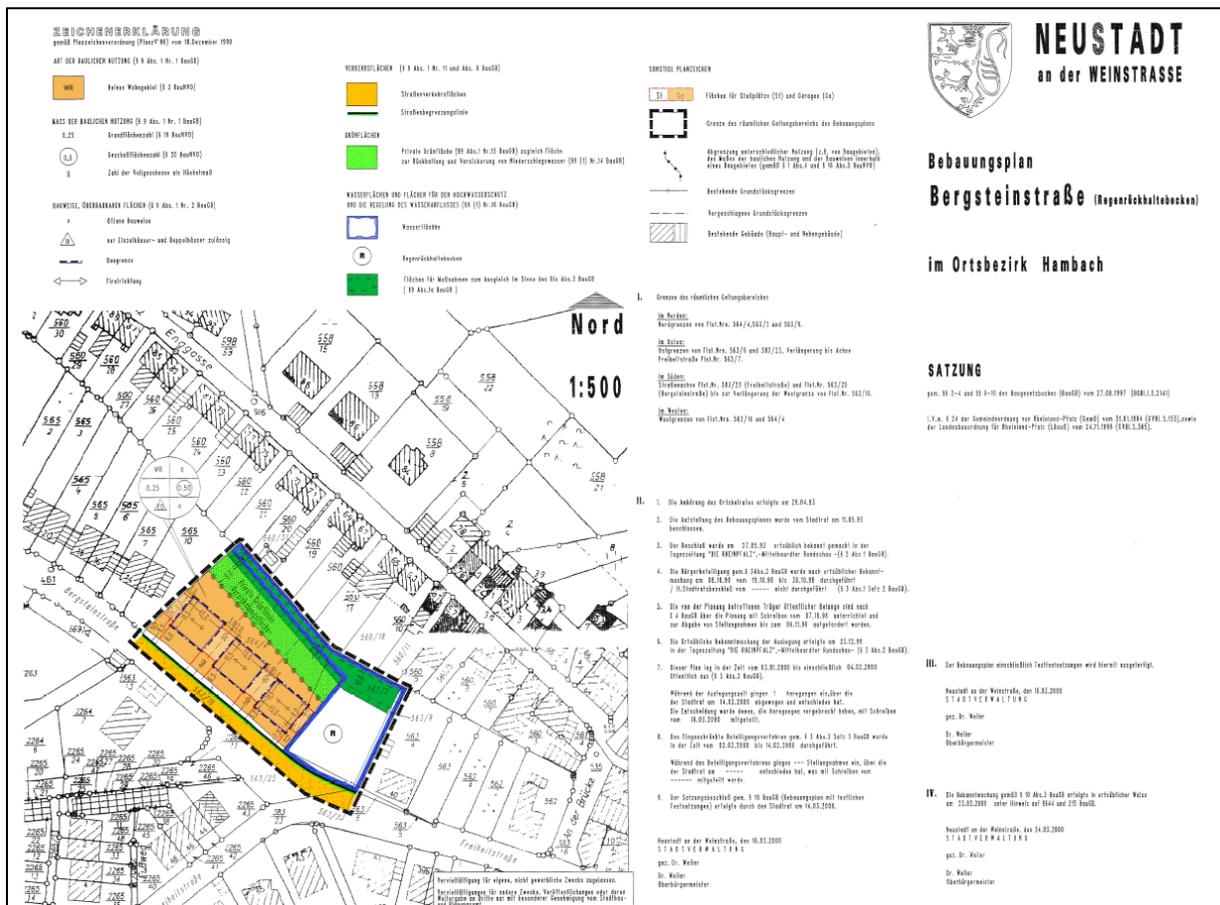


Abbildung 12: Bebauungsplan "Bergsteinstraße (Regenrückhaltebecken)"<sup>11</sup>

## 2.4 Schutzgebiete

### 2.4.1 Naturschutzgebiet „Haardtrand am Häuselberg“ (NSG-7316-110)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt das Naturschutzgebiet „Haardtrand am Häuselberg“. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha, was etwa 10 Prozent der Fläche des Untersuchungsgebietes entspricht. Die Rechtsverordnung des Naturschutzgebietes stammt aus dem Jahr 1989 und verfolgt u.a. mehrere Schutzzwecke. (Erhaltung / Entwicklung Nutzungsmuster aus Rebflächen, Wald- und Waldrandflächen, Trockenmauern und Weinbergterrassen, seltene Pflanzenarten usw.)

Des Weiteren wurden einige Flurstücke innerhalb des Naturschutzgebietes „Haardtrand am Häuselberg“ von der Naturschutzbehörde gepachtet. Ein weiteres Grundstück im Norden des Naturschutzgebietes befindet sich im Eigentum derselben. Im Bereich des Naturschutzgebietes werden Maßnahmen in Form von Beweidung und Mahd an den Obstterrassen durchgeführt.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

<sup>12</sup> Bild: Eigene Aufnahme 2022; Karte: LANIS RLP, <https://ksp.naturschutz.rlp.de/wc?action=reportlink.html&gispadid=1084240>, Stand: November 2020



**Abbildung 13: Bild / Lage des Naturschutzgebietes im Stadtgebiet**

#### **2.4.2 Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG-6514-401)**

Ein Teil des VSG Haardtrand liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Flächen überschneiden sich teilweise mit denen des Naturschutzgebietes „Haardtrand am Häuselberg“. Dementsprechend liegt der ca. 5,4 ha große Bereich des Schutzgebietes auf dem östlichen Hang des Häuselberges. Die gesamte Fläche des Vogelschutzgebietes beträgt ca. 14.747 ha.<sup>13</sup>

#### **2.4.3 Naturpark „Pfälzerwald“ (07-NTP-073-000)**

Die Hanglagen des Ortsbezirks Hambach liegen innerhalb des Naturparks Pfälzerwald. Hiervon sind ca. 16,7 ha der Pflegezone Haardt zuzuordnen. Die Pflegezone überschneidet sich mit dem Naturschutzgebiet „Haardtrand am Häuselberg“ sowie dem Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ im Untersuchungsgebiet. Der restliche Teil des Untersuchungsgebietes liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald.

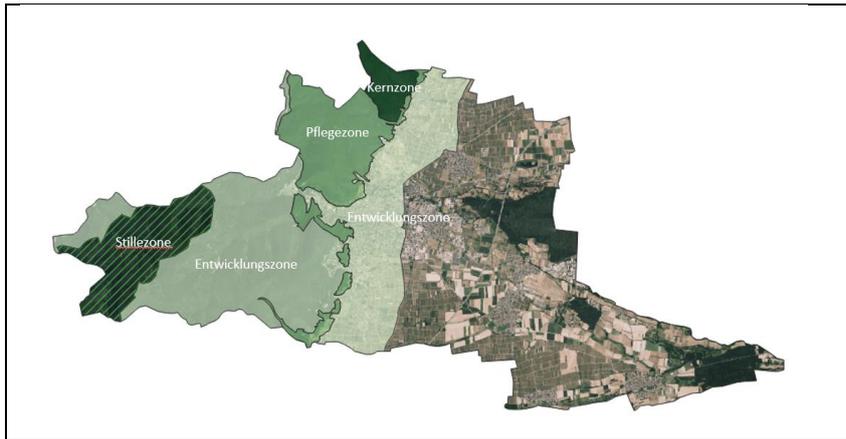
Demzufolge besteht innerhalb des Bereiches eine biologische Vielfalt von internationaler Bedeutung.<sup>14</sup>

#### **2.4.4 Biosphärenreservat „Pfälzerwald-Nordvogesen“**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des deutsch-französischen Biosphärenreservat Pfälzerwald-Vosges du Nord, das sich insgesamt auf eine Fläche von 310.500 ha erstreckt. Hierbei liegt dieses zu Teilen in der Entwicklungszone, sowie innerhalb von Pflegezonen des Biosphärenreservats.

<sup>13</sup> LANIS RLP, <https://ksp.naturschutz.rlp.de/wc?action=reportlinkhtml&gispadid=1084240>, Stand: November 2020

<sup>14</sup> Vgl.: [www.pfaelzerwald.de/naturpark-pfaelzerwald/](http://www.pfaelzerwald.de/naturpark-pfaelzerwald/); Zugriff 07/2021



**Abbildung 14: Zonen des Biosphärenreservats im Stadtgebiet Neustadts a.d.W.15**

#### **2.4.5 Gentechnikfreies Gebiet (nach § 19 LNatSchG RLP)**

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Landschaft sind im gesamten Untersuchungsgebiet und der Umgebung gentechnisch veränderten Organismen sowie der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten.

#### **2.4.6 Biotopkomplex/Gesetz. Geschütztes Biotop – Terrassen am Häuselberg - BK-6614-0024-2007**

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein ca. 5,39 ha großer Biotopkomplex, dessen Schutzstatus der Erhaltung von Lebensgemeinschaften sowie Biotoptypen bestimmter Arten dient. Der Biotopkomplex tangiert ebenfalls das Naturschutzgebiet „Haardtrand am Häuselberg“ sowie das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“. Das Schutzziel des Biotopkomplexes ist die Erhaltung strukturreicher Trockenbiotope mit Magerwiesen und Trockenwald sowie die Freistellung von den im Gebiet befindlichen Trockenmauern.<sup>16</sup>

Im nordwestlichen Bereich des Biotopkomplexes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG (BT-6614-0068-2007). Es handelt sich um einen wärmeliebenden Eichenwald am nordöstlichen Hang des Häuselberges.

#### **2.4.7 Klimatische Funktion**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem klimatischen Wirkungsraum, der sich westlich von Neustadt an der Weinstraße bis zum östlich gelegenen Rhein erstreckt. Etwa ein Kilometer nordwestlich des Untersuchungsgebietes liegt eine Luftaustauschbahn.

#### **2.4.8 Naturdenkmäler – nach § 28 BNatSchG**

Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei Naturdenkmäler. Eine Eibe, an der Weinstraße gegenüber der Hausnummer 178, sowie ein Riesen-Mammutbaum (Wellingtonie), am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes, im rückwärtigen Bereich der Weinstraße 163.

<sup>15</sup> [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) i.V.m. Bildquelle: eigene Darstellung WSW & Partner auf Grundlage [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) i.V.m DLM ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP<01/2018><http://www.lvermgeo.rlp.de/>, Stand: 28.07.2021

<sup>16</sup> Osiris Rheinland-Pfalz, <https://reports.naturschutz.rlp.de/cocoon/osiris/html/7660100?GIS-PADID=1663821>, Stand: November 2020

## 2.5 Ortsbild - Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in zwei deutlich unterschiedliche Siedlungsstrukturbereiche einteilen:

- der historische Ortskern im Südosten des Plangebietes
- die in den Nachkriegsjahren entstandene Wohnbebauung in den Hanglagen Hambachs.

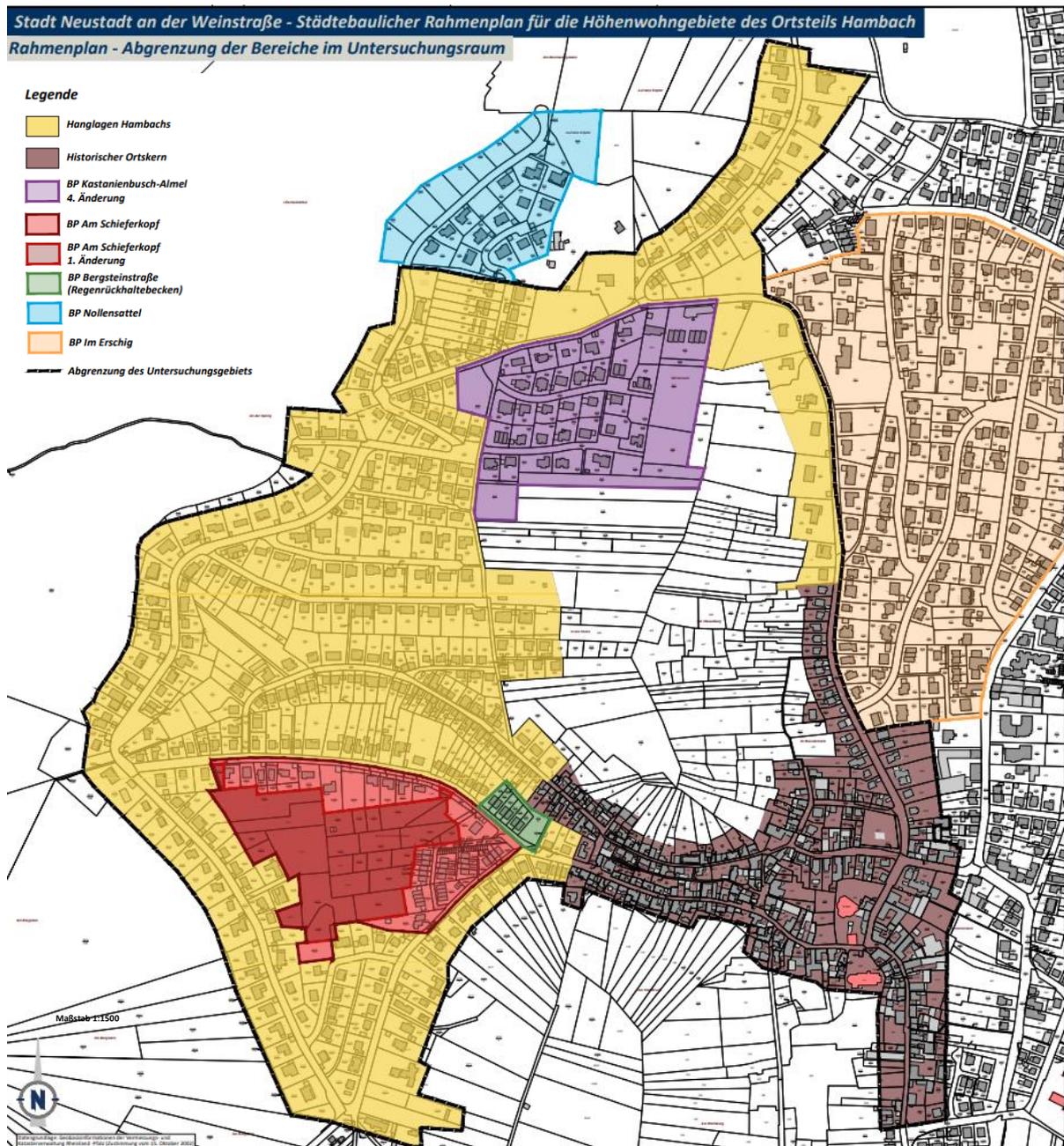
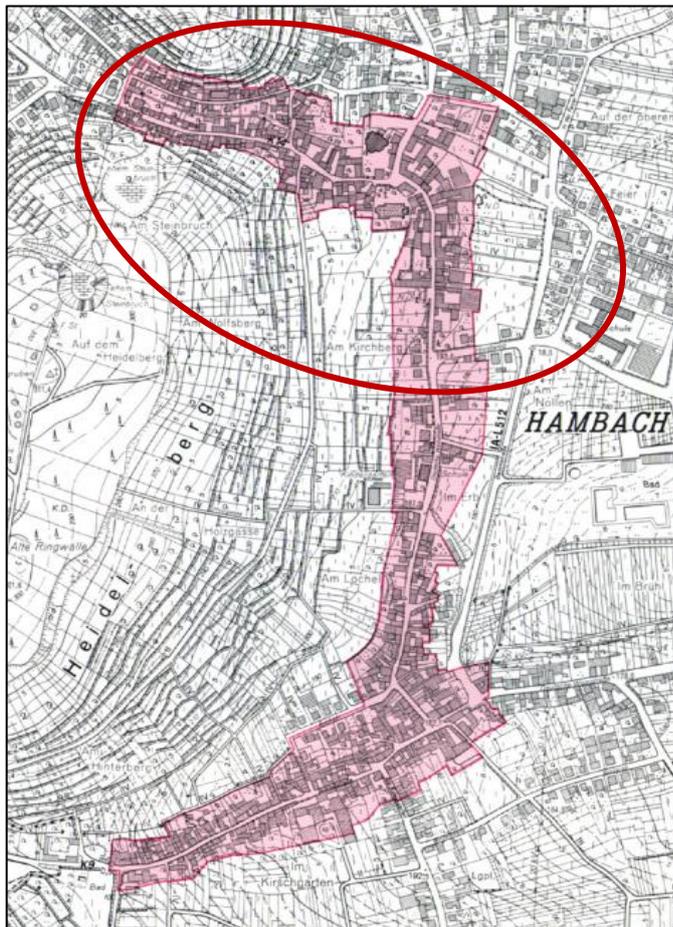


Abbildung 15: Unterteilung des Untersuchungsraums

Der historische Ortskern Oberhambachs (in Abbildung 15 braun dargestellt) ist um die katholische Kirche St. Jakobus, aus dem Jahre 1274, gewachsen.<sup>17</sup> Dieser ist charakterisiert durch zahlreiche Winzerhöfe, die auch heute noch den Ortskern prägen. Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung ist in diesem Bereich eine ca. 2,4 ha große Denkmalzone (Weinstraße) ausgewiesen. Neben der ortsbildprägenden Bausubstanz sind eine Vielzahl von Einzeldenkmälern, wie Gedenksteine und Kreuze, vorhanden (vgl. Abbildung 29). Somit ist der Ortskern von Oberhambach bezüglich des Stadtbildes noch weitgehend intakt.

Durch die Ausweisung einer Ortsbilsatzung soll das Ortsbild erhalten und geschützt werden. Die Ortsbilsatzung aus dem Jahr 1984 zielt in erster Linie auf die „Sicherung von organisch gewachsener Bausubstanz“ ab. Die Satzung beinhaltet unter anderem Darstellungen zu „wesentlichen, ortstypischen Gestaltungsmerkmalen für Neubauten und Um-, Aus- oder Anbauten sowie den Schutz vor Verunstaltung“. Regelungen zur „Bewahrung der Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, Dächer, Fassaden, Einfriedungen und Außenanlagen“ präzisieren die Vorgaben an Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung.<sup>18</sup> Das Untersuchungsgebiet des Rahmenplanes ist im Bereich des historischen Ortskernes von Oberhambach von der Satzung betroffen (rote Markierung in Abbildung 16). Die Satzung wird inhaltlich überarbeitet werden.



**Abbildung 16:** Geltungsbereich der Ortsbilsatzung im Ortsbezirk Hambach (Stand der Bebauung 1988- die rote Markierung stellt den betroffenen Bereich des Untersuchungsgebiets dar)

<sup>17</sup> Pfarrei Heilig Geist, <https://www.pfarrei-nw-heilig-geist.de/st-jakobus-hambach/>, Stand: April 2021

<sup>18</sup> §§ 3 ff. Ortsbilsatzung der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße

Beeinträchtigt wird das Ortsbild im historischen Ortskern zum einen durch den teilweise schlechten Zustand der Verkehrsflächen, zum anderen durch den vorhandenen Modernisierungsbedarf der Gebäude.

Das Ortsbild im westlich gelegenen Bereich in den Hanglagen (in Abbildung 15 in Gelb dargestellt) ist weitgehend durch Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die teils starke Hangneigung und die damit einhergehende terrassenförmige Anordnung der Gebäude prägen maßgeblich das Erscheinungsbild des Ortsteils. Dies führt teilweise zu deutlichen Höhenunterschieden in Bezug auf Vorder- und Rückseite der Gebäude. Die Talansicht der Gebäude ist teilweise weit einsehbar, besonders aus Richtung der Rheinebene. Durch die Lage im Wald und die großen Freiflächen auf den bebauten Grundstücken sind die Hanglagen Hambachs stark durchgrünt.

## II. STÄDTEBAULICHE RÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG UND ANALYSE

### 3 BESCHREIBUNG UND ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION VOR DEM HINTERGRUND MÖGLICHER NACHVERDICHTUNGEN

#### 3.1 Verkehrliche Anbindung

##### 3.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Der Untersuchungsraum liegt in 2,5 km Entfernung zum Hauptbahnhof von Neustadt an der Weinstraße. Dieser verbindet Neustadt an der Weinstraße mit dem überregionalen Schienennetz und ermöglicht Fahrten ohne Zwischenstopp nach Ludwigshafen, Landau und Kaiserslautern. Des Weiteren ist der Bahnhof Neustadt (Weinstr.) Süd (ca. 3,5 km entfernt) in ca. 8 PKW-Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet selbst ist durch eine Buslinie an den ÖPNV angebunden. Insgesamt liegen 9 Bushaltestellen im Plangebiet. Die Haltestellen befinden sich entlang des Römerwegs, des Triftbrunnenwegs, der Straße In der Almel, der Bergsteinstraße und der Freiheitstraße. Die Linie 502 pendelt zwischen dem Hauptbahnhof Neustadt, dem Ortsbezirk Hambach und dem Hambacher Schloss. Montags bis freitags verkehrt die Buslinie 502 halbstündlich zwischen 7 und 19 Uhr. An Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen pendelt die Linie ebenfalls halbstündlich, zu den Randzeiten stündlich, zwischen dem Hauptbahnhof und dem Ortsbezirk Hambach. Täglich zwischen 10 und 18:00 Uhr fährt die Linie auch das Hambacher Schloss an.<sup>19</sup>

##### 3.1.2 KFZ-Verkehr

Das Stadtzentrum Neustadt kann vom Untersuchungsgebiet mit dem Kfz in weniger als 10 Minuten, sowohl aus den Hanglagen als auch vom historischen Ortskern Oberhambachs, erreicht werden. Die Hauptzufahrtsstraße zum Ortsbezirk Hambach ist die aus Neustadt kommende Hambacher Straße, welche in Hambach in die Weinstraße übergeht. Diese führt weiter in den südlich gelegenen Ortsbezirk Diedesfeld. Aus Osten kommend erschließt die Mittelhambacher Straße den Ortsbezirk Hambach.

Das Untersuchungsgebiet kann über die Weinstraße angefahren werden. Die Hanglagen des Untersuchungsraums sind über die Freiheitstraße sowie den Römerweg angebunden. Hier, wo die Taleinschnitte des Haardtrands vorzufinden sind, bündelt sich der Verkehr besonders.

Die Zufahrt des überregionalen Ausflugsziels Hambacher Schloss erfolgt über die Eichstraße. Die Abfahrt vom Hambacher Schloss verläuft, anders als die Zufahrt, durch das Untersuchungsgebiet. Sie ist über die Freiheitstraße, den Triftbrunnenweg, die Straße In der Almel und den Römerweg, der schließlich an die Weinstraße anknüpft, ausgeschildert. Dennoch kommt es durch den Schlosstourismus auf der Bergsteinstraße und der Freiheitstraße temporär zu hohen Verkehrsbelastungen, da dies die kürzere Verbindung darstellt. Vor allem die Zufahrt entlang der Freiheitstraße gestaltet sich mit einer Fahrbahnbreite von rund 5 m als besonders schmal.

Sollte es im Untersuchungsgebiet zu weiteren Nachverdichtungen kommen, erhöht sich dementsprechend auch die Einwohnerzahl und das Verkehrsaufkommen im Allgemeinen. Dies könnte speziell in

---

<sup>19</sup> VRN-Busverbindungen; Busverbindungen, Stand: Februar 2023

den engeren Straßenbereichen zu Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes führen.

### 3.1.3 Fuß- und Radwege

Entlang der südlichen Grenze des Untersuchungsgebiets an der Weinstraße verläuft der „Radweg Deutsche Weinstraße“. Eine Nebenroute zum Hambacher Schloss führt südlich des Untersuchungsgebietes entlang des Haardtrands zum Schloss und mündet wieder durch das Untersuchungsgebiet, über die Freiheitstraße, in die Weinstraße. Weitere eigenständige Radwegeverbindungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Fußwegebeziehungen ermöglichen innerhalb des Untersuchungsgebietes kurze Wege und erleichtern die Erreichbarkeit. Ein wichtiger Fußweg verläuft von der nördlich gelegenen Sackgasse im Kiefernweg bis zur Enggasse im Süden. Über den Fußweg werden die Sackgassen im Ginsterweg, Ahornweg, Kästenbusch, Birkenweg und Erlenweg zusätzlich erschlossen.

Weitere Fuß- und Waldwege knüpfen im Süden an die Freiheitstraße, im Westen an den Triftbrunnweg und Tannenweg sowie im Norden Am Nollen an.



**Abbildung 17:** Darstellung der wesentlichen Fußwege und Anschlusspunkte an den Wald und Wanderwege (rote Markierung: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes)<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Datenquelle: DTK5 RLP, DOP40 RLP, OSM – Datenabruf per Gis/QGis

### **3.1.4 Ruhender Verkehr**

Aufgrund der Touristenströme zum Hambacher Schloss ergeben sich im Untersuchungsgebiet in Bezug auf den ruhenden Verkehr teilweise erhebliche Konflikte. Die unzureichende Parkraumsituation am Hambacher Schloss bewirkt, dass mit dem Auto anreisende Touristen häufig die Straßen innerhalb der Hanglagen Hambachs als Parkraum nutzen.

Bedingt durch die engen Straßenräume im historischen Ortskern von Oberhambach steht insgesamt nur eine ungenügende Anzahl an Parkraum zur Verfügung. Entlang der Straßen Triftbrunnenweg und An der Almel bestehen aufgrund der Verkehrsmengen sowie der Nutzung der Straße für den öffentlichen Personennahverkehr zudem Parkverbote.

Die vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten beschränken sich auf vereinzelte Längsparkplätze in der Bergsteinstraße oder den Sackgassen Birkenweg, Im Kästenbusch, Ginsterweg und Ahornweg. Diese werden aufgrund der Durchfahrtsverbote und Einbahnstraßenregelungen regelmäßig von den Anliegern genutzt.

Eine durch Nachverdichtung erzeugte Erhöhung der Fahrzeuge im Untersuchungsraum, würde die angespannte Parksituation verstärken. Derzeit ist es bereits aufgrund der Parkverbote und der geringen Anzahl an öffentlichen Stellplätzen schwer möglich im Untersuchungsraum zu parken.

Südlich des Untersuchungsraums, rund um den historischen Ortskern von Mittelhambach, bestehen dennoch zahlreiche Parkmöglichkeiten, welche der Öffentlichkeit für den Besuch des Hambacher Schlosses oder der Weinstraße zur Verfügung stehen.

## **3.2 Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet**

### **3.2.1 Allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des Ortsbezirks Hambach**

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße zählte Ende des Jahres 2019 53.264 Einwohner, deren Anzahl stetig wuchs.<sup>21</sup> Der Jugendquotient liegt bei 31,2 Prozent und somit knapp über dem durchschnittlichen Wert des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Auch der Altenquotient (der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) liegt mit knapp 6 Prozent über dem durchschnittlichen Wert des Landes Rheinland-Pfalz.

Schon vor der Eingemeindung hatte Hambach eine große Bedeutung als Wohnort. Anfang des 19. Jahrhunderts zählte Hambach etwa 1.500 Einwohner. Im Jahr 2012 lag die Einwohnerzahl des Ortsbezirks bei 5.288.<sup>22</sup> In den Jahren zwischen 2011 und 2019 war die Einwohnerzahl mit -1,8 Prozent jedoch leicht rückläufig. Trotz des Rückgangs der Einwohnerzahl bleibt der Ortsbezirk Hambach nach der Kernstadt und Lachen-Speyerdorf der drittbevölkerungsreichste Ortsbezirk und bleibt ein beliebter Wohnstandort, für den das Interesse an Eigenheimen immer noch leicht überdurchschnittlich ist.

---

<sup>21</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | Tabelle 5 | Willkommen in Rheinland-Pfalz (rlp.de), Stand: April 2021

<sup>22</sup> Stadt Neustadt an der Weinstraße, <https://www.neustadt.eu/Wirtschaft/Zahlen-Daten-Fakten/Neustadt-in-Zahlen>, Stand: April 2021

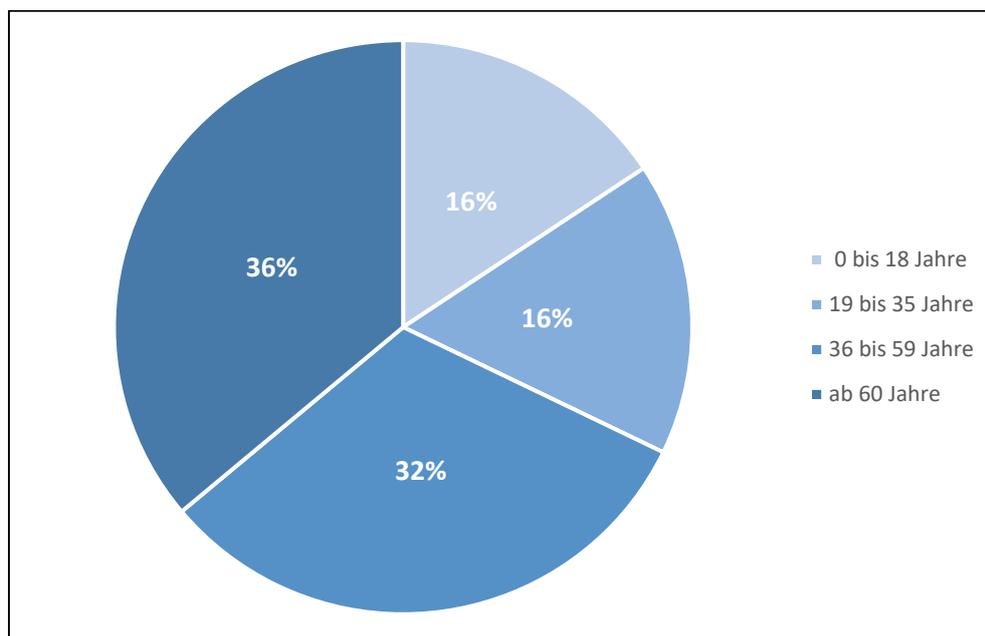
### 3.2.2 Einwohnerdichte im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet waren 2020 1.706 Einwohner gemeldet. Somit liegt die Einwohnerdichte innerhalb des Untersuchungsraums bei ca. 22,5 Einwohner pro Hektar. Diese geringe Einwohnerdichte resultiert aus den größeren Grünbeständen innerhalb des Plangebietes, insbesondere den Waldflächen sowie der Schutzgebiete und der deutlich überwiegenden Einfamilienhausbebauung. Das Untersuchungsgebiet ist daher im Vergleich zu Wohngebieten innerstädtischer Lagen deutlich geringer besiedelt. Lediglich im Ortskern sind durch die kleineren Grundstücke und die engere Bebauung, mit teilweise mehreren Wohneinheiten, deutlich höhere Einwohnerdichten vorzufinden.

Dies zeigt auch die Dichte an Wohneinheiten innerhalb des Untersuchungsgebiets auf. Bei insgesamt 920 Wohneinheiten auf 76 ha liegt ein Dichte von 12,1 WE pro ha vor. Dabei ist die Dichte der Wohneinheiten im Ortskern (34,68 WE/ha – betrifft den gemäß Abbildung 15 braun hinterlegten Bereich mit einer Größe von etwa 11,5 ha und 411 Wohneinheiten) wesentlich höher als in den Hanglagen Hambachs (ca. 10,3 WE/ha – betrifft den Bereich der Hanglagen Hambachs ohne Schutzgebiete und Waldbereiche mit einer Größe von etwa 49,5 ha und 509 Wohneinheiten).

Im Untersuchungsgebiet leben im Mittel nur 1,85 Personen in einer Wohneinheit. Somit liegt die durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder innerhalb des Stadtteils deutlich unter dem der Gesamtstadt Neustadt an der Weinstraße (2,1)<sup>23</sup> und unter dem Landesdurchschnitt von 2,09 Personen je Wohneinheit.<sup>24</sup>

### 3.2.3 Altersstruktur im Untersuchungsgebiet



**Abbildung 18:** Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

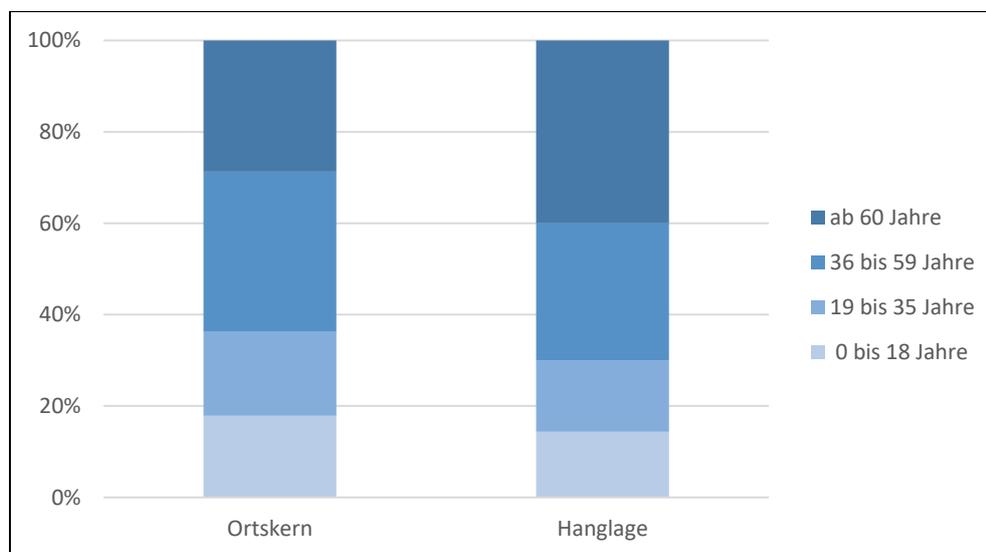
Die Altersstruktur ist in der Abbildung 18 dargestellt. Demnach beträgt der Anteil an Menschen mittleren bis älteren Alters (ab 36 Jahre) im Untersuchungsgebiet insgesamt 68 Prozent. Der Anteil an

<sup>23</sup> Geofy, <https://geofy.de/de/neustadt-an-der-weinstrasse/haushalte/5163>, Stand 15.02.2023

<sup>24</sup> Destatis, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabelle/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html>, Stand 15.02.2023

Menschen über einem Alter von 60 Jahren liegt bei mehr als einem Drittel. Somit entspricht die Altersstruktur in etwa der Verteilung in der Gesamtstadt. In den letzten Jahren sind Verschiebungen in der Altersstruktur feststellbar. So hat sich zwischen 2015 bis 2019 der Anteil der Gruppe von über 50-jährigen Personen um fast 9 % erhöht.

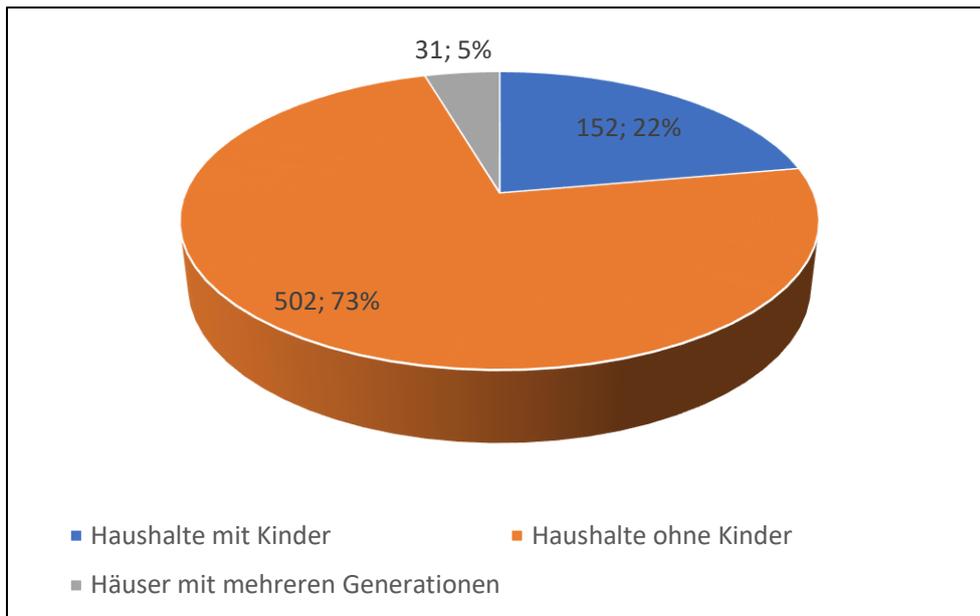
Wie Abbildung 19 aufzeigt, ist die Altersstrukturverteilung im Ortskern und der Hanglage unterschiedlich. In der Hanglage bildet die Altersgruppe über 60 Jahren (ca. 40%) den größten Anteil der Bevölkerung. Im historischen Ortskern bildet die Altersstrukturgruppe 36 bis 59 Jahre den größten Anteil (ca. 35%). Jedoch bilden sowohl im Ortskern als auch in den Hanglagen die Bevölkerungsgruppen 36 bis 59 Jahre und ab 60 Jahre zusammen die Mehrheit der Bevölkerung. In den Hanglagen dominieren in einzelnen Straßenzügen verschiedene Altersstrukturgruppen. So überwiegt beispielsweise in der Weinstraße, Freiheitstraße und der Enggasse die Bevölkerungsgruppe ab 36 bis 59 Jahren. Dem hingegen leben in den Straßen Ahorn- und Ginsterweg überwiegend Personen über 60 Jahren. Auffällig ist, dass insbesondere in Gebäuden der 50er- und 60er Jahre in der jüngeren Vergangenheit bereits ein Generationswechsel stattgefunden hat. Gerade in den Bereichen, in welche die Bevölkerungsgruppe über 60 Jahren stark vertreten ist, könnten in den kommenden Jahren durch einen altersbedingten Wechsel (unter anderem aufgrund der Anzahl an Todesfällen der älteren Bewohner) der Eigentümer weitere Nachverdichtungswünsche aufkommen. Der Generationenwechsel könnte auch auf die topographischen Gegebenheiten innerhalb der Hanglagen zurückzuführen sein. Durch die steilen Hänge wird ein barrierefreies Wohnen mit zunehmendem Alter in einigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes schwierig. Demzufolge muss bei Personen über 60 Jahren ebenfalls mit einer hoher Anzahl von Umzügen in den Hanglagen Hambachs gerechnet werden.



**Abbildung 19:** Altersstruktur im Untersuchungsgebiet nach Lage

### 3.2.4 Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 654 Wohngebäude. Der Großteil dieses Bestandes (90 %) besteht aus Häusern mit ein bis zwei Wohneinheiten. Nur ein kleiner Teil des Bestandes verfügt in Form von Mehrfamilienhäusern über 3 bis 6 Wohneinheiten. Dies ist auf die dominierende Gebäudetypologie des Einfamilienhauses (etwas mehr als 70 Prozent sind hierbei EFH) zurückzuführen (siehe Kapitel 3.4.1). Mehrfamilienhäuser sind vorwiegend Richtung Ortskern aber auch vereinzelt in den Hanglagen (z.B. oberer Römerweg, Kiefernweg) zu finden. Der Mittelwert liegt bei etwa 1,85 Einwohner je Wohneinheit.



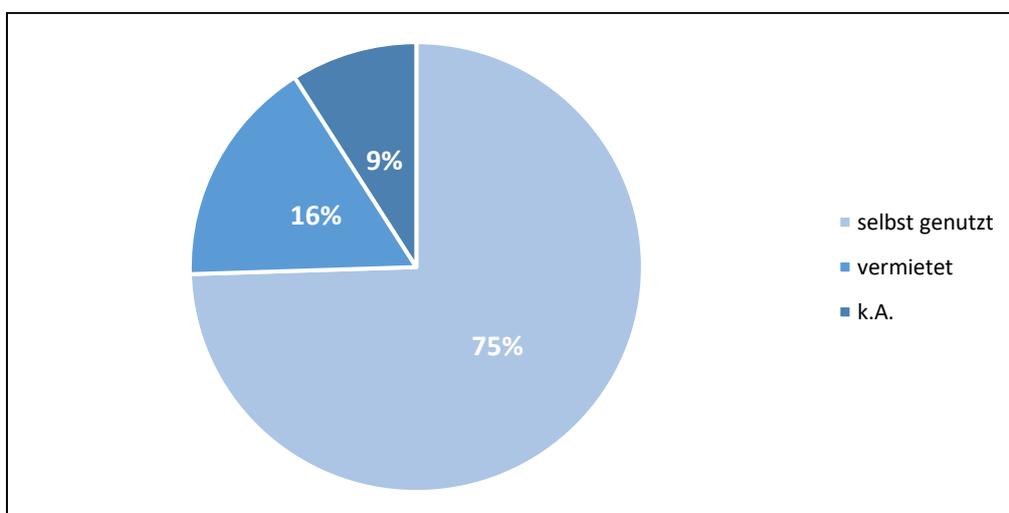
**Abbildung 20:** Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet

In nur etwa einem Viertel der Wohngebäude befinden sich Haushalte mit Kindern. Die Zahl der Häuser in denen Kinder (0 bis 18 Jahre), Menschen jungen und mittleren Alters (19 bis 59 Jahre) und ältere Menschen (ab 60 Jahre) in einem Gebäude, meist in mehreren Wohneinheiten leben, beläuft sich lediglich auf 31, dies entspricht ca. 4 Prozent. Insgesamt 73 Prozent der Haushalte im Untersuchungsgebiet leben ohne Kinder. Dies spiegelt den in der jüngeren Vergangenheit bereits begonnenen Generationswechsel in den älteren Gebäuden der Hanglagen wider.

### 3.2.5 Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet

Ein Großteil der Gebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt. Nur ca. 8,4 Prozent der Einfamilienhäuser werden vermietet.

Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind vereinzelt vermietete Objekte vorzufinden, der Anteil liegt jedoch nur bei 16 %. Hierbei sind überwiegend Mehrfamilienhäuser vermietet. Insgesamt sind im Planungsraum 254 der 920 Wohneinheiten vermietet.



**Abbildung 21:** Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet nach Lage

### 3.3 Topographische Rahmenbedingungen

Die topographische Lage des Untersuchungsgebietes variiert sehr stark. Sie bietet interessante Blickbeziehungen, vor allem in die Richtung der Rheinebene (östlich des Untersuchungsraums). Mit 320 m Höhe ü. NN bildet der Häuselberg im Zentrum des Untersuchungsgebietes den höchsten Punkt. Im bebauten Bereich ist der Ginsterweg mit 300 m ü. NN der höchste Punkt. Der Triftbrunnenweg liegt auf einer Höhe von etwa 290 bis 295 m ü. NN in Waldrandlage. Die östlich gelegene Enggasse, die Freiheitstraße und der Römerweg bilden Einschnitte in das steile Gelände und den Übergang zur Rheinebene.

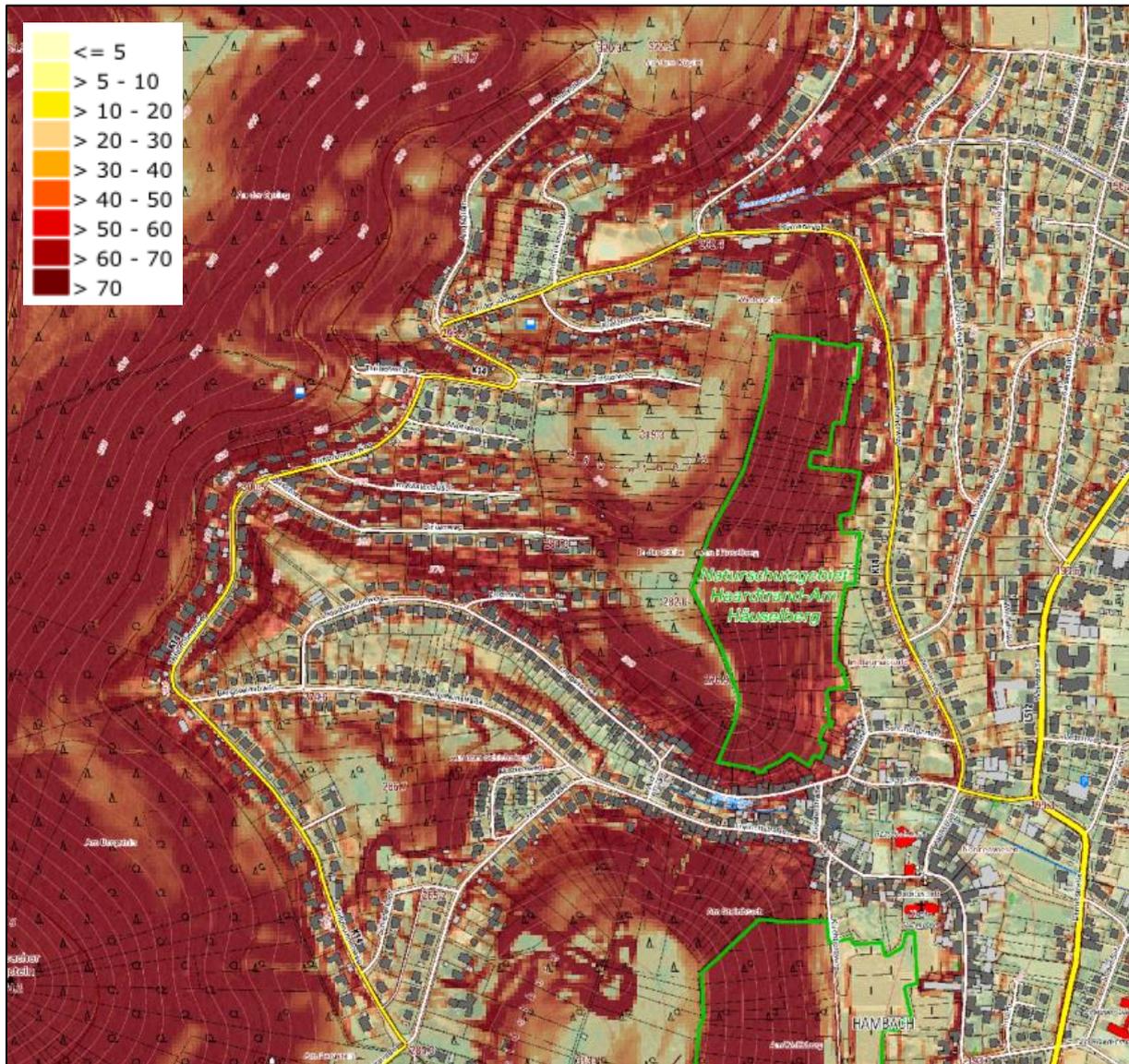


Abbildung 22: Hangneigung im Untersuchungsgebiet in %<sup>25</sup>

In Teilen des Untersuchungsraumes sind Hangneigungen von bis zu 60 Prozent, auch innerhalb der bebauten Bereiche und der privaten Freiflächen, vorzufinden. Somit sind extreme Steillagen auch auf bebauten Grundstücken keine Seltenheit. Besonders steile Bereiche befinden sich vor allem entlang

<sup>25</sup> Eigene Darstellung auf der Basis des Landesamtes für Geologie und Bergbau <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Juli 2022

des Haardtrands sowie der Taleinschnitte entlang der Enggasse, der Freiheitstraße und des Römerwegs. Aufgrund dieser Gegebenheiten bedarf es einer an die Hanglagen angepassten Bauweise. Diese sind besonders in den oberen Bereichen des Untersuchungsgebietes vorzufinden (siehe Abbildung 22 – Darstellung der Hangneigung in % im Untersuchungsraum).



**Abbildung 23:** Erhöhte Gebäude in der Hanglage des Untersuchungsraums (eigene Aufnahme 2021)

## **3.4 Gebäudebestand**

### **3.4.1 Gebäudetypologien im Untersuchungsgebiet**

In den Hanglagen befinden sich vor allem freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, die je nach Straßenorientierung mit zum Teil großzügigen Vorgärten errichtet wurden.

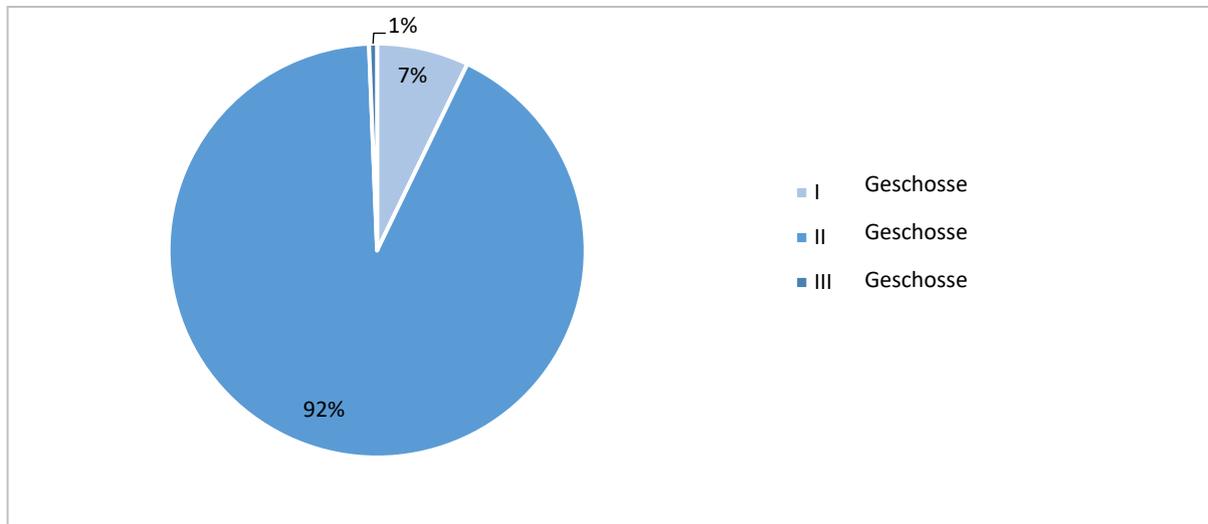
Einzelne Doppelhaushälften beispielsweise im östlichen Bereich der Bergsteinstraße, sowie südlichen Teil des Haagwiesenwegs und der Enggasse ergänzen diese Bauform. Im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets befinden sich im Akazienweg zudem einige Reihenhäuser. Besonders in Bereichen des historischen Siedlungskerns (Seminargarten, Römerweg, Weinstraße) befinden sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten.

Innerhalb dieses historischen Ortskerns von Oberhambach dominiert, speziell entlang der Weinstraße und auch zu Teilen entlang der Freiheitstraße und Enggasse, eine geschlossene Bauweise. Dies ist insbesondere an den vielen historischen Weingütern und deren typischer Winzerhofbebauung begründet.

Im sonstigen Teil des Untersuchungsgebiets dominiert größtenteils die offene Bauweise. In Richtung des Oberhambacher Ortskerns kommt häufiger eine Doppelhausbebauung vor.

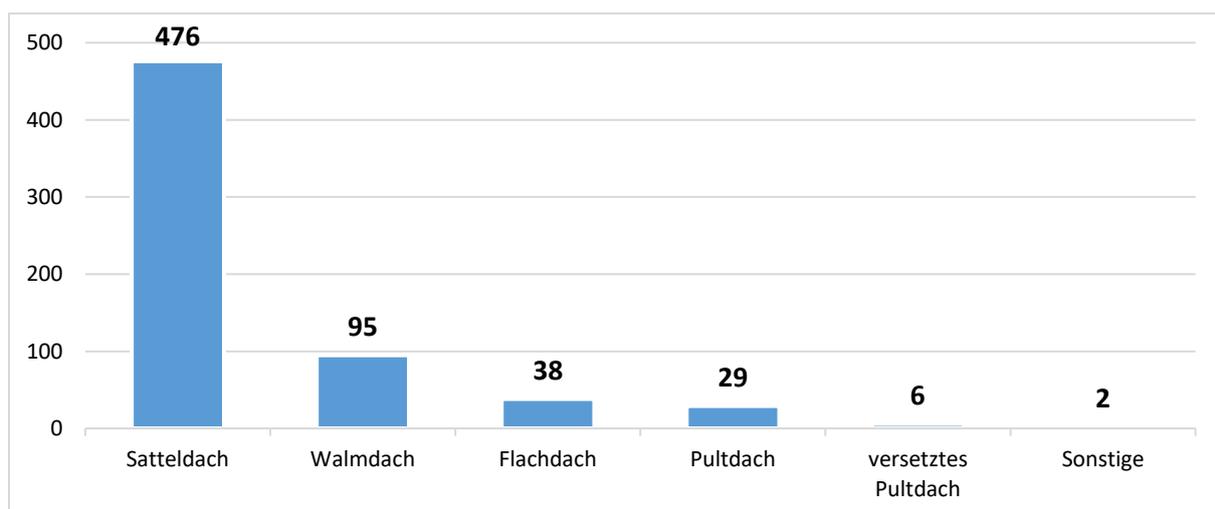
### 3.4.2 Geschossigkeit und Dachform

Die Gebäude sind bis auf wenige Ausnahmen zweigeschossig. Dreigeschossige Gebäude sind besonders entlang der Weinstraße anzutreffen. Dies beschränkt sich jedoch auf wenige, denkmalgeschützte Winzerhöfe.



**Abbildung 24:** Geschossigkeit im Untersuchungsgebiet

Als Dachform dominiert bei etwa 75% der Gebäude das Satteldach. Walmdächer sind vor allem im historischen Ortskern, speziell in der Denkmalschutzzone, vorzufinden. Vereinzelt weisen Neubauten Flachdächer oder Pultdächer auf. Diese finden sich insbesondere im Triftbrunnenweg am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets.

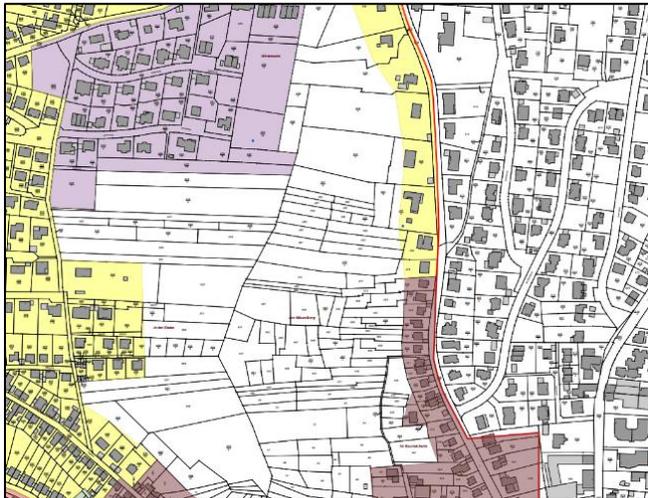


**Abbildung 25:** Dachformen innerhalb des Untersuchungsgebiets

### 3.4.3 Bauliche Dichte

Der historische Ortskern Hambachs weist die höchsten baulichen Dichten des Untersuchungsgebietes auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert hier von 0,4 bis hin zu 0,9 (bspw. Weinstraße, Freiheitstraße). Da es sich hier größtenteils um ältere Anwesen mit einer landwirtschaftlichen bzw. weinbaulichen Nutzung handelt, weisen diese naturgemäß eine sehr hohe Versiegelung durch Bebauung und befestigte Hofflächen auf. Demgegenüber steht die Wohnbebauung in den Hanglagen Hambachs mit geringer Bebauung und zum Teil großen Gärten (einige weit über 2.000 m<sup>2</sup>). Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt in den Hanglagen teilweise bei unter 0,1, bis maximal 0,3. Es handelt sich somit um sehr locker bebaute Baugebiete. Die vergleichsweise herangezogenen Orientierungswerte der Grundflächenzahl für reine Wohngebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung mit 0,4 werden demnach nicht erreicht.

Der östliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist lediglich in tieferer Lage an der Römerstraße bebaut. Die Grundstücksflächen sowie die jeweiligen Grundflächenzahlen verkleinern sich von Norden nach Süden. Die dichter bebauten, südlich gelegenen Flächen können hierbei als Ausläufer des historischen Ortskerns betrachtet werden.



**Abbildung 26:** Östlicher Rand des Plangebietes mit neuer, aufgelockerter Bebauung im Norden

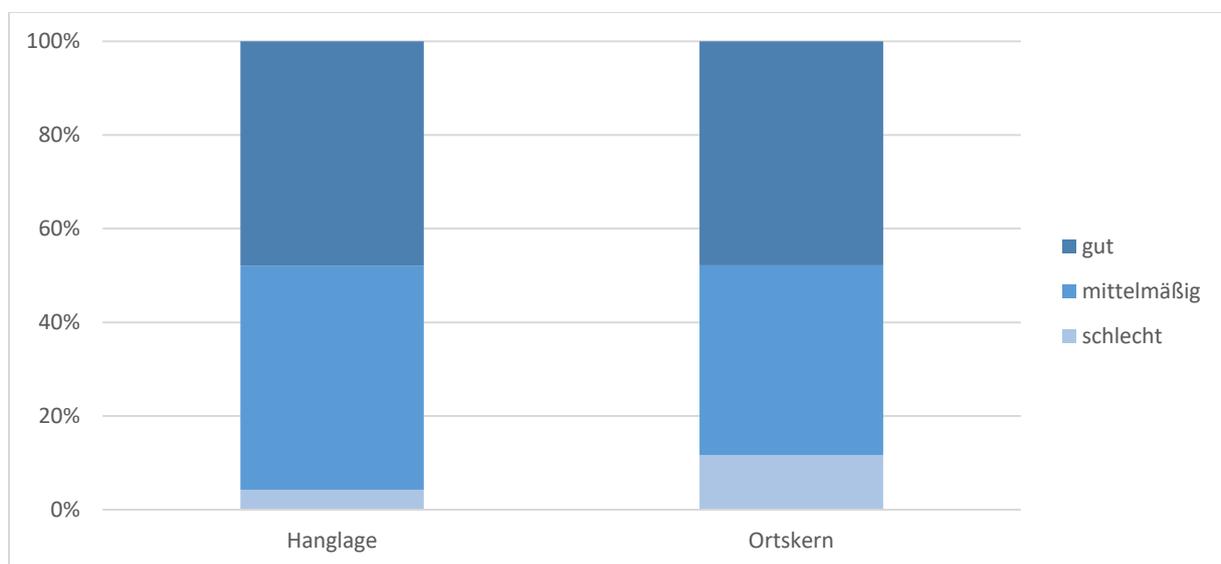
Somit liegt insgesamt ein starker baustruktureller Kontrast zwischen der historischen Bebauung im Ortskern und der neueren Wohnbebauung in den Hanglagen von Hambach vor. Der Untersuchungsraum ist folglich zweigeteilt (siehe Abbildung 15).

Aufgrund der unterschiedlichen Dichtewerte konzentrieren sich die Anfragen bezüglich Nachverdichtung auf die locker bebauten Grundstücke in den Hanglagen, weswegen sich die weitere Analyse von möglichen Teilbereichen auf diesen Bereich bezieht.

Neben vereinzelten Baulücken (entlang der Freiheit- und Weinstraße; siehe separates Plandokument 3 – Mögliche Bereiche der Nachverdichtung) weist das Untersuchungsgebiet mehrere Potenzialbereiche für eine Nachverdichtung auf. Besonders der (süd-)westliche und nordöstliche Bereich, mit teilweise sehr großen Grundstücken, bietet grundsätzlich Nachverdichtungspotenziale. Hier sind Grundstücke mit bis zu 7.000 m<sup>2</sup> vorzufinden. Tiefe Grundstücke können eine zusätzliche Bebauung in rückwärtigen Bereichen ermöglichen.

### 3.4.4 Gebäudezustand und Bausubstanz

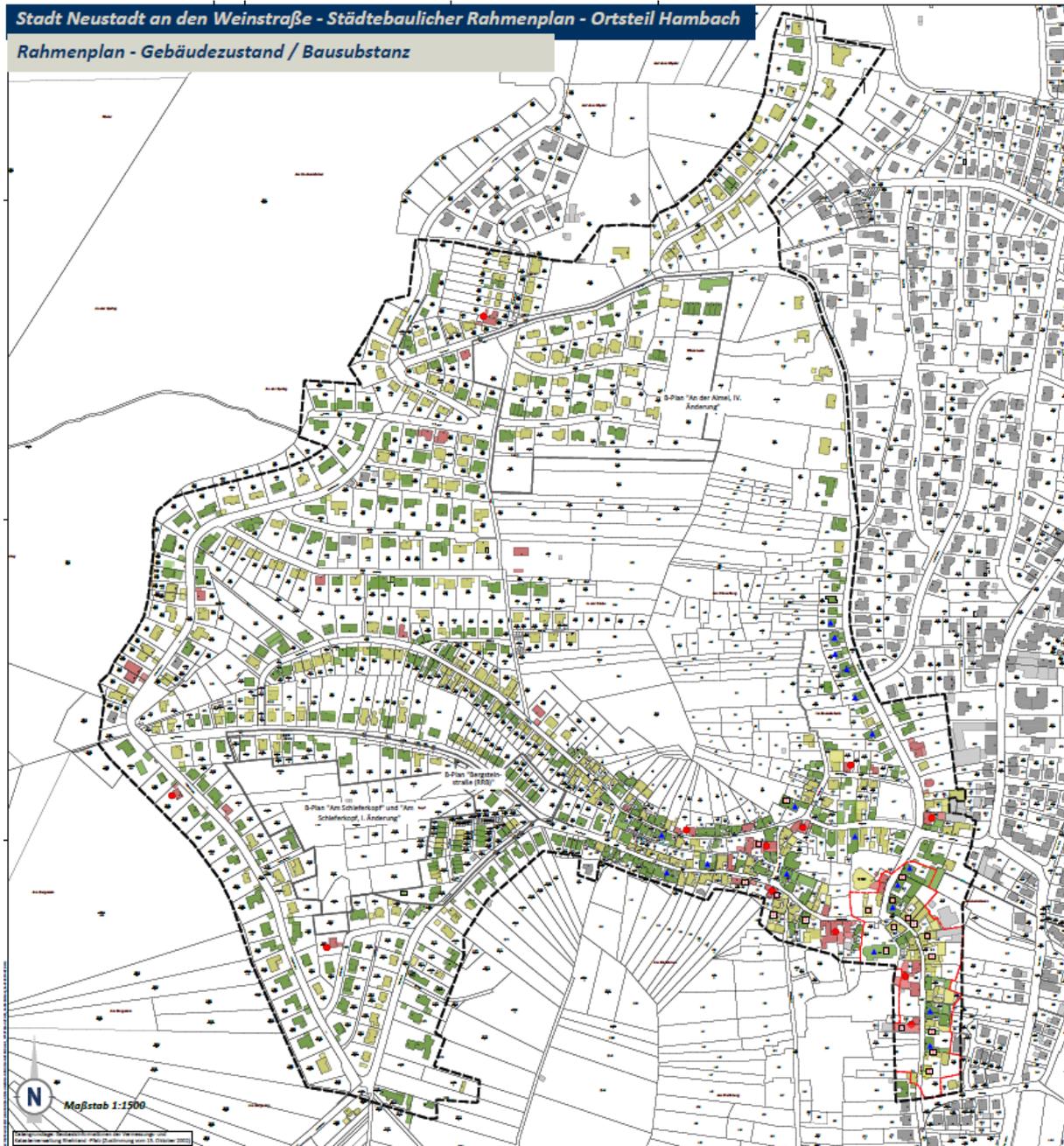
Das Untersuchungsgebiet in Oberhambach verfügt generell über eine mittelmäßige bis gute Baustruktur. Fast die Hälfte aller Häuser befindet sich augenfällig in einem guten Zustand. Einige Gebäude davon sind neu errichtet oder vollständig renoviert und ausgebaut worden. In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets sind jedoch Gebäude mit mittelmäßiger Bausubstanz vorzufinden. Hier sind geringfügige Renovierungen, wie beispielsweise Verputzarbeiten, notwendig. Vereinzelt, vor allem im historischen Ortskern, befinden sich Gebäude mit schlechtem Bauzustand, die eine weitergehende Sanierung bedürfen. Innerhalb des historischen Ortskerns wurden ca. 10 % der vorhandenen Gebäudestrukturen der Kategorie „schlechte Bausubstanz“ zugeordnet. Innerhalb der Hanglagen von Oberhambach sind aufgrund der besonderen Attraktivität der Grundstücke nur vereinzelt Gebäude mit schlechtem Gebäudezustand zu finden (unter 5 %).



**Abbildung 27:** Bauzustand im Untersuchungsgebiet nach Lage

In der nachfolgenden Planzeichnung (Abbildung 28 – Plan 2 in Originalgröße im Anhang) ist in einer Übersichtskarte dargestellt, wie sich der Gebäudezustand beziehungsweise die Bausubstanz innerhalb des Untersuchungsgebiets untergliedert. Die Bewertung des Gebäudezustands beziehungsweise der Bausubstanz erfolgte durch eine Vor-Ort-Erhebung aus dem öffentlichen Straßenverkehrsraum im Februar und März im Jahr 2021. Im Bau oder in Sanierung befindliche Gebäude wurden nicht kategorisiert und bei der Bewertung außer Acht gelassen.

Gebäude, welche eine besonders schlechte Bausubstanz aufweisen, wurden innerhalb der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet (Bausubstanz mit Sanierungsbedarf – rote Punktmarkierung). Gebäude mit einer sanierungsbedürftigen Bausubstanz befinden sich überwiegend im historischen Ortskern von Oberhambach. Das betrifft ebenso denkmalgeschützte Gebäude sowie Gebäude mit einer positiven, ortsbildprägenden Bausubstanz. Hier wirkt sich der Unterhaltungstau zum Teil positiv auf die Baugestaltung aus, da wesentlichste Gestaltungsmerkmale, wie beispielsweise Klappläden, Fensterformate, Dachform und -farbe o.ä. noch erhalten sind und nicht Modernisierungen zum Opfer gefallen sind.



### Legende

#### Bausubstanz / Gebäudezustand

-  Bausubstanz gut
-  Bausubstanz mittelmäßig
-  Bausubstanz schlecht
-  Gebäude ohne Ermittlung der Bausubstanz
-  Bausubstanz mit Sanierungsbedarf
-  positiv ortsbildprägende Bausubstanz
-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Denkmalzone (Abgrenzungslinie)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Abbildung 28: Rahmenplan - Gebäudezustand / Bausubstanz

### 3.4.5 Bodenrichtwerte und Verkaufspreise

Die Bodenrichtwerte für die Bauflächen (bebaut, 2022) im Untersuchungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplanes bestätigen die generelle Zunahme der Bodenwerte in den höheren Hanglagen Hambachs. Dementsprechend liegen die Bodenrichtwerte in den Hangbereichen im Untersuchungsgebiet zwischen 290 €/m<sup>2</sup> (untere Freiheitstraße und Enggasse) und 680 €/m<sup>2</sup> (Römerweg).

Die Werte für landwirtschaftlich genutzte Flächen variieren in Abhängigkeit der Nutzung. Bei Holzungen sind Werte von 0,40 €/m<sup>2</sup> vorzufinden. Weingärten liegen bei etwa 6,50 €/m<sup>2</sup>. Für private Gärten liegen die Werte bei bis zu 110 €/m<sup>2</sup>.

Die Quadratmeterpreise im Untersuchungsgebiet sind flächendeckend hoch. Durch die attraktive Lage handelt es sich in den meisten Fällen um äußerst begehrte Objekte. Dies ist speziell bei den realen Verkaufspreisen der Grundstücke zu erkennen. Diese heben sich in der Regel deutlich von den Bodenrichtwerten ab.

Die vorliegenden urkundlich belegten Käufe zeigen Erwerbspreise im Ortskern von ca. 600 Euro bis zu ca. 2.000 Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. An den Hanglagen sind die Quadratmeterpreise etwas niedriger einzustufen, zwischen 300 € und 1.400 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, allerdings sind hier in der Regel die Grundstücksflächen deutlich größer als im Ortskern von Oberhambach. Ein freistehendes Einfamilienhaus kann unter Umständen Kaufpreise von bis zu 1 Millionen Euro erzielen. Generell liegen die Kaufpreise im mittleren bis hohen sechsstelligen Bereich.

Besonders teuer sind die Flächen in den höher gelegenen Hangbereichen im westlichsten Teil des Untersuchungsgebietes (z.B. Triftbrunnenweg), während die südlichen Grundstücke Richtung historischem Ortskern etwas günstiger sind (z.B. Enggasse). Hierfür gibt es auch nachvollziehbare Gründe, wie eine höhere städtebauliche Dichte und verhältnismäßig deutlich kleinere Grundstücksflächen. Die niedrigeren Preise in Richtung des historischen Ortskerns sind unter anderem auf die ungünstigen Blickbeziehungen in Richtung der Rheinebene sowie auch die schlechtere Bausubstanz oder Bebaubarkeit der Grundstücke zurückzuführen.

Die Grundstückspreise haben über die letzten Jahre, dem Bundestrend folgend, stetig zugenommen. Auch die hohen Preise schrecken mögliche Interessenten nicht ab Baumaßnahmen, trotz dem teils sehr steilen Gelände, im Untersuchungsgebiet umzusetzen.

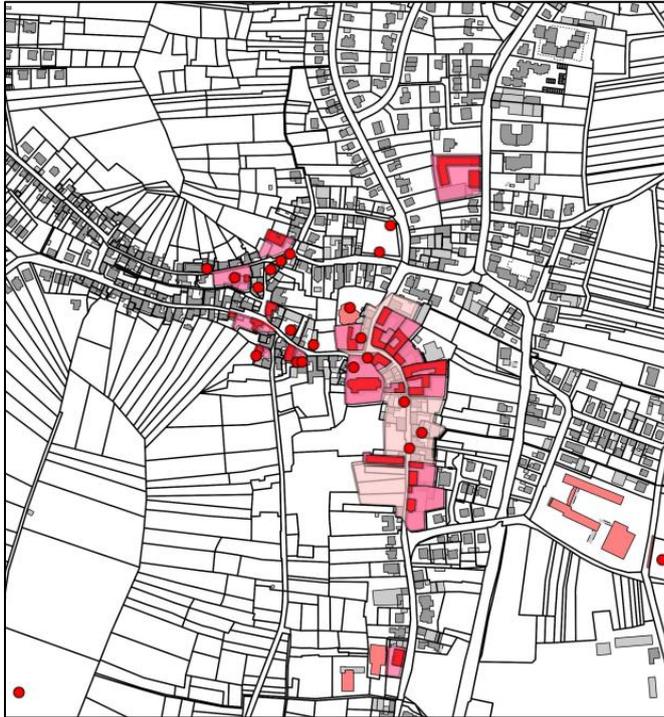
### 3.4.6 Denkmalschutz

Der gesamte Ortsbezirk Hambach umfasst 112 denkmalgeschützte Objekte, die im Denkmalverzeichnis der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgeführt werden. Davon liegen im Untersuchungsgebiet 33 Gebäude, Gebäudeelemente oder Denkmäler, die unter Denkmalschutz gestellt sind.<sup>26</sup> Teile des historischen Ortskerns stellen eine ca. 2,45 ha große Denkmalzone dar, die sich entlang der Weinstraße sowie der Freiheitstraße erstreckt. Sie beginnt im Ortskern Oberhambach an der Freiheitstraße

---

<sup>26</sup> Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße, S. 37 ff.

1 und 2 und wird entlang der Weinstraße weitergeführt (Weinstraße 140 – 176 und 151 – 183). Hier liegt eine nahezu erhaltene Bebauung mit Winzerhöfen aus dem 18. und 19. Jahrhundert vor.<sup>27</sup>



**Abbildung 29: „Denkmalzone“ im historischen Ortskern von Oberhambach**

Unter die Denkmalzone im Südwesten des Plangebietes fallen folgende bauliche Gesamtanlagen, Gebäudeelemente und Einzeldenkmäler:

- Kath. Kirche St. Jakob Jakobusplatz, Freiheitstraße 1 (Jakobusplatz 1):  
Spätbarocker Saalbau, 1750/51, fürstbischöflicher Baumeister Johann Georg Stahl, gotischer Chorturm 1748 erhöht, mittelalterliche Wandmalerei, Rokoko-Ausstattung;  
auf dem Kirchhof barocke Kreuzigungsgruppe, bez. 1731 von J. J. Weber jun., Herxheim; an der Außenwand Grabsteine, 15., 18. und 19. Jh.
- Freiheitstraße 2, (Bauliche Gesamtanlage):  
Kath. Pfarrhaus; stattlicher spätbarocker Walmdachbau, 1738/1750, Ausstattung
- (bei) Weinstraße 144 (Einzeldenkmal)  
Sandsteinsturz, bez. 1533
- Weinstraße 146 (Bauliche Gesamtanlage)  
Ehemalige Schule; Winkelbau, 1724, klassizistischer Umbau 1822, Aufstockung und Heimatstil-Überformung 1909

<sup>27</sup> Denkmaltopographie, Neustadt Maps, <https://maps.neustadt.eu/index.php?workspace=denkmaltopographie&language=de&positionX=436419.95544345&positionY=5464939.3446774&scale=10000>, Stand: November 2020

- (bei) Weinstraße 146 (Einzeldenkmal)  
Kriegerdenkmal 1914/18; Quadermauer, hl. Michael, Brunnenanlage. 1928 von B. Müller-Ruby, Freiburg, Erweiterung 1956
- Weinstraße 153/157 (Bauliche Gesamtanlage)  
Stattliches spätklassizistisches Weingut, Ausstattung, 1884; Nr. 153 Walmdachbau Nr. 157 winkelförmiger Walmdachbau, im Durchgang Wandmalerei
- Weinstraße 156 (Bauliche Gesamtanlage)  
Spätbarockes Wohnhaus, 18. Jh., fachwerküberbauter Torbogen, bez. 1718
- (bei) Weinstraße 156 (Einzeldenkmal)  
Barocker Torbogen, bez. 1718
- Weinstraße 159 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Stattlicher Vierseithof, 17.-19. Jh.; spätbarockes Wohnhaus, 18. Jh., ehem. Kelterhaus mit Drem-  
pel, Renaissancespolien bez. 1600 (?) und 1608, hofseitig Sandsteinspolie bez. 1533, Kelterhaus
- Weinstraße 161 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Ehemalige fürstbischöfliche Küferei; barocker Walmdachbau, 1. Hälfte 18. Jh., Muschelnische mit  
Barockskulptur; Anbau mit Laubengang, 19. Jh., im Kern evtl. älter (1773?)
- Weinstraße 163 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Winzerhof; spätbarocker Walmdachbau, Mitte 18. Jh., Erweiterung bez. 1852, Ausstattung
- Weinstraße 165 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Dreiseithof, spätes 18. Jh.; eingeschossiger spätbarocker Krüppelwalmdachbau mit Drem-  
pel, 1808, Renaissanceportal bez. 1619, Hofeinfahrt bez. 1789, Bruchsteinscheune, Spolien; Ausstattung
- Weinstraße 166 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Klassizistisches Kelterhaus, bez. 1844; straßenbildprägend
- (an) Weinstraße 171 (Einzeldenkmal)  
Inschriftenstein, bez. 1575 (?)
- (an) Weinstraße 175 (Einzeldenkmal)  
Spätbarocker reliefierter Schlussstein, bez. 1778
- Weinstraße 179 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Ehemaliges Weingut; siebenachsiger Krüppelwalmdachbau, bez. 1818, einachsiger Walmdachbau,  
bez. 1881
- Weinstraße 181/183 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Ehemaliges Weingut; klassizistisches Wohnhaus, bez. 1839, Wintergarten spätes 19. Jh.; Aus-  
stattung

Weitere Denkmäler die sich im südöstlichen Teil des Plangebietes bzw. im historischen Ortskern von Oberhambach befinden:

### **Weinstraße:**

- (an) Weinstraße 138 (Einzeldenkmal)  
Spätbarocker Schlussstein, bez. 1769

### **Enggasse:**

- Enggasse/ Ecke Römerstraße (2 Einzeldenkmäler)  
Zwei klassizistische reliefierte Torpfeiler; Friedhofskreuz, bez. 1823
- (an) Enggasse 19 (Einzeldenkmal)  
Muschelnische mit barocker Muttergottes; Kellerportal bez. 1776; eingeschossiger Anbau bez. 1829; Torpfeilern bez. 1594
- Enggasse 20 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
ehem. Frühmesserhaus Unserer Lieben Frau; Gebäudekomplex in z. T. terrassierter Hanglage, Wohnhaus 1753, Aus- bzw. Neubau der Nebengebäude 1781, Scheunenumbau 1889, Veränderungen und neubarocke Kapelle 1912, Arch. J. Graf, Speyer
- (an) Enggasse 34 (Einzeldenkmal)  
Ofenstein, 18. Jh.

### **Klosterstraße:**

- Klosterstraße 2 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Stättlicher nachbarocker Walmdachbau, Toranlage bez. 1800
- (an) Klosterstraße 8 (Einzeldenkmal)  
Renaissanceportale, eines bez. 1575
- Klosterstraße 9 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Kelterhaus mit Krüppelwalmdach, 17. Jh. mit älteren Teilen; Wohnhaus in den unteren Partien renaissancezeitlich, Portal bez. 1590, im tonnengewölbten Keller bauzeitlicher Brunnenschacht; aus derselben Zeit eingeschossiges Gebäude (Stall?)
- (in) Klosterstraße 13 (Einzeldenkmal)  
Renaissance-(Wappen-)Stein, bez. 1599

### **Freiheitstraße:**

- (an) Freiheitstraße 6 (Einzeldenkmal)  
Renaissancegewände, bez. 1670
- (in) Freiheitstraße 10 (Einzeldenkmal)  
Renaissance-Portalgewände, bez. 1598 (?); im Inneren eines später veränderten bzw. 1683 vergrößerten Putzbaus mit renaissancezeitlichem Kern
- (an) Freiheitstraße 13 (2 Einzeldenkmäler)  
Barocke Schlusssteine, bez. 1742 bzw. 1770 sowie ein Volutenstein
- Freiheitstraße 15 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Hofanlage; spätbarocker Krüppelwalmdachbau, 3. Viertel 18. Jh., Figurennische mit Muttergottes

- Freiheitstraße 19 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Hofanlage; Walmdachbau, tlw. Fachwerk, bez. 1592, Kellerportal bez. 1598, Vorbau mit Wintergarten 1923, Hoftorbogen bez. 1604
- Freiheitstraße 23 (Einzeldenkmal)  
Spätbarocker eingeschossiger Krüppelwalmdachbau auf Hochkeller, bez. 1791

**Kirchbergweg:**

- Kirchbergweg 4 (Sowohl Bauliche Gesamtanlage als auch Einzeldenkmal)  
Spätbarocker Krüppelwalmdachbau, 4. Viertel 18. Jh., auf Renaissance-Hochkeller; Stallanbau, im Scheunenbau Nischenstein, bez. 159(?)

### **3.5 Eingegangene Bauanträge und Bauvoranfragen in der Umgebung**

Seit Anfang 2021 wurden bereits 30 Bauanträge und Bauvoranfragen für den Ortsteil Hambach gestellt. Diese bezogen sich auf Nutzungsänderungen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden, den Neubau von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie die Genehmigung von zusätzlichen Wohneinheiten. Hierbei stehen Anfragen zum Neu- und Umbau sowie Erweiterungsvorhaben im Fokus. Von den bislang eingereichten Anträgen wurden 16 genehmigt und 3 abgelehnt. Der räumliche Schwerpunkt der Anfragen (23) konzentriert sich auf die Wohnbaugebiete in den Hanglagen Hambachs. Insbesondere für Grundstücke in den Straßen Triftbrunnenweg, Römerweg und Haagwiesenweg gingen vermehrt Voranfragen und Anträge ein.

### 3.6 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Lage in einem Waldgebiet am Haardtrand, im Naturpark Pfälzer Wald stark naturräumlich geprägt. Naherholungsräume grenzen deshalb in unmittelbarer Nähe an das Untersuchungsgebiet an. Der Siedlungskörper ist an zahlreichen Punkten an die örtlichen Wald- und Wanderwege, wie beispielsweise zum Hohen-Loog, angebunden.

Die große Wald- und Grünfläche des Häuselberges umfasst zudem ein geschütztes Biotop des Biotopkomplexes „Terrassen am Häuselberg“ (s. Kapitel 2.4.6). Eine etwas kleinere Waldfläche am Schieferkopf liegt umgeben von der Bergsteinstraße, Triftbrunnenweg und Freiheitstraße.

Sportplätze oder größere Parkanlagen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Lediglich im Ortskern von Oberhambach und in der nördlichen Hanglage befinden sich insgesamt zwei Spielplätze.

Die bebauten Parzellen verfügen zum Teil über große anthropogen überprägte Freiflächen (Gärten).



Abbildung 30: Luftbild Oberhambach<sup>28</sup>

### 3.7 Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe im Untersuchungsgebiet

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich vor allem auf den Ortskern von Oberhambach. Das Untersuchungsgebiet verfügt über einige gastronomische Einrichtungen. An der Weinstraße finden sich neben Weingütern auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen in Form von Büroräumen oder Arztpraxen. Sowohl im Ortskern als auch in den Hanglagen werden Ferienwohnungen angeboten.

Ein Supermarkt befindet sich neben dem Schwimmbad, hinter der Freiwilligen Feuerwehr am Diedesfelder Weg außerhalb des Untersuchungsgebiets.

<sup>28</sup> LANIS RLP, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Stand: April 2021

Im historischen Ortskern von Oberhambach sind zudem vereinzelt Leerstände in den Erdgeschossen der historischen Bebauung vorzufinden. Diese wurden vorher für eine gewerbliche Nutzung, überwiegend für die Gastronomie oder den Einzelhandel, genutzt.

### **3.8 Gemeinbedarfsflächen im Untersuchungsgebiet**

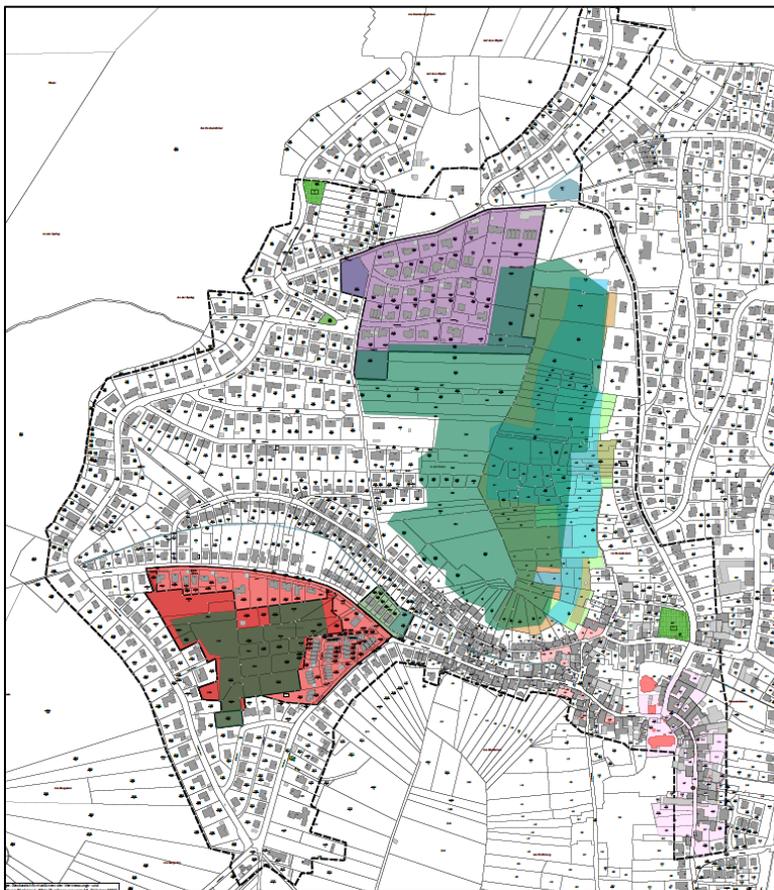
Die Katholische Kirche St. Jakobus mitsamt des Katholischen Pfarrheims und deren Bücherei befinden sich im Ortskern an der Weinstraße. Kindertagesstätten, Schulen oder Verwaltungseinrichtungen befinden sich nur angrenzend zum Untersuchungsgebiet. Diese sind sowohl mit dem Auto als auch fußläufig in mehreren Minuten erreichbar.

## 4 KLASSIFIZIERUNG UND EINORDNUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES NACH GEBIETSTEILEN MIT NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALEN

### 4.1 Vorgehensweise zur Ermittlung von Bereichen für Handlungsempfehlungen

Im Zuge der Analyse wurden zunächst die Bereiche abgegrenzt, für die sich das Thema „Nachverdichtung“ aus rechtlichen wie auch tatsächlichen Gründen, nicht stellt. Dies betrifft unter anderem die Teilbereiche, welche innerhalb eines Schutzgebiets (Naturschutzgebiet / Vogelschutzgebiet) oder auch innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen (vgl. Kapitels 2).

Eine Überlagerung der Flächen (Schutzgebiete / rechtskräftige Bebauungspläne / Waldbereiche), die aus der Betrachtung weiterer Handlungsbereiche und Handlungsempfehlungen fallen, ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



**Abbildung 31: Abgrenzung von Bereichen, welche von Schutzgebieten und rechtskräftigen Bebauungsplänen überlagert sind (Restriktionen)**

Darüber hinaus wurde der historische Ortskern aus den weiteren Untersuchungen für mögliche Handlungsbereiche bezüglich Nachverdichtungsempfehlungen ausgeschlossen. Dies begründet sich insbesondere durch den bestehenden Denkmalschutz, die hohe Verdichtung durch die älteren Gebäudestrukturen (u.a. Winzerhöfe) und die bereits in diesem Bereich erfolgten Nachverdichtungen. Des Weiteren befinden sich aktuell in den Freibereichen des historischen Ortskerns mehrere Bauvorhaben in der Realisierung. Somit sind hier nur wenige Baulücken vorhanden und die grundsätzlichen Nachverdichtungspotenziale folglich als gering einzustufen.

Somit verbleiben insbesondere die Einfamilienhausgebiete in den Hanglagen, die bezüglich einer Nachverdichtung zu untersuchen sind. Während der Bestandsaufnahme (Vor-Ort-Begehung) wurden die städtebaulichen Gegebenheiten hinsichtlich folgender Kriterien analysiert:

- 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)

Ergänzend zur Vor-Ort-Begehung diene speziell die Analyse in Kapitel 3 zur städtebaulichen Situation mit folgenden Kriterien zur weiteren Auswahl von möglichen Bereichen in denen Empfehlungen zu Nachverdichtungen formuliert werden sollten:

- Bewohnerstruktur (Einwohner-, Alters-, Haushalts- und Eigentümerstruktur – z.B. Generationswechsel in Gebäuden der 50er- und 60er Jahre in der jüngeren Vergangenheit)
- Bauanträge und Bauvoranfragen in der Umgebung
- Bauliche Dichte
- Gebäudetypologie sowie Geschossigkeit und Dachform (z.B. Möglichkeiten der Aufstockung)
- Topographische Rahmenbedingungen (aufgrund der teils enormen Hanglagen)
- Vorhandene Grün- und Freiflächenstrukturen (bspw. größere Vorgartenbereiche)

Mithilfe der erhobenen Daten sowie der in der Bestandsaufnahme vorgefundenen städtebaulichen Gegebenheiten wurden Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes identifiziert, die aufgrund der Grundstücksgegebenheiten und vorhandenen Bebauung Potenziale für eine Nachverdichtung aufweisen. Ebenso wurde bei der Einstufung berücksichtigt, dass bei einigen Grundstücken aufgrund der Umgebungsbebauung eine Nachverdichtung in Form von An- und Aufbauten oder zusätzlichen Gebäuden nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich wäre. Demzufolge sind in den identifizierten Teilbereichen durchaus Grundstücke mit der darauf stehenden Bebauung vorhanden, die als „Vorbild“ im negativen Sinne für andere Bauherren dienen könnten. Besonders diese Teilbereiche gilt es im Folgenden zu identifizieren.

In den sonstigen Gebieten des Untersuchungsraums sind umfassende Nachverdichtungsmaßnahmen nach derzeitigem Sachstand unwahrscheinlich. Die Anwendung des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung erscheint ausreichend, um Bauvorhaben, die den Umgebungsrahmen nicht einhalten, zu verhindern. Geringe Um- und Anbauten, aber auch eine maßvolle Nachverdichtung ist innerhalb dieses rechtlichen Rahmens dennoch grundsätzlich möglich.

Für die ermittelten Gebiete sollen später individuelle Handlungsempfehlungen formuliert werden. Die örtlichen Gegebenheiten wie die Hanglage, der hohe Grünanteil, die vorhandene Baustruktur und Kubatur sowie weitere Gestaltungsmerkmale müssen bei einer Nachverdichtung besondere Berücksichtigung finden. Neben den zuvor genannten Aspekten sind auch Auswirkungen einer Nachverdichtung auf die Sozialstruktur bzw. Einwohnerdichte relevant (siehe Kapitel 3.2.2).

Die Handlungsempfehlungen können als Orientierungshilfe bei der Bewertung und Entscheidung über die Genehmigung künftiger Bauvorhaben dienen. Im Falle einer Aufstellung von Bebauungsplänen können bei Bedarf einzelne der nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich umgesetzt werden.

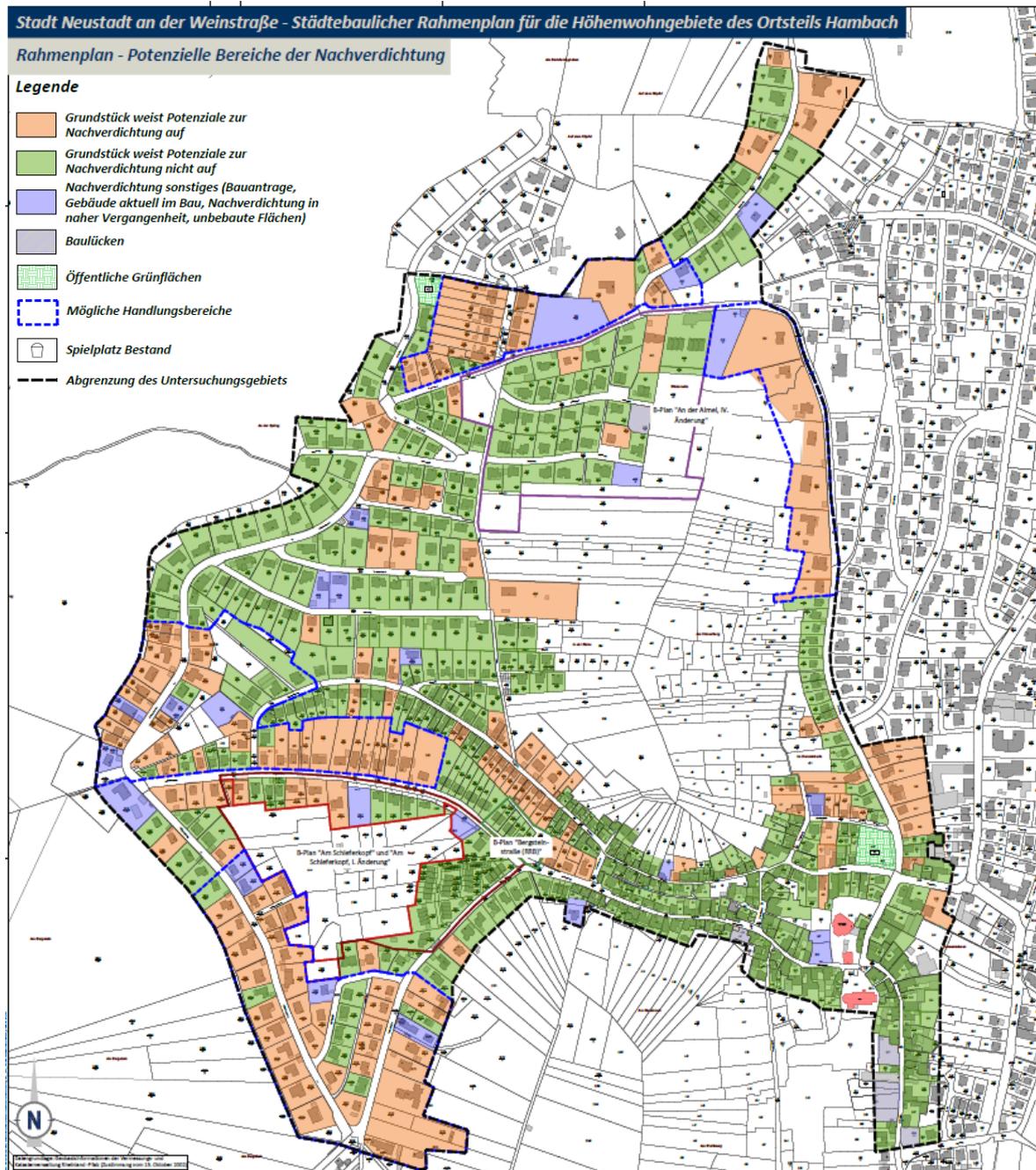


Abbildung 32: Potenzielle Bereiche der Nachverdichtung

In der Abbildung 32 (Plan 3 im Anhang in Originalgröße) sind die Bereiche ersichtlich, die Potenziale für eine Nachverdichtung aufweisen bzw. welche für eine weitere Nachverdichtung eher ungeeignet sind.

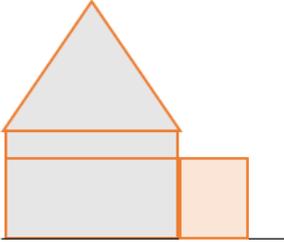
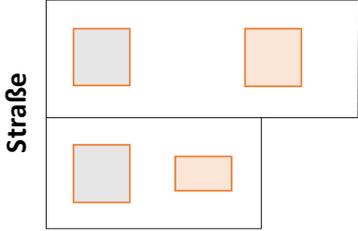
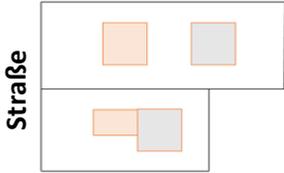
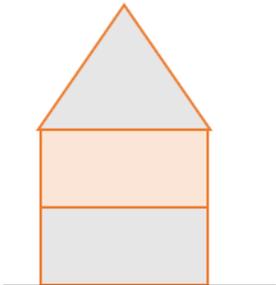
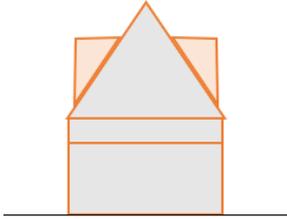
Weiterhin sind die Flächen gekennzeichnet, für die bereits Bauanträge gestellt wurden bzw. Gebäude aktuell realisiert werden, eine Nachverdichtung in naher Vergangenheit bereits erfolgte sowie noch unbebaut sind (Stand April 2021). Die zusammenfassende Darstellung mit Hilfe der Karte diente ebenfalls zur Identifizierung von Handlungsbereichen.

#### **4.1.1 Mögliche Formen der Nachverdichtung im Untersuchungsgebiet**

Der Begriff der Nachverdichtung bedeutet im städtebaulichen Kontext, dass bislang freie Flächen im Bereich von Bestandsbebauungen überplant werden. Dies kann, je nach Ausgestaltung der Grundstücke, nicht nur in horizontaler Form durch Anbauten oder Bebauungen in zweiter oder vorderer Reihe erfolgen, sondern auch in vertikaler Weise durch Aufstockungen. Im Zuge des schonenden Umgangs des Schutzgutes Boden sowie einem resilienten Umgang mit den vorhandenen Ressourcen rückt die Nachverdichtung als Instrument von Wohnraumerweiterung und -schaffung immer weiter in den Fokus des planerischen Handelns. Folglich werden die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert und die bestehenden innerörtlichen Flächenpotentiale größtmöglich ausgeschöpft und aktiviert.

Die Wahl der Art der Nachverdichtung hat individuell gemäß der Bestandssituation der Bebauung sowie der Grundstückszuschnitte zu erfolgen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die gewünschte städtebauliche Dichte. In den Hanglagen Hambachs sollte bei Nachverdichtungsmaßnahmen in den Hanglagen Hambachs der Charakter einer eher aufgelockerten Siedlung erhalten bleiben und der in den vorausgehenden Kapiteln dargestellten besonderen Verkehrsproblematik Rechnung getragen werden.

Der nachfolgenden Abbildung sind die Formen der Nachverdichtung, die in den Teilbereichen auftreten könnten, zu entnehmen:

<b>Horizontal</b>	<b>Anbauten</b>		-Anfügen von zusätzlichen baulichen Elementen an bestehende Gebäude -Erweiterung der Nutzfläche.
	<b>Bebauung in 2. Reihe</b>		- Verdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit gemeinsamer Erschließung
	<b>Bebauung in vorderer Reihe</b>		- Verdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen in Richtung StraÙe
<b>Vertikal</b>	<b>Aufstockung</b>		-Bestandsgebäude um zusätzliche Geschosse ergänzen -Raumgewinn ohne Flächenverlust
	<b>Aufbauten</b>		-Bestandsgebäude um zusätzliche Aufbauten ergänzen -Raumgewinn ohne Flächenverlust

**Abbildung 33:** Formen der Nachverdichtung

## 4.2 Teilbereiche mit Nachverdichtungspotential

Die Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale fokussiert sich auf insgesamt vier unterschiedliche Teilbereiche in den Hanglagen Hambachs, die durch die in Kapitel 4.1 aufgeführte Analyse hervorgehen:

### 4.2.1 Bereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“

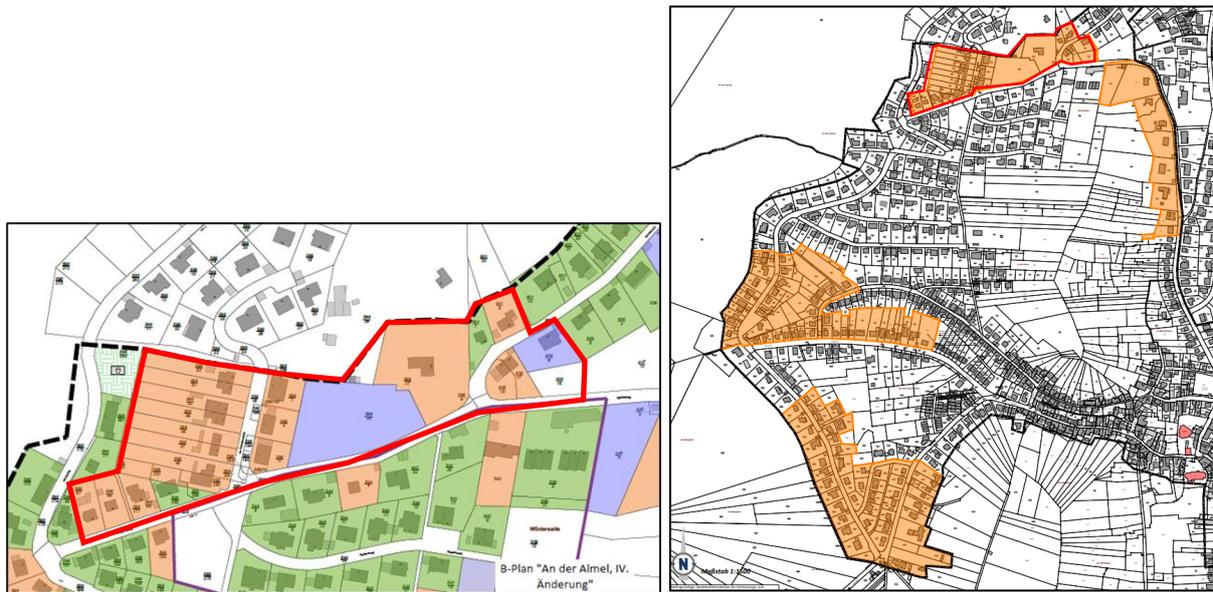


Abbildung 34: Nachverdichtungspotentiale „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“

Der in Abbildung 34 dargestellte Teilbereich liegt im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes und umfasst insbesondere die Straße Im Finkenschlag, den Römerweg und die Straße In der Almel. Das Gebiet ist besonders bei den Grundstücken im westlichen Bereich durch seine steile Hanglage geprägt. Westlich des Teilbereichs befindet sich unmittelbar der Waldrand.

Der Teilbereich ist durch große Grundstücksgrößen und eine lockere Einfamilienhausbebauung charakterisiert.

Bereits in der Vergangenheit wurde für ein Grundstück, das derzeit zum Verkauf steht, eine Vielzahl an verschiedenen Anfragen gestellt. In der näheren Umgebung des Gebietes wurden zudem weitere Bauanträge, wie beispielsweise für eine Wohnanlage im Römerweg, gestellt. Aktuelle Anfragen oder Voranfragen für weitere Bauvorhaben bestehen zum aktuellen Zeitpunkt in diesem Teilbereich dennoch nicht.

Der rot umrandete Bereich enthält unter anderem eine Pferdekoppel (**Freifläche**) mit einer Fläche von etwa 4.000 m<sup>2</sup>, welche für die umliegenden Bereiche eine Versickerungsfunktion aufweist und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße als „verbindliche Tabufläche“ mit „absoluter Restriktion“ definiert ist. Weitere größere Grundstücke grenzen im östlichen Teil des Bereichs an den Römerweg an. Im Vergleich zu dem restlichen Untersuchungsgebiet sind die Größen der Grundstücke als besonders groß einzustufen, weswegen dieser Bereich hinsichtlich einer Nachverdichtung grundsätzlich geeignet ist.

In der Straße **Im Finkenschlag** befinden sich eingeschossige Doppelhaushälften (westlich der Straße) aus den 50er/60er Jahren mit einer Gebäudebreite von ca. 10 m. Die Grundstücke weisen mit ca. 980 m<sup>2</sup> gleichmäßig große rückwärtige Gartenbereiche auf. Generell ist die Bausubstanz in dieser Straße

als mittelmäßig bis schlecht zu bewerten. Demgemäß ist hier der Ersatz der vorhandenen Bebauung aufgrund der relativ schlecht einzustufenden Bausubstanz denkbar, sofern sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Grundsätzlich käme an dieser Stelle auch eine Nachverdichtung durch ein zweites Vollgeschoss in Betracht.

Die Grundstückstiefen wären auch ausreichend für eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Gartenbereich. Allerdings müsste hier die Erschließung über das Vorderliegergrundstück gewährleistet werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand wäre eine solche Bebauung nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes realisierbar.

Die im Süden und Westen gelegenen eingeschossigen Gebäude entlang der Straße **In der Almel** bieten Potenzial für eine Aufstockung. Auch hier ist die Gebäudesubstanz eher mittelmäßig bis schlecht.

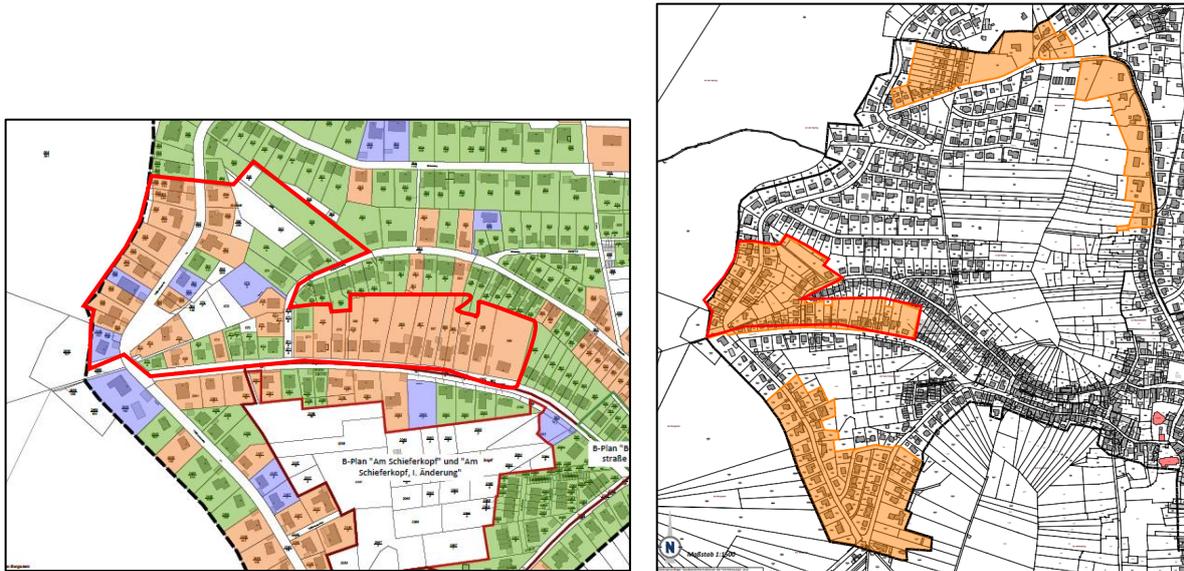
Der **Römerweg** ist durch eine zweigeschossige Bauweise, Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus sowie eine überwiegend gute bis mittelmäßige Bausubstanz geprägt. Demzufolge sind Neubauten hinsichtlich der Bausubstanz eher unwahrscheinlich. Allerdings sind Möglichkeiten für Erweiterungsbauten bei diesen Gebäuden vorhanden.

Der Großteil des Teilbereiches ist darüber hinaus gut erschlossen und verfügt über eine Bushaltestelle in der Nähe.



**Abbildung 35:** links Finkenschlag, rechts Almel/ Römerweg

#### 4.2.2 Bereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“



**Abbildung 36:** Nachverdichtungspotentiale „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“

Der in Abbildung 36 dargestellte Teilbereich liegt im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Der Bereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“ ist durch große Grundstücke sowie eine geringe überbaute Grundstücksfläche geprägt. Des Weiteren verläuft durch den Teilbereich das Gewässer III. Ordnung „Kanzgraben“.

Charakteristisch für das Gebiet ist seine steile Hanglage, besonders zwischen dem Triftbrunnenweg und dem Haagwiesenweg. Entlang der Bergsteinstraße liegen flacher geneigte Bereiche mit Hangneigungen von 5 % bis 15 % vor. Daher ist eine Erschließung entlang der Bergsteinstraße leichter umzusetzen.

Innerhalb des Teilbereichs liegen zudem mehrere Voranfragen für weitere Bauvorhaben vor. Einige Vorhaben befinden sich aktuell in der Bauausführung. Der Großteil der Anfragen hat den Neubau von Einfamilienhäusern oder den Umbau oder die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zum Gegenstand. Im Triftbrunnenweg ist bereits ein Umbau und eine Umnutzung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus genehmigt worden. Ansonsten wurden bestehende Baulücken im Haagwiesenweg und entlang des Triftbrunnenwegs durch genehmigte Bauanfragen geschlossen.

Die Grundstücke im Bereich der **Bergsteinstraße** weisen sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen auf (ca. 550 m<sup>2</sup> bis zu 2.400 m<sup>2</sup>). Die GRZ ist mit 0,05 bis 0,16 sehr gering. Es dominiert eine zweigeschossige Bauweise. Vereinzelt Wohngebäude weisen lediglich ein Vollgeschoss auf, sodass hier Potenziale für Nachverdichtungen in Form von Aufbauten bzw. Aufstockungen entstehen können.

In diesem Abschnitt des Teilbereichs ragen Anbauten unregelmäßig und zerstreut in die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Somit bieten diese Grundstücke grundsätzlich ein Nachverdichtungspotential in der zweiten Reihe. Somit sind die Voraussetzungen für eine größere Bautiefe an dieser Stelle durchaus gegeben. Grundsätzlich sollten Nachverdichtungen an dieser Stelle nur in der Form von Anbauten oder Ersatzbauten vorgenommen werden, die eine maximale Bautiefe nicht überschreiten.

Demnach bildet die hintere Kante der Bestandsgebäude (Hauptgebäude) in der Bergsteinstraße die faktisch hintere Bebauungsgrenze bilden. Nachverdichtungen nach § 34 BauGB wären hier grundsätzlich zulassungsfähig. Der Bereich ist darüber hinaus wenig einsehbar, sodass das Orts- und Landschaftsbild durch eine Bebauung kaum beeinträchtigt werden würde.

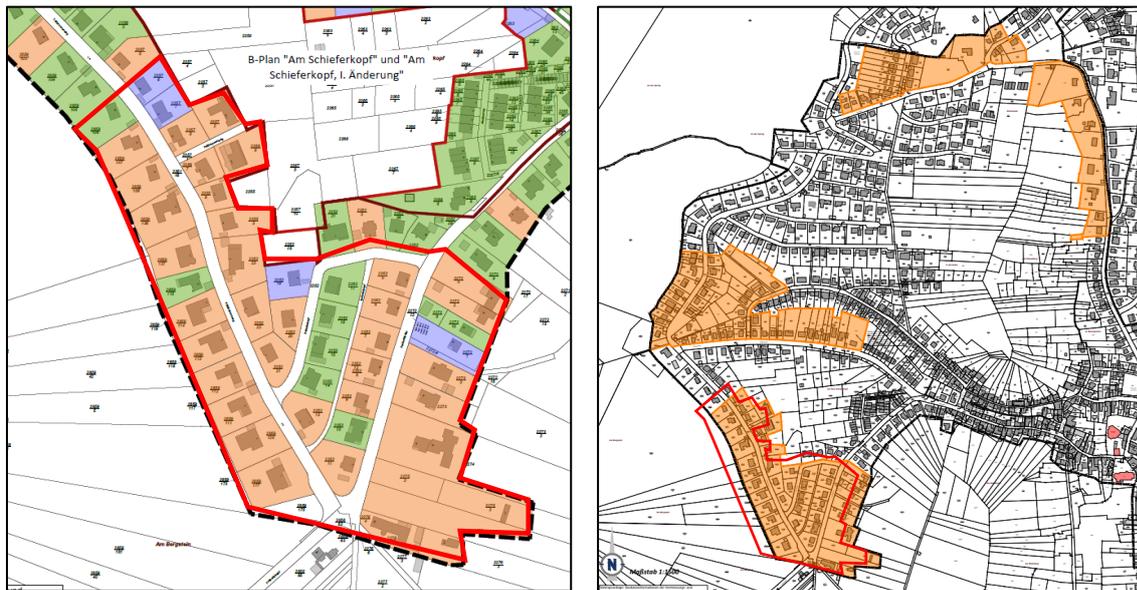
Die rückwärtigen Bereiche im **Haagwiesenweg** weisen große Gartenbereiche mit einer steilen Hanglage auf. Auch diese Flächen sind stark begehrt, was einige Bauvoranfragen bestätigen. In Bereichen des Triftbrunnenweges und Haagwiesenweges wurden bereits mehrere neue Einfamilienhäuser in moderner Bauweise errichtet oder befinden sich aktuell im Bau. Aufgrund des Zustandes der Bausubstanz besteht zum aktuellen Zeitpunkt mit hoher Wahrscheinlichkeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Somit sind Ersatzbauten in diesem Bereich eher unwahrscheinlich. Lediglich geringfügige Anbauten sind unter Beachtung der Bautiefe in diesem Bereich möglich. Des Weiteren sind aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der steilen Hangneigung auf einem Großteil der Flurstücke Nachverdichtungen allein aus topographischer Sicht sehr schwer umsetzbar und nur mit einem hohen finanziellen Aufwand machbar.

Entlang des **Triftbrunnenwegs** befinden sich zweigeschossige Gebäude in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, welche sich auf relativ großen Grundstücksflächen befinden (gering überbaute Grundstücksflächen mit einer Größe bis zu 1.250 m<sup>2</sup>). Vereinzelt Gebäude sind in schlechtem baulichem Zustand. Hier könnten Sanierungsmaßnahmen bzw. Ersatzbauten in naher Zukunft erforderlich werden. Hinzu kommt die steile Hanglage (Hangneigung von bis zu 60 %). Dennoch sind aufgrund bereits anderer realisierter Vorhaben in der Umgebung weitere Umbau- bzw. Ersatzbaumaßnahmen zu erwarten. Im rückwärtigen Bereich ist die Grenze zum Außenbereich durch den Waldrand klar definiert. Hier sind Anbauten in den vorderen Bereichen möglich und auch erschließungstechnisch leichter umsetzbar.



**Abbildung 37:** Überblick über die Bergsteinstraße

#### 4.2.3 Bereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“



**Abbildung 38:** Nachverdichtungspotenziale „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“

Der in Abbildung 38 dargestellte Teilbereich liegt im Südwesten des Untersuchungsgebiets und ist in weiten Teilen von Wald umgeben. Wie der Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Freiheitstraße belegt, besteht auch in diesem Bereich großes Interesse für Umbau-, Anbau- und Nachverdichtungsmaßnahmen. Die teils mäßige Bausubstanz erfordert wahrscheinlich in naher Zukunft einen erhöhten Umbau- und Sanierungsbedarf.

Im Teilbereich liegen mehrere Anfragen für weitere Bauvorhaben vor. Der Großteil der Anfragen bezieht sich auf den Neubau von Einfamilienhäusern oder den Umbau / Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. In der Straße Schieferkopf wurde bereits eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses gestellt. An der Freiheitstraße entstand bereits mit einem Mehrfamilienhaus ein Gebäude, welches sich von der umliegenden Bebauung deutlich abhebt.

In der **Freiheitsstraße** ist eine Vielzahl an Grundstücken vorzufinden, die wegen ihrer Größe und der Lage der Bestandsgebäude besonders für eine Nachverdichtung geeignet wären. Speziell die vorderen Grundstücksbereiche östlich der Freiheitsstraße sind für eine Nachverdichtung geeignet. Der Bereich weist in weiten Teilen überwiegend große Grundstücke von 1.000 bis zu 3.000 m<sup>2</sup> und eine GRZ von unter 0,15 auf. Im östlichen Teilbereich sind besonders die Vorgartenbereiche noch unbebaut, da die vorhandene Bebauung in Richtung des Waldrandes angeordnet ist. Entlang der Freiheitstraße liegen, im Gegensatz zum Triftbrunnenweg, flachere Bereiche mit Hangneigungen von 5 % bis 10 % vor, gerade in den genannten Vorgartenbereichen. Somit ist ein Neu- oder Erweiterungsbau auch ohne erhöhten Erschließungsaufwand generell möglich.

Auch die Grundstücke westlich der Straße eignen sich grundsätzlich für Nachverdichtungen in Form von Anbauten und Erweiterungen. Jedoch sind aufgrund von bereits erfolgten Anbauten oder Renovierungen auf wenigen Grundstücken Maßnahmen zu erwarten.

Die Straße **Triftbrunnenweg** ist vorwiegend durch eine zweigeschossige Bauweise und große Grundstücksflächen geprägt. Die Größe der Grundstücke sowie die Lage der Bestandsgebäude bietet grund-

sätzlich ein Potential für Nachverdichtungen in Form von Anbauten bzw. Neubauten auf dem Grundstück. Dies wird durch die Vielzahl der eingegangenen Bauvoranfragen in der näheren Umgebung, besonders im weiteren Verlauf des Triftbrunnenswegs, belegt.

Da die Bestandsgebäude vorherrschend über eine gute bis mäßige Bausubstanz verfügen, besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Bei Anbauten und Erweiterungen auf den Grundstücken am Waldrand sollte die Nachverdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen erfolgen, um den empfindlichen, trockenen Wald rund um den Teilbereich zu schützen. Darüber hinaus ist eine vertikale Nachverdichtung aufgrund der Geschossigkeit der Bestandsgebäude ausgeschlossen, da sich die Gebäude so nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen würden (bereits überwiegend mit 2 Vollgeschossen bebaut).

Unter anderem können die rückwärtigen Grundstücksbereiche, sowohl westlich als auch östlich des Triftbrunnenswegs, dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden.

Die Gebäude entlang der Straße **Schieferkopf** verfügen über eine größtenteils mäßige bis gute Gebäudesubstanz. Somit besteht zum aktuellen Zeitpunkt wahrscheinlich kein weiterer Bedarf an Sanierungsmaßnahmen oder gar Neubauten. Jedoch sind einzelne Gebäude vorzufinden, welche über eine schlechte Bausubstanz verfügen.

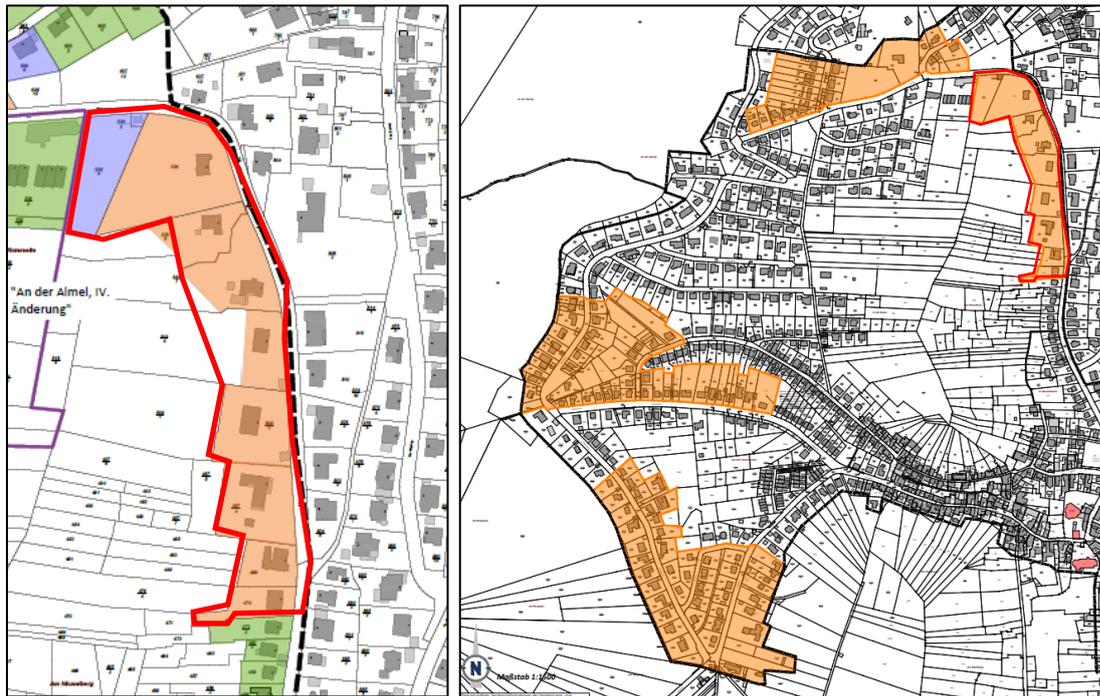
Aufgrund der bereits bestehenden höheren Versiegelung, im Vergleich zu anderen Teilbereichen sowie der steilen Hanglage im rückwärtigen Bereich, sind Nachverdichtungen schwer umsetzbar und wahrscheinlich mit einem hohen wirtschaftlichen Aufwand verbunden.

Vereinzelte Grundstücke bieten dennoch das Potential einer Nachverdichtung in Form von Anbauten und Erweiterungen der Gebäude. In diesem Bereich ist eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zum Schutz des angrenzenden Waldstücks am Schieferkopf auszuschließen. Unter anderem können die rückwärtigen Grundstücksbereiche (nördlich und zu Teilen westlich) dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden.



**Abbildung 39:** Straße Schieferkopf

#### 4.2.4 Bereich „Römerweg / Häuselberg“



**Abbildung 40:** Nachverdichtungspotential „Römerweg / Häuselberg“

Der in Abbildung 40 dargestellte Teilbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang des Römerweges in Richtung der Almel.

Der Bereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,14 ha. Mit ca. 1.170 bis 7.140 m<sup>2</sup> befinden sich hier besonders große Grundstücke am Waldrand des Haardtgebirges. Die Gebäude sind in einem überwiegend guten Zustand und bieten Raum für ein bis drei Wohneinheiten. Die GRZ von 0,02 - 0,19 der Grundstücke, welche im identifizierten Bereich vorzufinden sind, ist als besonders gering einzustufen. Einige Flurstücke sind bereits in einem höheren Grad versiegelt (im Süden des Teilbereichs) und es sind bereits Anbauten umgesetzt worden. Ein weiterer Teil der Gebäude wurde erst kürzlich renoviert, so dass weitere Voranfragen als eher unwahrscheinlich einzustufen sind. Dennoch wurde für die unbebaute Fläche (im Norden) eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Wohnanlage gestellt. Weitere Anfragen sind somit nicht auszuschließen.

Die Flächen in diesem Teilbereich unterliegen jedoch den Restriktionen des angrenzenden Naturschutz- und Vogelschutzgebietes sowie der Waldflächen am Häuselberg, was eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche verhindert. Zu den Waldflächen ist ein Abstand von mindestens 30 Metern einzuhalten (Mindestabstand von einer Baumlänge, i. d. R. von 30 m zwischen bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten).



**Abbildung 41:** links Neubau Römerweg, Neubau der Wohnanlage

### 4.3 Zwischenfazit

Durch die Bestandsaufnahme (Vor-Ort-Begehung) und Auswertung der Analysedaten wurde deutlich, dass in den Hanglagen von Hambach aufgrund der teilweise recht lockeren Bebauung in einigen Bereichen erhebliche Potenziale für eine Nachverdichtung durch Aufstockung, Anbauten oder in Einzelfällen auch Neubauten bestehen. Die Nachfrage für diese Baumaßnahmen ist aufgrund der besonderen Attraktivität des Plangebietes weiterhin hoch, sodass der Nutzungsdruck auf diese Grundstücke weiterhin anhält.

### III. STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

#### 5 ZIELVORSTELLUNGEN UND LEITLINIEN

Aufgrund der voranstehenden Ergebnisse ist es sinnvoll, Handlungsempfehlungen für die einzelnen Teilbereiche zu formulieren, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Dazu gilt es die städtebaulichen Qualitäten innerhalb des Plangebietes zu erhalten und zukunftsorientiert zu entwickeln. Die Handlungsempfehlungen beziehen sich unter anderem auf die Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung sowie Gebäudehöhe der potenziellen Nachverdichtung. Dachform und -neigung sowie die überbaubare Grundstücksfläche sind darüber hinaus auch Teil der weiteren Empfehlungen.

Dazu gilt es Zielvorstellungen zu definieren und einen Kriterienkatalog zu entwickeln, um eine Grundlage zu schaffen, Bauvoranfragen und Bauanträge hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den im Rahmenplan definierten städtebaulichen Zielvorstellungen zu beurteilen. Neben der baurechtlichen Beurteilung hinsichtlich des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB oder der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann ein Kriterienkatalog auch als „Handlungsempfehlung“ für potenzielle Bauwillige genutzt werden.

Für die ermittelten Handlungsbereiche im Ortsbezirk Hambach (vgl. Kap. 4), werden drei Bausteine (ein Haupt- und zwei ergänzende Bausteine) beschrieben und untergliedert, anhand derer die Beurteilung und ggfs. Steuerung von Anfragen zur Nachverdichtung ermöglicht wird.

Unter städtebaulichen Aspekten liegt das Hauptaugenmerk dabei auf den Aspekten „Baustruktur und Siedlungskörper“. Jedoch sind im Sinne einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die Gesichtspunkte des Verkehrsaufkommens (insbesondere des ruhenden Verkehrs) sowie die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Aufgrund der fundierten Herleitung der Erfordernisse aus der städtebaulichen Analyse, könnten ggfs. erforderliche Regelungen auch in Teilbebauungsplänen festgesetzt und rechtssicher begründet werden, sofern sich dazu ein Bedarf ergibt.

##### 5.1 Hauptbaustein: Baustruktur und Siedlungskörper

Der Aspekt „Baustruktur und Siedlungskörper“ richtet sich insbesondere auf die Ausgestaltung der Baukörper und deren Zusammenwirken in der baulichen Umgebung.

In der Regel kann ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nur genehmigt werden, sofern es sich gemäß § 34 Abs.1 BauGB unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Ortsbildes zu beachten.

Werden die Kriterien des § 34 BauGB nicht erfüllt, ist das Vorhaben zunächst nicht genehmigungsfähig. Allerdings ist auch zu beachten, dass mit den Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB kaum Einfluss auf ortsgestalterische Aspekte genommen werden kann. Insbesondere ist strittig, ob zum Beispiel Vorgaben zu speziellen Dachformen gemacht werden können.

Darüber hinaus kann es erforderlich werden, auf geänderte Rahmenbedingungen oder veränderte städtebauliche Zielvorstellungen, zum Beispiel im Sinne der Ermöglichung höherer baulicher Dichten,

der Stellung von Gebäuden, der Festsetzung von Erschließungsanlagen, etc., durch verbindliche Bebauungspläne zu steuern.

#### Beurteilungskriterien und Steuerungsmöglichkeiten zum Hauptbaustein „Baustruktur und Siedlungskörper“

- Fügt sich das Bauvorhaben entsprechend § 34 BauGB in die Baustruktur der Umgebung ein? (Art und Maß der Nutzung, Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung, Gebäudehöhe und Geschossigkeit, Dachform und -neigung, überbaubare Grundstücksfläche, Anbauten und Aufbauten, ...)
- Entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen des Rahmenplanes?
- Reichen die Steuerungsmöglichkeiten gem. §34 BauGB aus, oder müssen die zukünftigen städtebaulichen Zielvorstellungen (Rahmenplan) durch verbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan verankert werden?

### **5.2 Ergänzender Baustein: Verkehr**

Der ergänzende Baustein Verkehr fokussiert sich insbesondere auf die Abwicklung und Steuerung des Verkehrs innerhalb des Untersuchungsgebiets. Unter dem Gesichtspunkt der verträglichen Abwicklung des fahrenden und ruhenden Verkehrs innerhalb des Untersuchungsgebiets ist die Sicherung der Verkehrserschließung insofern von besonderer Bedeutung, da Nachverdichtungsvorhaben in grundsätzlich dazu geeigneten Bereichen hinsichtlich des erzeugten Ziel- und Quellverkehrs Auswirkungen auf außerhalb angrenzender Quartiere haben können.

Da im Hinblick auf die angespannte Situation durch den Abfahrtsbereich aus Richtung des Hambacher Schlosses und den engeren Straßenzügen in den historischen Ortsbereichen die Straßen nicht zunehmend belastet werden sollen, kann über eine Begrenzung von Wohneinheiten in möglichen Bebauungsplangebieten eine stärkere Mehrbelastung verhindert werden.

Durch konkrete Aussagen zur Kapazität der Verkehrsanbindung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des ÖPNVs sowie des Fuß- und Radverkehrs, kann vermieden werden, dass es zu unverträglichen Belastungen durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre kommt.

Von hoher Bedeutung wird es sein, den infolge von Nachverdichtungsvorhaben induzierten ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

### **5.3 Ergänzender Baustein: Umwelt**

Nachfolgend werden umweltbezogene Festsetzungs- und Regelungsmöglichkeiten aufgeführt, die im Falle einer Aufstellung von Bebauungsplänen ergänzend in die Planungen einbezogen werden sollten, um Zielsetzungen von Klima- und Naturschutz zukünftig stärker als bisher Rechnung zu tragen.

Generell wären Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu empfehlen und so die Anbringung von Photovoltaikanlagen bei Neubauten oder einer grundlegenden Sanierung zu mindestens 50 % auf den nutzbaren Dachflächen zu verpflichten. Dies entspricht auch dem Grundsatzbeschluss „Solarnutzung“ des Stadtrates vom 13.12.2022. Über eine bauordnungsrechtliche Festsetzung könnten flachgeneigte Dächer im Geltungsbereich festgesetzt werden, um bei Neu- oder Anbauten eine optimale Nutzbarkeit von solarer Energie erzielen zu können.

Auch bei einer vertikalen Nachverdichtung, beispielsweise bei eingeschossigen Gebäuden im gesamten Untersuchungsraum, ist die Belegung mit Anlagen zur Nutzung von solarer Energie zu empfehlen. Gemäß der Bestandsaufnahme ist die überwiegend vorkommende Dachform der Wohngebäude im Untersuchungsraum das Satteldach, welches gut für die Anbringung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie geeignet ist. Dies belegt auch das Solardachkataster Neustadts an der Weinstraße, welches in vielen Bereichen des Untersuchungsraums eine hohe Einstrahlung darstellt. Somit wird eine Anbringung von Photovoltaikanlagen ebenfalls für die Bestandsgebäude nahegelegt, die nach dem Solarkataster über eine ausreichende Sonneneinstrahlung verfügen.<sup>29</sup>

In Teilbereichen, in welchen ebenfalls eine Aufstellung eines Bauleitplans als sinnvoll erachtet wird, könnten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Regelungen zum Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen und Gehölzen sowie zur Dachbegrünung getroffen werden.

Durch die Gewährleistung eines hohen Grünflächenanteils, den Erhalt von Freiflächen oder auch Dachbegrünungen können positive Auswirkungen auf das Mikroklima erzielt werden, wie die Erhöhung der Luftfeuchte und Begrenzung von Temperaturextremen. Zudem führen Begrünungsmaßnahmen im Allgemeinen zu einer Verbesserung des Wassermanagements, der Biodiversität, des CO<sub>2</sub>-Haushalts und der Luftqualität. Dementsprechend ist auch der Erhalt der zahlreichen Grünstrukturen und Waldbereiche innerhalb und um den Untersuchungsraum enorm wichtig und bei der Definition von Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wirken sich Regelungen zu einer durchlüftungsoptimierten Stellung der Wohngebäude positiv auf thermische und lufthygienische Belastungen und die damit verbundene Verdünnung und den Abtransport der Luftschadstoffe sowie die Abkühlung des Gebietes aus.<sup>30</sup>

Neben den Festsetzungen ist in Hinblick auf Starkregenereignisse zudem zu empfehlen die Hänge mit den bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten, um die Abflusskumulation bei Starkregenereignissen zu verringern. Ebenso sollten der Übergangsbereiche zum Schutz der Flora und Fauna sowie aus Gründen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes in seinem Bestand erhalten werden und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

#### Beurteilungskriterien und Steuerungsmöglichkeiten zum ergänzenden Baustein „Umwelt“:

- Hoher Grünflächenanteil / Erhalt Waldbestand bzw. Baum- und Gehölzstrukturen
- Erhalt von Freiflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung (betrifft Neubauten)
- Durchlüftungsbahnen
- Durchlüftungsoptimierte Stellung der Wohngebäude durch hangparallele Bebauung
- Anbringung Photovoltaikanlagen (bspw. mithilfe des Solardachkatasters – betrifft Neubauten)
- Anpassung an Extremwetterereignisse (Starkregenereignisse)

---

<sup>29</sup> Solardachkataster, Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Stand April 2023

<sup>30</sup> Katzenschleier 2019, Bedeutung der Kaltluft und Ventilation in Städten, S. 48, 51 [https://www.klima-warnsignale.uni-hamburg.de/wp-content/uploads/pdf/de/staedte/warnsignal\\_klima-die\\_staedte-kapitel-1\\_5.pdf](https://www.klima-warnsignale.uni-hamburg.de/wp-content/uploads/pdf/de/staedte/warnsignal_klima-die_staedte-kapitel-1_5.pdf), Stand: 07.12.2022

## 6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE DEFINIERTEN TEILBEREICHE

Auf Grundlage der in den Kapiteln 3 und 4 beschriebenen Analyse und der daraus folgenden Herleitung möglicher Teilflächen des Untersuchungsgebietes, in denen auch zukünftig mit vermehrten Nachverdichtungswünschen zu rechnen ist, werden nachfolgend Handlungsempfehlungen formuliert, die zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellungen für den Ortsbezirk Hambach dienen.

Die Handlungsempfehlungen füllen einen „Instrumentenkasten“ zur Beurteilung von Bauanträgen und präventiven Beratung von Bauwilligen. Sie bieten darüber hinaus einen Katalog möglicher und sinnvoller Festsetzungen, wenn eine veränderte städtebauliche Entwicklung in Teilbereichen durch verbindliche Bauleitplanung grundsätzlich gesteuert werden soll.

### 6.1 Bereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“

Gemäß der Analyse der möglichen Nachverdichtungspotentiale (4.2.1) sollen für den Teilbereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“ nähere Handlungsempfehlungen definiert werden.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke westlich der Straße Im Finkenschlag ist eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zum Schutz des angrenzenden Waldes, der starken Einsehbarkeit aus Talbereichen sowie der schwierigen Erschließungssituation auszuschließen.

- Beibehaltung der rückwärtigen Baugrenze
- Beurteilung der rückwärtigen Grundstücksflächen (Richtung Waldrand) als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB, keine Bebauungsmöglichkeit!
- Erhalt der Vegetation in den Hangbereichen, insbesondere zur Abflussverringering bei Starkregenereignissen!
- Vertikale Nachverdichtung in der Straße Im Finkenschlag durch Aufstockung auf bis zu 2 Vollgeschosse (maximal) möglich!

Die unbebaute Fläche zwischen der Straße Im Finkenschlag und dem Römerweg ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Aufgrund ihrer wichtigen ökologischen Funktion ist diese als mögliche Siedlungserweiterungsfläche auszuschließen. Zudem wurde diese Fläche im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße für eine weitere Siedlungsentwicklung ausgeschlossen. Dies entspricht auch dem Wunsch des Ortsbeirats

- Keine weitere Nachverdichtung mehr möglich! (Abflusskumulationen; zusätzlich verrohrter Graben im Gebiet).
- Bepflanzung und Ertüchtigung als Retentionsbereich bei Starkregenereignissen!

Die Straße In der Almel ist überwiegend durch zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit großen Grundstücksflächen geprägt.

- Die steile Topografie und die Grundstückszuschnitte erlauben Nachverdichtungen höchstens in der Form von kleineren Anbauten.
- Beachtung der durch Bestandsgebäude definierten rückwärtigen Baugrenze!
- Aufstockung auf zwei Vollgeschosse bei eingeschossigen Gebäuden möglich.

Im Römerweg wären aufgrund der vorhandenen Strukturen höchstens geringfügige Anbauten unter Einhaltung der hinteren Baugrenze denkbar.

Auch eine Teilung von größeren Grundstücken in diesem Bereich würde im Übrigen nicht dazu führen, dass sich die städtebaulichen Beurteilungsmaßstäbe hinsichtlich des Einfügens einer Bebauung grundsätzlich ändern. Bereits heute ist demnach eine weitere Verdichtung in größerem Stil durch eine konsequente Anwendung von § 34 BauGB ausgeschlossen. Kleinteilige An- und Aufbauten wären gemäß § 34 BauGB dennoch möglich.

Die Handlungsempfehlungen werden nachfolgend nochmals zusammengefasst:

<b>Zusammenfassende Darstellung der Handlungsempfehlungen: „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich im gesamten Teilbereich nach § 34 BauGB → Beibehaltung der rückwärtigen Baugrenze!</li><li>• Rückwärtige Grundstücke Im Finkenschlag sind von weiterer Bebauung freizuhalten</li><li>• Freifläche zwischen der Straße Im Finkenschlag und dem Römerweg im unbebauten Zustand belassen → Schutz vor Starkregenereignissen; klimatische Ausgleichsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche!</li><li>• Vertikale Nachverdichtung und geringfügige Anbauten in der Straße Im Finkenschlag möglich → gem. § 34 BauGB maximal 2 Vollgeschosse möglich. Gleiches gilt für die eingeschossigen Gebäude in der Straße In der Almel.</li><li>• Im Römerweg sind höchstens geringfügige Anbauten möglich</li><li>• Charakter einer aufgelockerten Siedlung am Waldrand beibehalten</li></ul> <p>➔ <b>Derzeit keine verbindliche Bauleitplanung nötig. Weitere Verdichtung in größerem Stil durch eine konsequente Anwendung von § 34 BauGB ausgeschlossen.</b></p>

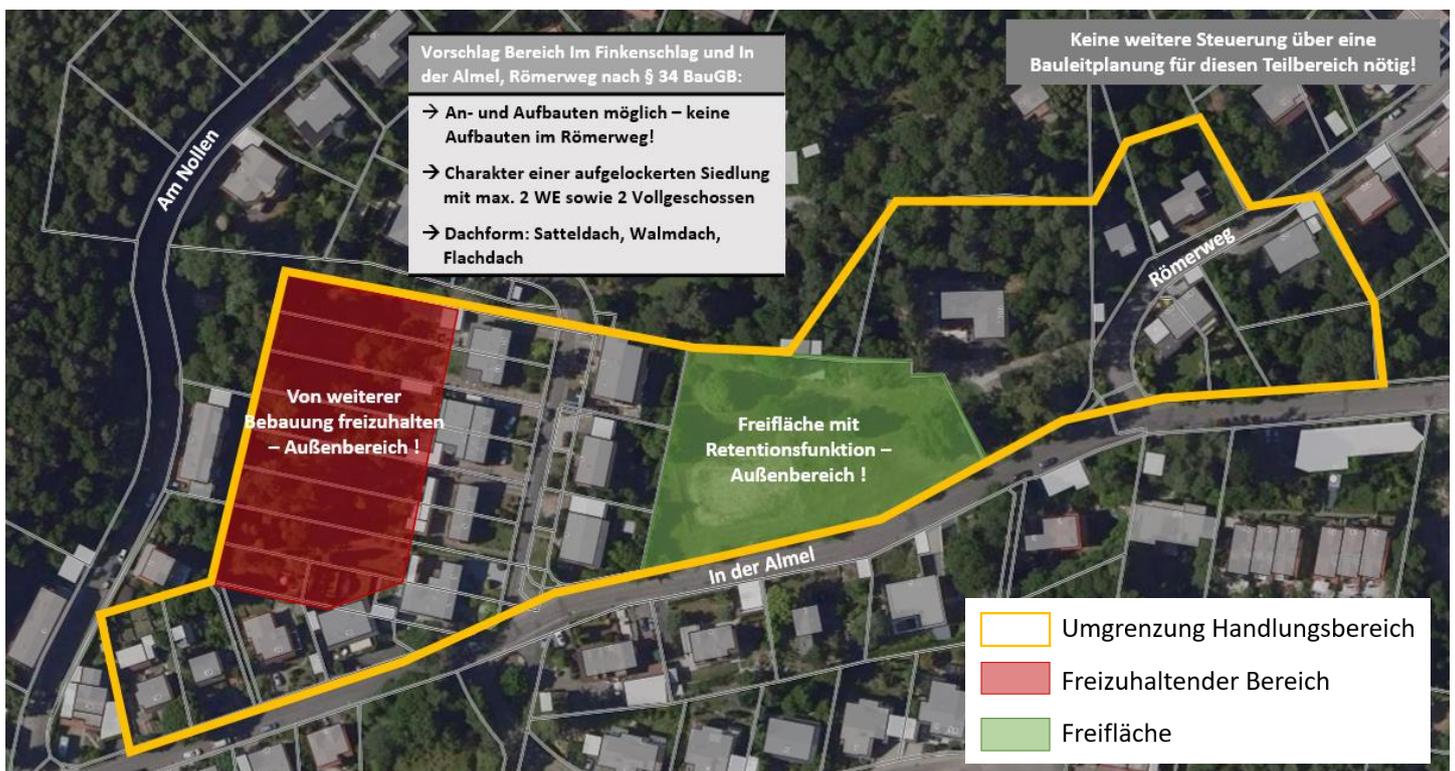


Abbildung 42: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“

## 6.2 Bereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“

Unter Kapitel 4.2.2 der möglichen Nachverdichtungspotenziale wurde der Bereich genauer analysiert. Im Folgenden sollen die Handlungsempfehlungen für diesen Bereich differenziert betrachtet werden, da unter anderem eine verbindliche Bauleitplanung empfohlen wird.

Aufgrund verschiedener, planungsrechtlich ungesteuerter Bauvorhaben in der Vergangenheit liegt im Teilbereich der Bergsteinstraße eine diffuse Bauweise vor. Anbauten ragen unregelmäßig und zerstreut in den rückwärtigen Grundstücksbereich.

Zur städtebaulich verträglichen Steuerung von Nachverdichtungsanfragen wird für den **Bereich entlang der Bergsteinstraße** daher empfohlen, die nach Abbildung 43 gekennzeichneten Flächen, durch einen Teilbebauungsplan zu überplanen (graue Markierung).

Der Teilbebauungsplan sollte insbesondere durch Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche in zweiter Reihe verbindlich regeln.

Zusätzlich sollten Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Als Vorbild könnte hierbei der Bebauungsplan Am Schieferkopf (Bestandsüberplanung) auf der gegenüberliegenden Straßenseite dienen. Ein Bebauungsplan sollte ferner verbindliche Aussagen zu den Bauformen beinhalten. Es sollten lediglich An- oder Neubauten in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern zugelassen und die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt werden.

Zusätzlich wäre für die eingeschossigen Gebäude entlang der Bergsteinstraße eine Aufstockungsmöglichkeit denkbar. Hierbei sind die umliegenden Gesamthöhen der Gebäude von etwa 11 bis 12 Metern als Vorbild heranzuziehen.

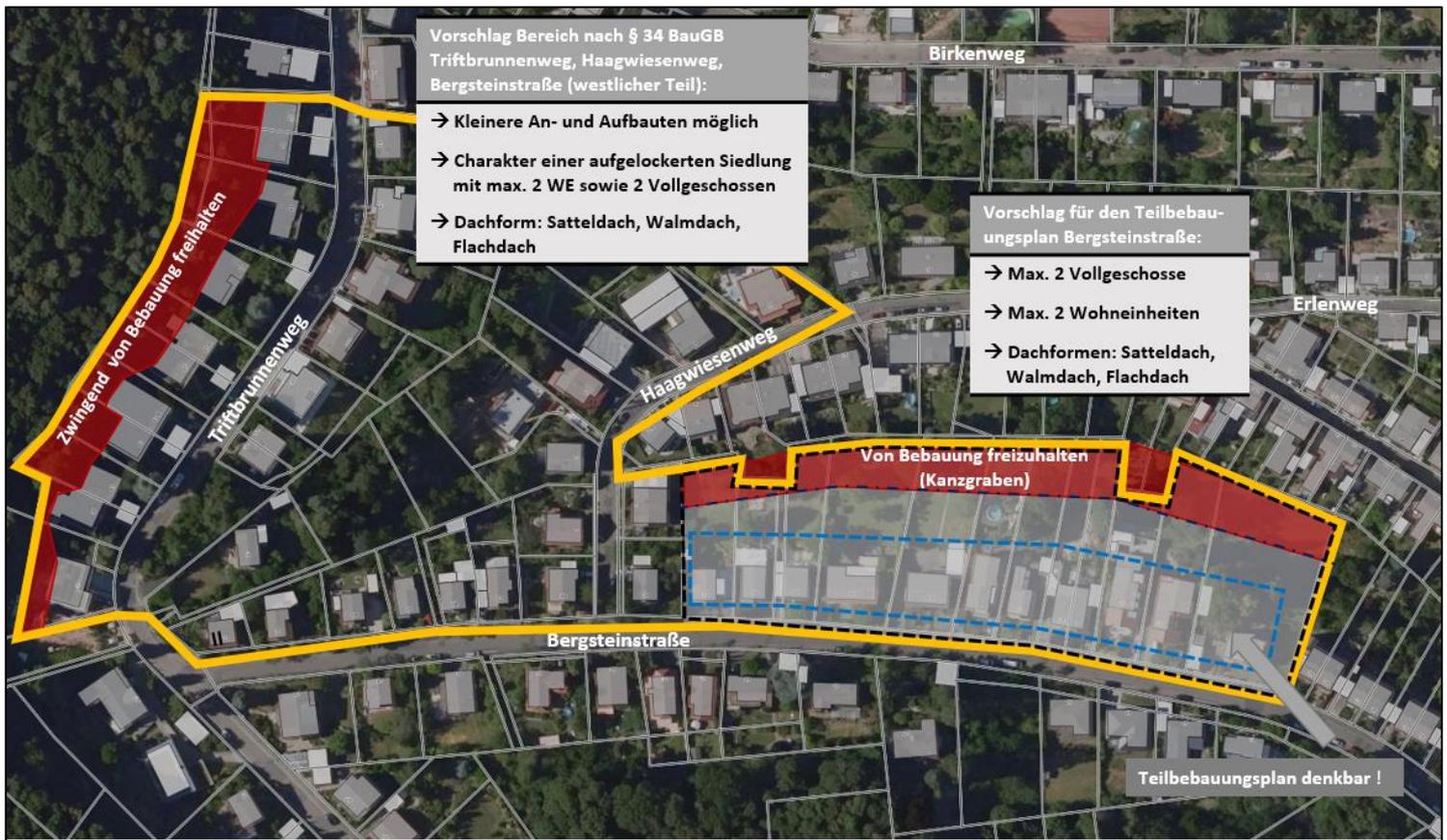
**Im Bereich am Haagwiesenweg** sind Nachverdichtungen höchstens in Form einer geringfügigen Gebäudeerweiterung oder eines Anbaus möglich. Jedoch muss an dieser Stelle auf die hinteren Bautiefen geachtet werden. Zusätzlich sollte bei Um- oder Anbauten auf eine an die Topographie angepasste Bauweise und Gebäudestellung geachtet werden. Lediglich Ein- oder Zweifamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sollten in diesem Bereich entstehen. Die aufgeführten Aspekte sind jedoch grundsätzlich auch über den § 34 BauGB regelbar.

**Der Bereich am Triftbrunnenweg** ist durch eine zweigeschossige Bauweise mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie mehrheitlich große Grundstücksflächen geprägt. Die Größe der Flurstücke und die Lage der Bestandsgebäude bieten bei einigen Grundstücken die Möglichkeit zur Nachverdichtung in Form eines Anbaus oder Umbaus im vorderen Grundstücksbereich. Dennoch muss sich auch an dieser Stelle ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen und die hintere Bautiefe berücksichtigt werden. Des Weiteren sollten neue Baukörper nicht zu nah an die öffentliche Straßenverkehrsfläche heranrücken. Zudem muss an der westlichen Grenze zwingend der Waldrand vor jeglicher Bebauung freigehalten werden (in der Planzeichnung unter Abbildung 43 rot hinterlegt).

Aufgrund der steilen Hanglage und der Grundstückszuschnitte ist jedoch nicht auf allen Grundstücken eine Nachverdichtung ohne enormen wirtschaftlichen Aufwand möglich. In diesen Bereichen wird besonders ein Erhalt des hohen Grünanteils beziehungsweise der Vegetationsstrukturen empfohlen. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sollten die Hänge bepflanzt bleiben, um die Abflusskumulation bei Starkregenereignissen zu verringern.

Die Handlungsempfehlungen werden nachfolgend nochmals zusammengefasst:

Zusammenfassende Darstellung der Handlungsempfehlungen: „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“	
Restlicher Bereich Triftbrunnenweg, Haagwiesenweg sowie der westliche Teil der Bergsteinstraße	Bereich Teilbebauungsplan Bergsteinstraße
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich in diesem Bereich nach § 34 BauGB!</li> <li>• Rückwärtige Baugrenze durch die vorhandene Bebauung eindeutig definiert</li> <li>• Waldbereiche sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen</li> <li>• Kleinere An- und Aufbauten sind in der Regel möglich → Dies betrifft zum Beispiel Anbauten entlang des Triftbrunnenwegs (vorderer Bereich) aber auch Aufbauten (von 1 auf 2 Vollgeschosse) entlang des westlichen Teils der Bergsteinstraße</li> <li>• Charakter einer aufgelockerten Siedlung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern beibehalten</li> </ul> <p>→ <b>Aktuell keine verbindliche Bauleitplanung nötig. Verdichtung in größerem Stil durch eine konsequente Anwendung von § 34 BauGB ausgeschlossen!</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Grundstücksgröße ist generell die Aufweitung der Baugrenze über die derzeit nach § 34 BauGB mögliche Bebauung hinaus denkbar</li> <li>• Begrenzung soll entlang der Hinterkante des tiefsten Gebäudes in diesem Teilbereich erfolgen</li> <li>• Festsetzung von Baugrenzen → Überbaubare Grundstücksfläche in zweiter Reihe verbindlich festlegen</li> <li>• Individuelle Grundflächenzahlen festsetzen → Angemessenes Maß an weiterer Versiegelung auf den Grundstücksflächen (Vorbild bspw. gegenüberliegender B-Plan „Am Schieferkopf“)</li> <li>• Maximal 2 Wohneinheiten sowie 2 Vollgeschosse zulassen</li> <li>• Maximale Gebäudehöhe von ca. 10 bis maximal 11 Metern</li> <li>• Dachformen anhand der umliegenden Bebauung festsetzen: Satteldach, Walmdach und Flachdach</li> <li>• Freihaltung der Bachtrasse im rückwärtigen Bereich über § 34 regelbar</li> </ul> <p>→ <b>Teilbebauungsplan zur Zulassung einer geringfügigen Nachverdichtung über § 34 BauGB hinaus sinnvoll!</b></p>



- Umgrenzung Handlungsbereich
- Möglicher Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Freizuhaltender Bereich
- Möglicher Bereich für eine Überplanung durch einen Bebauungsplan
- Mögliche Baugrenze bei einer Überplanung durch einen Bebauungsplan

Abbildung 43: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“

### 6.3 Bereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“

Gemäß der Analyse der Nachverdichtungspotentiale (4.2.3) sollen im Folgenden die Handlungsempfehlungen für den Bereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“ differenziert betrachtet werden, da unter anderem eine verbindliche Bauleitplanung empfohlen wird.

Entlang des **Triftbrunnenwegs** ist eine Nachverdichtung lediglich durch kleinteilige An- und Aufbauten in den vorderen Grundstücksbereichen denkbar. Eine Nachverdichtung in Richtung des empfindlichen, trockenen Walds rund um den Teilbereich ist hingegen zwingend auszuschließen. Die Sicherung einer hinteren Baugrenze ist demzufolge zu empfehlen. Somit bildet die Baugrenze der Bestandsgebäude (auch auf der östlichen Straßenseite) noch den Innenbereich nach § 34 BauGB, die restlichen Grundstücksflächen in Richtung Waldrand liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Darüber hinaus ist eine vertikale Nachverdichtung aufgrund der Geschossigkeit der Bestandsgebäude nicht zu empfehlen. Dies

liegt an den topographischen Gegebenheiten (im Westen des Teilbereichs) sowie der Geschossigkeit der Gebäude im Bestand (fast ausschließlich 2 Vollgeschosse).

Für den Bereich entlang der Straße **Schieferkopf** und der **Freiheitstraße** (westlich der Straße) wären kleinteilige An- und Aufbauten denkbar, die jedoch bereits über § 34 BauGB regelbar sind.

Für den Bereich entlang der **Freiheitstraße** (östlich der Straße) wird langfristig empfohlen, die nach Abbildung 44 gekennzeichneten Flächen, durch einen Teilbebauungsplan zu überplanen (graue Markierung). Der Teilbebauungsplan sollte unter anderem eine mögliche Bebauung in Form von Nachverdichtungen in den vorderen Grundstücksbereichen verbindlich regeln.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO soll die überbaubare Grundstücksfläche in vorderer Reihe verbindlich festgelegt werden. Die Baugrenze orientiert sich an dem vorhandenen Abstand der Gebäude zur Straße (im weiteren Verlauf der Freiheitstraße). Demzufolge sollten sich neue Bauten in Richtung der Straße orientieren, um die empfindlichen Waldbereiche weiterhin zu schützen. Zudem könnte hiermit eine einheitliche Gebäudeflucht entlang der Freiheitstraße hergestellt werden.

Des Weiteren sollten in der Bauleitplanung Regelungen zur Grundflächenzahl getroffen werden. Je nach Zuschnitt und Größe der Grundstücke könnten individuelle Grundflächenzahlen festgesetzt werden, um weitere Nachverdichtungsmaßnahmen nicht nur durch Baugrenzen, sondern auch über die GRZ verbindlich zu steuern. Neue Vorhaben sollten sich in Richtung der Straße orientieren. Je Grundstück sollten maximal zwei Wohneinheiten verbindlich festgesetzt werden. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO) wird eine gebietstypische Bebauung in den vorderen Grundstücksbereichen ermöglicht.

Weitere „Fremdkörper“, wie das bereits realisierte Mehrfamilienhaus, könnten somit vermieden werden. Der hohe Grünanteil sollte auch bei einer Überplanung beibehalten werden. Vor allem der begrünte Übergangsbereich zum Waldrand sollte bestehen bleiben.

Eine Bauleitplanung sollte ferner verbindliche Regelungen zu den Gebäudehöhen treffen. Hierbei sind die umliegenden Gesamthöhen der Gebäude von etwa 8 bis maximal 10 Metern als Vorbild heranzuziehen.

Die Handlungsempfehlungen werden nachfolgend nochmals zusammengefasst:

<b>Zusammenfassende Darstellung der Handlungsempfehlungen:                  „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“</b>	
<b>Restlicher Bereich (Triftbrunnenweg, Schieferkopf und westliche Seite der Freiheitstraße)</b>	<b>Bereich Teilbebauungsplan – Östliche Seite der Freiheitstraße</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich in diesem Bereich nach § 34 BauGB</li> <li>• Waldbereiche (Am Schieferkopf sowie westlich der Freiheitstraße) sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen – Sicherung der hinteren Baugrenze!</li> <li>• Kleinere An- und Aufbauten in der Straße am Schieferkopf sowie der Freiheitstraße (westlich der Straße) möglich</li> <li>• Entlang des Triftbrunnenwegs sind lediglich kleinteilige An- und Aufbauten in den vorderen Grundstücksbereichen denkbar (aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der Geschossigkeit im Bestand!)</li> </ul> <p><b>→ Aktuell keine verbindliche Bauleitplanung nötig. Weitere Verdichtung in größerem Stil durch eine konsequente Anwendung von § 34 BauGB ausgeschlossen!</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generell ist aufgrund der Grundstücksgröße die Aufweitung der Baugrenze über derzeit nach § 34 BauGB mögliche Bebauung hinaus denkbar</li> <li>• Mögliche Bebauung in den vorderen Grundstücksbereichen verbindlich regeln → Festsetzung von Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksfläche in vorderer Reihe verbindlich festlegen.</li> <li>• Neue Vorhaben sollten sich in Richtung der Straße orientieren!</li> <li>• Individuelle Grundflächenzahlen festsetzen (Höchstmaß GRZ: maximal 0,4) → Angemessenes Maß an weiterer Versiegelung auf den Grundstücksflächen</li> <li>• Maximal 2 Wohneinheiten sowie 2 Vollgeschosse zulassen</li> <li>• Dachformen anhand der umliegenden Bebauung festsetzen: Satteldach, Walmdach und Flachdach</li> <li>• Maximale Gebäudehöhe von ca. 8 bis maximal 10 Metern</li> <li>• Hohen Grünanteil beibehalten → Schutz des Waldrandes</li> </ul> <p><b>→ Teilbebauungsplan zur Zulassung einer geringfügigen Nachverdichtung und geordneten Entwicklung zur Freiheitstraße hin über § 34 BauGB hinaus sinnvoll!</b></p>



- Umgrenzung Handlungsbereich
- Möglicher Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Freizuhaltender Bereich
- Möglicher Bereich für eine Überplanung durch einen Bebauungsplan
- Mögliche Baugrenze bei einer Überplanung durch einen Bebauungsplan

Abbildung 44: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitstraße“

## 6.4 Bereich „Römerweg / Häuselberg“

Der Teilbereich „Römerweg / Häuselberg“ ist durch seine unmittelbare Lage am Waldrand, dem Naturschutzgebiet „Haardtrand am Häuselberg“, dem Biotopkomplex „Terrassen am Häuselberg“ sowie dem Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ geprägt. So sind bereits zahlreiche rechtliche Restriktionen unmittelbar am definierten Teilbereich vorhanden. Dies ging ebenfalls aus der Analyse des Kapitels 4.2.4 hervor.

Obwohl die hier vorhandenen Grundstücke nur zu einem sehr geringen Anteil überbaut sind, werden Nachverdichtungen durch zusätzliche Gebäude aufgrund der zahlreichen Restriktionen aus naturschutzfachlicher Sicht (Schutzgebiete, empfindliche Waldfläche) ausgeschlossen. Erschwerend kommt die starke Hangneigung hinzu.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche (westlich) im Römerweg sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Damit bildet die hintere Flucht der Bestandsgebäude in der Straße Römerweg noch den Innenbereich nach § 34 BauGB.

Darüber hinaus ist an der westlichen Grenze, der oben benannten Grundstücke, der besonders empfindliche Waldrand des Häuselberges verortet. Für den Bereich „Römerweg / Häuselberg“ wären somit höchstens kleinteilige An- und Aufbauten denkbar, die bereits über § 34 BauGB regelbar sind. Die Ausnahme bildet eine unbebaute Fläche im Norden des Teilbereichs. Hier liegt eine Baulücke entlang des Römerwegs vor. Eine Nachverdichtung sollte sich demzufolge zwingend auf diese unbebaute und unbewachsene Fläche in angemessenen Maß im Norden des Teilbereichs beschränken.

Die Handlungsempfehlungen werden nachfolgend nochmals zusammengefasst:

### Zusammenfassende Darstellung der Handlungsempfehlungen: „Römerweg / Häuselberg“

- Die rückwärtigen Grundstücke der Straße Im Römerweg sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen!
- Hintere Flucht der Bestandsgebäude bildet noch den Innenbereich nach § 34 BauGB
- Höchstens kleinteilige An- und Aufbauten in diesem Bereich denkbar → Bereits über § 34 BauGB regelbar!
- Eine Nachverdichtung sollte sich maximal auf die unbebaute und unbewachsene Fläche in angemessenen Maß im Norden des Teilbereichs beschränken!

→ **Aktuell keine verbindliche Bauleitplanung nötig. Zahlreiche Restriktionen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Größere Nachverdichtungen sind nach konsequenter Anwendung von § 34 BauGB ausgeschlossen!**



Abbildung 45: Handlungsempfehlungen für den Teilbereich „Römerweg / Häuselberg“

## 7 FAZIT UND AUSBLICK

Die nach Westen und Süden exponierten Hanglagen des Untersuchungsgebietes am Haardtrand mit Blick über die Rheinebene sind als Wohnstandort sehr stark nachgefragt und besonders beliebt. In der jüngeren Vergangenheit kam es nicht zuletzt in Folge von Eigentümerwechseln zu Neu- und Ersatzbauten in den unbeplanten Innenbereichen, die sich jedoch oft wenig behutsam in die gewachsenen Strukturen der Ortslage einfügten. Es ist zu erwarten, dass es infolge der überdurchschnittlich hohen Altersstruktur der Eigentümer vermehrt zu Grundstücksverkäufen kommt. Gestiegene Baupreise bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage führen häufig dazu, dass Bestandsgrundstücke gewinnmaximierend aufgeteilt und verdichtet bebaut werden. Damit einhergehend können nicht nur Verluste städtebaulicher Qualitäten, sondern auch Nachteile hinsichtlich Verkehrsbelastungen und Umweltaspekten verbunden sein.

Zur Sicherung der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten in diesem Bereich des Ortsteils Hambach und zu dessen zukunftsorientierten Weiterentwicklung, die auch die Aspekte des Verkehrsaufkommens und des Umwelt- und Klimaschutzes einschließt, wurde ein Rahmenplan aufgestellt. Der Rahmenplan formuliert auf Basis einer umfangreichen städtebaulichen Analyse Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für eine gesamtstädtebaulich sinnvolle Entwicklung, die sich insbesondere der Steuerung von Nachverdichtungsabsichten widmet.

Zur Ermittlung und Beschreibung von möglichen Handlungsbereichen, in welchen Bedarf zur weiteren Steuerung bestehen könnte, wurde das Untersuchungsgebiet in mehrere Teilflächen gegliedert. Für einige Bereiche ergibt sich nach der Analysephase zunächst kein unmittelbarer Handlungsbedarf, da diese zum Beispiel aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben (Schutzgebiete; Waldbereiche) nicht weiter bebaubar sind oder bereits eine Steuerung der Bebaubarkeit durch aktuelle Bebauungspläne gewährleistet ist.

Der ebenfalls zum Untersuchungsgebiet zählende historische Ortskern wurde aufgrund nahezu flächig bestehender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften, der bereits vorhandenen hohen Verdichtung und dem daraus folgenden geringen Nachverdichtungspotenzial ebenfalls aus der weiteren Untersuchung ausgeklammert.

In den Hanglagen wurde eine Vielzahl an gering verdichteten Bereichen identifiziert, die für eine Nachverdichtung grundsätzlich geeignet erscheinen.

Es handelt sich um folgende Bereiche, für die im städtebaulichen Rahmenplan Handlungsempfehlungen formuliert werden:

- **1:** „Im Finkenschlag / In der Almel / Römerweg“,
- **2:** „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“,
- **3:** „Triftbrunnenweg / Schieferskopf / Freiheitsstraße“
- **4:** „Römerweg / Häuselberg“

Es kann somit festgestellt werden, dass die Beurteilung von Bauanträgen / Bauvoranfragen zur Nachverdichtung hinsichtlich ihrer Kongruenz mit den Zielen des Rahmenplanes bereits anhand der konsequenten Anwendung der Kriterien des § 34 BauGB möglich ist.

Sofern grundsätzliche Veränderungen vorhandener städtebaulicher Strukturen sinnvoll und gewünscht sind, sind bei vorhandenem Bedarf Steuerungsinstrumente, wie Teilbebauungspläne anzuwenden, die durch weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten die geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und insbesondere auch weitergehende Belange des Umweltschutzes berücksichtigen können.

Entsprechender Regelungsbedarf ergibt sich für folgende Teilbereiche:

- **2** „Bergsteinstraße / Haagwiesenweg / Triftbrunnenweg“
- **3** „Triftbrunnenweg / Schieferkopf / Freiheitsstraße“.

Neben der Bereitstellung von Kriterien zur Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB und den Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen sollen die Handlungsempfehlungen des Rahmenplanes zur präventiven Beratung von Bauwilligen bereits im Vorfeld von Planungsüberlegungen in Hambach dienen.

Zudem kann die Rahmenplanung Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen darstellen, sollte sich in Teilbereichen die Notwendigkeit eines formellen Regelungsrahmens, zum Beispiel durch die Häufung von Bauvorhaben, ergeben.

## IV. QUELLEN UND LITERATURVERZEICHNIS

- Daten der Polizei, Stadt Neustadt, <https://web.archive.org/web/20120105054054/http://www.polizei.rlp.de/internet/nav/52b/52b509c6-071a-9001-be59-2680a525fe06.htm>, Stand: April 2021
- Denkmaltopographie, Neustadt Maps, <https://maps.neustadt.eu/index.php?workspace=denkmaltopographie&language=de&positionX=436419.95544345&positionY=5464939.3446774&scale=10000>, Stand: November 2020, April 2021
- Denkmalverzeichnis Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Emmerichs, Simone und Romy Feldmann (2010): Rheinland-Pfalz regional: Neustadt an der Weinstraße, In: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, <https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/monatshefte/2010/Mai/05-2010-339.pdf>
- GeoBasisViewer RLP: BORIS RLP Basisdienst 2022, <https://maps.rlp.de/?layerIDs=7&visibility=true&transparency=0&center=436796.3759168728,5465006.079777113&zoomlevel=11>, Stand: April 2021
- GeoBasisViewer RLP: BORIS RLP Basisdienst 2022, [https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&WMC=2506](https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&WMC=2506), Stand: Juli 2022
- GIS-basierte Darstellung der historischen Siedlungsentwicklung Neustadts a.d.W. auf Basis von Geodaten des Landes RLP, <https://maps.rlp.de/?layerIDs=7&visibility=true&transparency=0&center=436796.3759168728,5465006.079777113&zoomlevel=11>, Stand: Oktober 2022
- Gründachkataster: <https://maps.neustadt.eu/index.php?positionX=437500&positionY=5465771.2852423&scale=50000&language=de&workspace=gruendachkataster>, Stand: 07.12.2022
- Katzenschleier 2019, Bedeutung der Kaltluft und Ventilation in Städten, [https://www.klimawarnsignale.uni-hamburg.de/wp-content/uploads/pdf/de/staedte/warnsignal\\_klimadie\\_staedte-kapitel-1\\_5.pdf](https://www.klimawarnsignale.uni-hamburg.de/wp-content/uploads/pdf/de/staedte/warnsignal_klimadie_staedte-kapitel-1_5.pdf), Stand: 07.12.2022
- Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: Juli 2022
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, <http://www.lverm-geo.rlp.de/>, Stand: 28.07.2021
- LANIS: Geoportal der Naturschutzverwaltung RLP, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand: 28.07.2021
- LANIS: Geoportal der Naturschutzverwaltung RLP, [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Stand: April 2021
- LANIS: Geoportal der Naturschutzverwaltung RLP, <https://ksp.naturschutz.rlp.de/wc?action=reportlinkhtml&gispadid=1084240>, Stand: November 2020
- Naturpark Pfälzerwald, [www.pfaelzerwald.de/naturpark-pfaelzerwald/](http://www.pfaelzerwald.de/naturpark-pfaelzerwald/), Stand: 07/2021
- Osiris Rheinland-Pfalz, <https://reports.naturschutz.rlp.de/cocoon/osiris/html/7660100?GISPADID=1663821>, Stand: November 2020
- Openstreetmap: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, Stand: 28.10.2020
- Pfarrei Heilig Geist, <https://www.pfarrei-nw-heilig-geist.de/st-jakobus-hambach/>, Stand: April 2021
- Regionalgeschichte.net: Zur Geschichte Neustadts an der Weinstraße; <https://www.regionalgeschichte.net/pfalz/neustadt-an-der-weinstrasse/geschichte.html>, Stand: April 2021

- Solarkataster <https://maps.neustadt.eu/index.php?positionX=437500&positionY=5465750.1047751&scale=50000&language=de&workspace=solardachkataster>, Stand: 07.12.2022
- Stadt Neustadt an der Weinstraße, <https://www.neustadt.eu/Wirtschaft/Zahlen-Daten-Fakten/Neustadt-in-Zahlen>, Stand: April 2021
- Stadt Neustadt, <https://www.neustadt.eu/B%C3%BCrger-Leben/Weind%C3%B6rfer/Hambach>, Stand: November 2020
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße (FNP, Bebauungspläne, hist. Entwicklung)
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | Tabelle 1 | Willkommen in Rheinland-Pfalz (rlp.de), Stand: April 2021
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | Tabelle 5 | Willkommen in Rheinland-Pfalz (rlp.de), Stand: April 2021
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=07316&tp=35>, Stand: Oktober 2020
- VRN-Busverbindungen; Busverbindungen, Stand: Februar 2023
- Wohnraumbedarfsanalyse Neustadt an der Weinstraße, Endbericht, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, Stand: Oktober 2021