

**Drucksache Nr.: 344/2023**

**Dezernat IV**  
**Federführend:** Stadtplanung  
**Anlagen:** 3  
**Az.:** 220.BU

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	15.11.2023	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	16.11.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	16.11.2023	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	21.11.2023	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan „Am Jahnplatz, I. Änderung,, im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf**

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**  
**b) Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

**Antrag:**

Der Stadtrat

1. beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Jahnplatz, I. Änderung“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.
2. stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Jahnplatz, I. Änderung“ zu und beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**Begründung:**

Der Bebauungsplan „Am Jahnplatz“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf trat am 16.05.2019 in Kraft. Im Zuge der anschließenden konkreteren Erschließungsplanung zeigte sich, dass es für die Entwässerung des Neubaugebietes erforderlich ist, ein stärkeres Längsgefälle zum Kanzgraben hin auszubilden, welcher am östlichen Rand des Plangebietes verläuft. Folglich weichen die gebauten Erschließungsstraßen in ihrer Höhe um bis zu ca. 0,9 Meter vom ursprünglichen, den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegten Straßenniveau (122,0 m ü. NN) ab. Die größten Differenzen zwischen der damals angenommenen und der nun tatsächlichen Straßenhöhe bestehen im westlichen Teilbereich (WA 1). Die Baugrundstücke wurden ebenfalls aufgeschüttet bzw. so modelliert, dass sie dem Höhenniveau ihrer jeweiligen Erschließungsstraße gleichen.

Der Bebauungsplan „Am Jahnplatz“ setzt Mindest- und Höchstmaße für Wand- und Gebäudehöhen mit absolutem Höhenbezug (Höhensystem NormalNull, auch: NN) fest und geht dabei von einem Straßenniveau von 122,0 m ü NN aus. Für Teilbereich WA 1 setzt der Bebauungsplan beispielsweise eine maximale Gebäudehöhe von (absolut) 132,5 m ü NN fest, womit ursprünglich eine relative Gebäudehöhe von maximal 10,5 m ab Oberkante Straßenoberfläche möglich gewesen wäre. Das gebaute Straßenniveau beträgt dort nun aber bis zu ca. 122,9 m ü NN, wodurch nur noch eine Gebäudehöhe von maximal 9,60 m erzielt werden kann. Das erhöhte Straßenniveau in Kombination mit der absoluten

Höhenbegrenzung führt also dazu, dass – zum Nachteil der Eigentümerinnen und Eigentümer – weniger Wohnraum geschaffen werden kann, als von Seiten der Stadt Neustadt an der Weinstraße ursprünglich beabsichtigt war; denn gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „sind für die Kettenhäuser zwei Vollgeschosse (II + Staffelgeschoss) und für die Einfamilienhäuser zwei Vollgeschosse mit Dachraum vorgesehen“.

Da sich diese Problematik auf zusammenhängende Teilbereiche des Bebauungsplans auswirkt, kann eine Befreiung von Einzelfällen nicht erfolgen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge dieser ersten Änderung sollen die absoluten Wand- und Gebäudehöhen – bezogen auf Normall-Null – durch relative Wand- und Gebäudehöhen – bezogen auf Straßenniveau – ersetzt werden (siehe Gegenüberstellung in Tabelle 1). Der städtebauliche Grundgedanke bleibt hiervon unberührt. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

<b>Bebauungsplan „Am Jahnplatz“</b> Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe ( <b>vorher</b> )	<b>Bebauungsplan „Am Jahnplatz, I. Änderung“</b> Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe ( <b>nachher</b> )
<p>In WA 1 ist eine Wandhöhe von 126,0 bis 128,0 m ü. NN festgesetzt. Dabei handelt es sich um Mindest- und Höchstmaß. Dies entspricht einer Wandhöhe von 4,0 m bis 6,0 m ab OK Straßenoberfläche. Maßgebend ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>In WA 1 darf die Gebäudehöhe 132,50 m ü. NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,50 m ab OK Straßenoberfläche. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut.</p> <p>In WA 2, WA 3 und WA 4 darf die Gebäudehöhe 131,50 m ü. NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9,50 m ab OK Straßenoberfläche. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. OK Attika.</p> <p>In WA 5 darf die Gebäudehöhe gemäß Planzeichnung 133,00 bzw. 135,00m ü. NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11 bzw. 13 m ab OK Straßenoberfläche. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. OK Attika.</p>	<p>Die Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstückes maßgebenden Straßenverkehrsfläche (Zufahrtbereich) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut.</p> <p>In WA 1 ist eine Wandhöhe von minimal 4,0 m und maximal 6,0 m festgesetzt.</p> <p><i>Hinweis: Für WA 2, WA 3, WA 4 sowie WA 5a/WA 5b ist keine Wandhöhe festgesetzt.</i></p> <p>Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstückes maßgebenden Straßenverkehrsfläche (Zufahrtbereich) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.</p> <p>In WA 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m festgesetzt.</p> <p>In WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.</p> <p>In WA 5a/WA 5b ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung eine Gebäudehöhe von 11,0 bzw. 13,0 m festgesetzt.</p>

Tabelle 1: Synopse der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.3

Die beabsichtigte erste Bebauungsplanänderung führt dazu, dass Bauverantwortliche die ursprünglichen maximalen Wand- und Gebäudehöhen wieder ausnutzen können. Relativ betrachtet kann jedoch nicht höher gebaut werden, als es zuvor möglich war. Im Verhältnis zur Umgebung des Plangebietes erhöht sich die Bebauung um bis zu maximal ca. 0,90 m.

Wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes bzw. auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – insbesondere ist hier das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu nennen – sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Der Flugbetrieb des Flugplatzes Lachen-Speyerdorf wird hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Auf die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB (keine frühzeitige Beteiligung, keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) wird zurückgegriffen. Ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf entsteht durch die Planänderung nicht, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht wird.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister