

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 579 "Nördlich der Schelmenzeile"

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 Abs. 2 GemO am	11.09.2002
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) am	16.09.2002
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 68/2002 am	20.09.2002
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	24.03. bis 07.04.2003
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	07.04.2003
Erneute Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 Abs. 2 GemO	22.01.2013
Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 16.09.2003 durch den Stadtrat	29.04.2013
Erneute Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 Abs. 2 GemO	16.03.2017
Konkretisierung der Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 29.04.2013 durch den Stadtrat	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. ... am	
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2002 und der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.04.2013 soll eine zusätzliche Konkretisierung der Planungsziele erfolgen. Neben den Aussagen zu einer angemessenen baulichen Dichte, der Untersagung einer Bebauung in zweiter Reihe und damit der Vermeidung eines Heranrückens von Bebauung an das Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch wurden bislang konkrete Aussagen zu der maximalen Bebauungstiefe, der Anzahl der Wohneinheiten und der nachzuweisenden, privaten Stellplätze getroffen.

Weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die Eigenarten der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert werden sollen, kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sollen nicht zulässig sein.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 10.07.2017)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27.06.2017
(BGBl. I S. 1966 (Nr. 42))

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017
(BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))

Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298 (Nr. 32))

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017
(BGBl. I S. 2193 (Nr. 44))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966 (Nr. 42)).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen (KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966 (Nr. 42)).

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



Abb.: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Er wird begrenzt:

- Im Norden durch den Brühlgraben (Flurstück 1411/103, Gemarkung Maudach),
- Im Osten durch das Flurstück 63/1, Gemarkung Maudach,
- Im Süden durch die Straßen „Schelmenzeile“ und „Breite Straße“,
- Im Westen durch das Flurstück 1406/11 und 1406/8, Gemarkung Maudach.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen
- [2] „Stadtteil LU-Maudach – Grundwasserhochstände, kleinräumige Lösung“, Untersuchung vom Juli 1999
- [3]

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass gem. § 1 (3) BauGB

In den 1960er-Jahren wurde die mit dem Geltungsbereich umrandete Fläche als Baugebiet für bauwillige Grundstückseigentümer in einem zwischenzeitlich nicht mehr anwendbaren Bebauungsplan ausgewiesen. Mit diesem Gebiet sollte der Ortsrand abgerundet und ein sachter Übergang von Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch geschaffen werden. Die sehr unterschiedlich tiefen, gestaffelten Grundstücke (30 m bis 65 m) sollten mit zweigeschossigen Wohngebäuden entlang der Schelmenzeile – mit einer an die Grundstückstiefe angepassten ebenfalls gestaffelten Gebäudetiefe von 14 m bis 28 m - bebaut werden können. Diese „Staffelregelung“ der zulässigen Gebäudetiefe ermöglichte es, einen über 50%igen Anteil an privaten Freiflächen zu bewahren. Von diesen Angeboten wurde rege Gebrauch gemacht. Es blieben nur wenige der besonders tiefen Flurstücke unbebaut.

Wegen Ausfertigungsmängel kann jedoch dieser Bebauungsplan seit 1991 nicht mehr angewandt werden.

Durch Generationenwechsel und Grundstücksverkäufe/-neuordnungen wurden Ende der 1990er Jahre die ersten Baugrundstücke in zweiter Reihe gebildet. Die darauf errichteten

Wohngebäude kamen dem Landschaftsschutzgebiet bis auf 15 m sehr nahe. Die Standorte dieser Häuser widersprechen den kurz danach definierten städtebaulichen Zielen und führten u.a. am 16.09.2002 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“.

Die 2003 - während des Bebauungsplanverfahrens – auf einem 60 m tiefen Baugrundstück beantragte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten mit einer Bautiefe von 37 m ab Straßenhinterkante und der entsprechenden Parkieranlagen im rückwärtigen Garten wurde vom Antragsteller nach vielen Gesprächen zurückgezogen.

Diese beiden Beispiele zeigten, dass allein aufgrund des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses Nr. 579 vom 16.09.2002 und der umgebenden Bebauung keine der speziellen städtebaulichen und landschaftlichen Situation angemessene bauliche Entwicklung im Baugenehmigungsverfahren nach § 30 BauGB und § 34 BauGB sicher erreicht werden konnte.

Die Erweiterung und Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses im April 2013 sollte dies ermöglichen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung hat sich alsdann gezeigt, dass nicht nur auf sehr tiefen Grundstücken eine Wohnbauflächenerweiterung möglich ist, sondern dass auch auf überbreiten Flurstücken vernünftige Gebäudeerweiterungen realisiert werden können. Diese Option wurde dem Ortsbeirat in einer seiner letzten Sitzungen vorgestellt, welcher der Aufnahme in den Bebauungsplan zustimmte. So wird im Zuge des Beschlusses zur Offenlage der Aufstellungsbeschluss neuerlich angepasst.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

- **Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Maudachs und grenzt östlich an den Bebauungsplan 535c „Von-Sturmfeder-Straße“ sowie an diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der Geltungsbereich umfasst die nördliche Häuserzeile der Schelmenzeile. Die vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke grenzen alle an das Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch.

Sie haben ein unterschiedlich starkes Geländegefälle zum Bruch hin, infolge dessen die Grundwasser-Flur-Abstände nach Norden hin geringer werden und hochanstehendes Grundwasser an den Gebäuden keine Seltenheit ist.

Die Flurstücke an der nördlichen Straßenseite sind 30 bis 65 m tief und haben fast alle gärtnerisch genutzte Freiflächen hinter den Gebäuden.

Auf zweien solcher Grundstücke wurde Ende der 1990er Jahre durch Grundstücksneuordnung Wohnhäuser in zweiter Reihe gebaut, die dem Landschaftsschutzgebiet sehr nahe kommen.

Die Erschließungsstraße ist die im Mittel 8 m breite, als Mischfläche ausgebaute Schelmenzeile, die im Süden über Hintergasse und Von-Sturmfeder-Str. mit der Breite Straße verbunden ist. Im Norden endet sie wegen unterschiedlicher Höhenlagen als Sackgasse in einem Wendehammer und ist mit der Breite Straße nur über einen Treppenfußweg verbunden. Eine intensivere bauliche Nutzung privater Freiflächen würde infolge des fließenden und ruhenden Verkehrs eine Überlastung der Schelmenzeile und ihrer Zubringerstraße befürchten lassen.

- **Städtebauliche Konzeption**

Zielsetzung ist, dass Wohngebäude entsprechend der ursprünglichen Struktur grundsätzlich nur bis zu einer Bebauungstiefe von 25 m entlang der Straße in erster Reihe errichtet werden. Die rückwärtigen Freiflächen sollen im Übergang zum Maudacher Bruch von Bebauung

frei bleiben. Das Gebiet soll weiter vorwiegend dem Wohnen in Form von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung dienen.

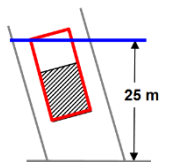
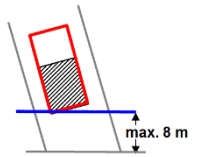
Auch die Höhenentwicklung und Dachform soll auf die bisher vorhandenen Konturen mit 2-geschossigen Häusern mit Satteldach begrenzt bleiben.

Die im Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2002 und seiner ersten Ergänzung vom 29.04.2013 formulierte städtebauliche Konzeption wird übernommen und ergänzt. Im Einzelnen sind dies insbesondere:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Zulässig sind Gebäude und Gebäudeanbauten mit bis zu zwei Vollgeschossen.

- Überbaubare Grundstücksflächen:

- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausflucht bzw. der vordersten Hausecke sollen max. 8 m liegen. Somit wird die Fläche vor dem Haus begrenzt, damit die städtebaulich wichtige Straßenraumkante erhalten bleibt und nicht weiter zerfließt.
- Gebäude oder Gebäudeanbauten sollen grundsätzlich in einem Baufenster von 25 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden. Es gilt immer der nördliche Schnittpunkt zwischen Baugrenze und Gebäudekante, auch für Garagen und Stellplätze. Da relativ viele Flurstücke spitzwinklig zur Straße liegen, ermöglicht diese Regelung die bessere Ausnutzung des Baufensters für alle Grundstückszuschnitte.



Freistehende, eigenständige Wohngebäude in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

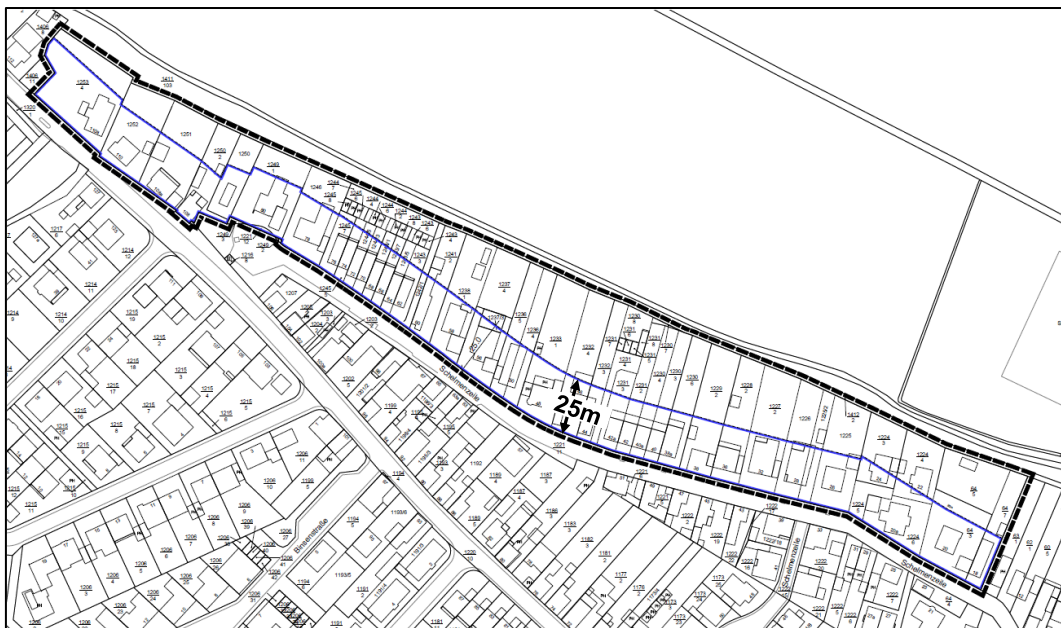


Abb.: Geltungsbereich mit hinterer Baugrenze (unmaßstäblich)

- Bei den besonders tiefen Grundstücken (wie Schelmenzeile 36-56) soll es ausnahmsweise möglich, dass die hintere Baugrenze um bis zu max.10 m überschritten werden kann, wenn die verbleibenden rückwärtigen Freiflächen/Gartenzone mind. 25 m tief bleibt. Somit wird die Ausnutzung besonders tiefer Grundstücks ermöglicht und dennoch bleibt der Übergang mittels unbebauter privaten Freiflächen zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.

- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Gesamtversiegelung gem. BauNVO für allgemeine Wohngebiete von max. 60 % des Flurstücks festgelegt.
- Pro Flurstück und Wohngebäude sollen max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Auf Flurstücken, die i.M. 24 m oder breiter sind, können auch ausnahmsweise insgesamt bis zu drei Wohneinheiten pro Flurstück und Wohngebäude hergestellt werden, wenn die Gesamtversiegelung 60% der Grundstücksfläche nicht übersteigt.
- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze innerhalb der 25m-Bautiefe herzustellen.
- Als Dachform werden Satteldächer mit einer umgebungstypischen Dachneigung festgesetzt.

Für bestehende genehmigte Gebäude, Garagen und Nebengebäude gilt Bestandsschutz. Dies gilt auch für Gebäude, die über die 25m-Baugrenze hinaus reichen.

- **Verkehrliche Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung dient weiterhin die Schelmenzeile, die über die Hintergasse und die Von-Sturmfeder-Str. bedient wird.

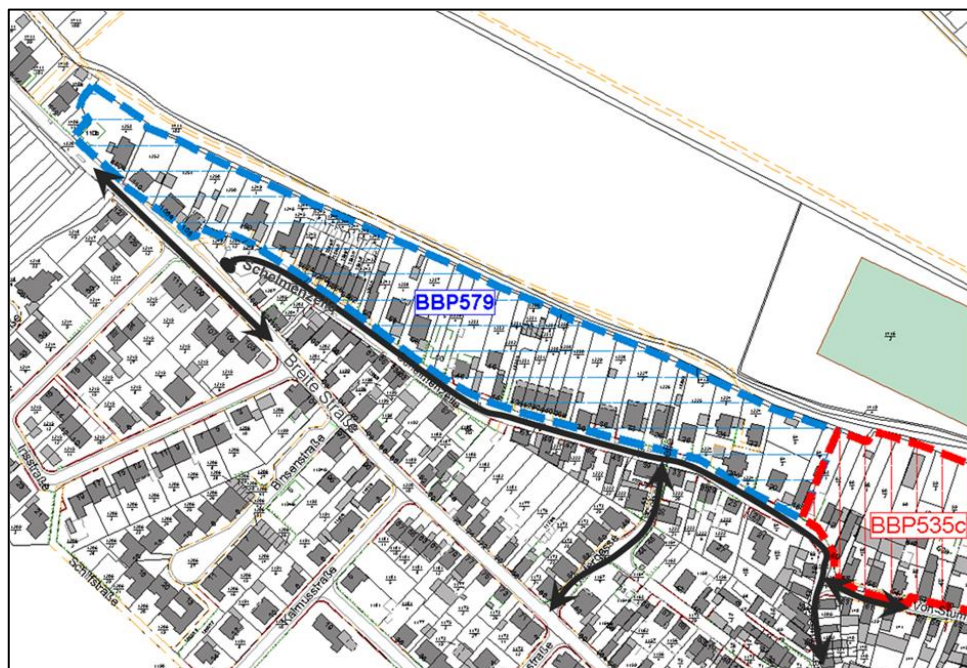


Abb.: Schelmenzeile und ihre Zubringer (unmaßstäblich)

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird künftig weiterhin über die Schelmenzeile stattfinden. Die Anschlüsse an die in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorhandene Infrastruktur werden gewährleistet.

- **Immissionsschutz**

Aufgrund möglicher Schalleinwirkungen der in der Nähe befindlichen Sportanlage und anderer Freizeiteinrichtungen sind etwaige Auswirkungen auf die neue Wohnerverweiterungen in einem schalltechnischen Gutachten zu untersuchen.

Es muss sichergestellt werden, dass einerseits die Wohnnutzung nicht unverträglich beeinträchtigt wird, aber auch andererseits der Sportbetrieb oder andere Freizeitnutzungen nicht durch heranrückende Wohnnutzung eingeschränkt wird.

- **Umweltverträglichkeit**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine förmliche Umweltprüfung i.V. mit dem Umweltbericht nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe gelten gemäß §13 BauGB als bereits erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren handelt, ist eine förmliche Umweltprüfung i.V. mit dem Umweltbericht nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe gelten gemäß §13 BauGB als bereits erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.