

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	28.08.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	21.12.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 13a Abs.2 i.V. mit § 13 Abs.2 Pkt.2 BauGB) im Zeitraum vom	07.01.2013 bis 18.01.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	Entfällt
Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 10.12.2012 am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ... am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 535 h „Westlich Kurzweil“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans abgedeckte Fläche mit rund 11.500 m<sup>2</sup> unterhalb der im § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB festgelegten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7.b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 03.02.2014)

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 301)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§§ 85, 86b, 88, 91 und 92 geändert durch Art. 1 des Gesetzes  
vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)  
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung  
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

### 2.2 Quellenverzeichnis

- [1] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004
- [2] Flächennutzungsplan `99 Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1999
- [3] Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach und Bebauungsplanziele für die Maßnahmen-  
bereiche des Rahmenplanes Ortskernentwicklung Maudacher Schloss, 1999 und 2012

## 2.3 Geltungsbereich

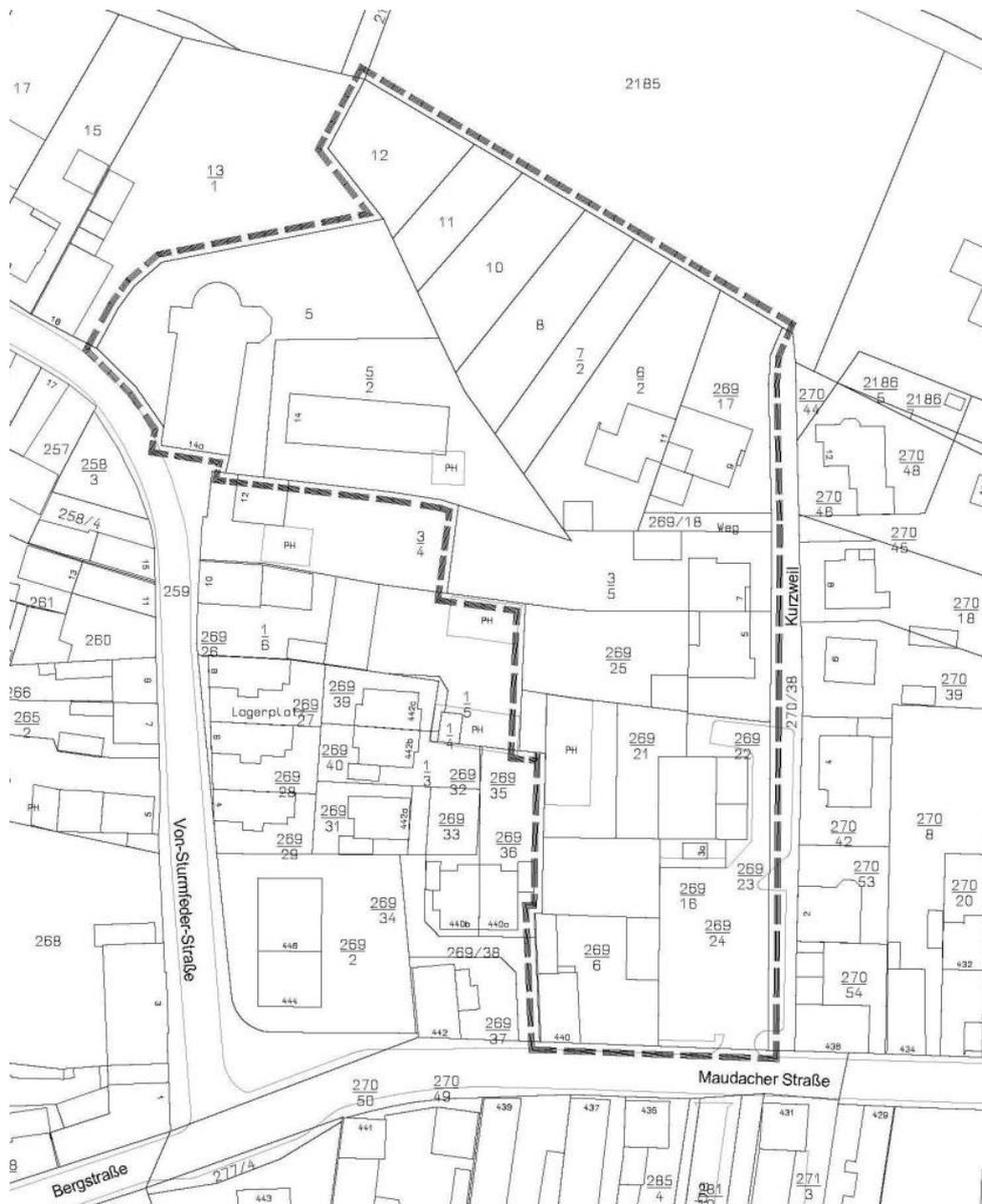
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 2185

im Osten: durch die Straße Kurzweil (Flurstück 270/38)

im Süden: durch die Maudacher Straße (Flurstück 270/50)

im Westen: durch die Flurstücke 269/36, 269/38, 1/6, 3/4, 259, 13/1, 2184/2, 2185



Lageplan des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 535 h

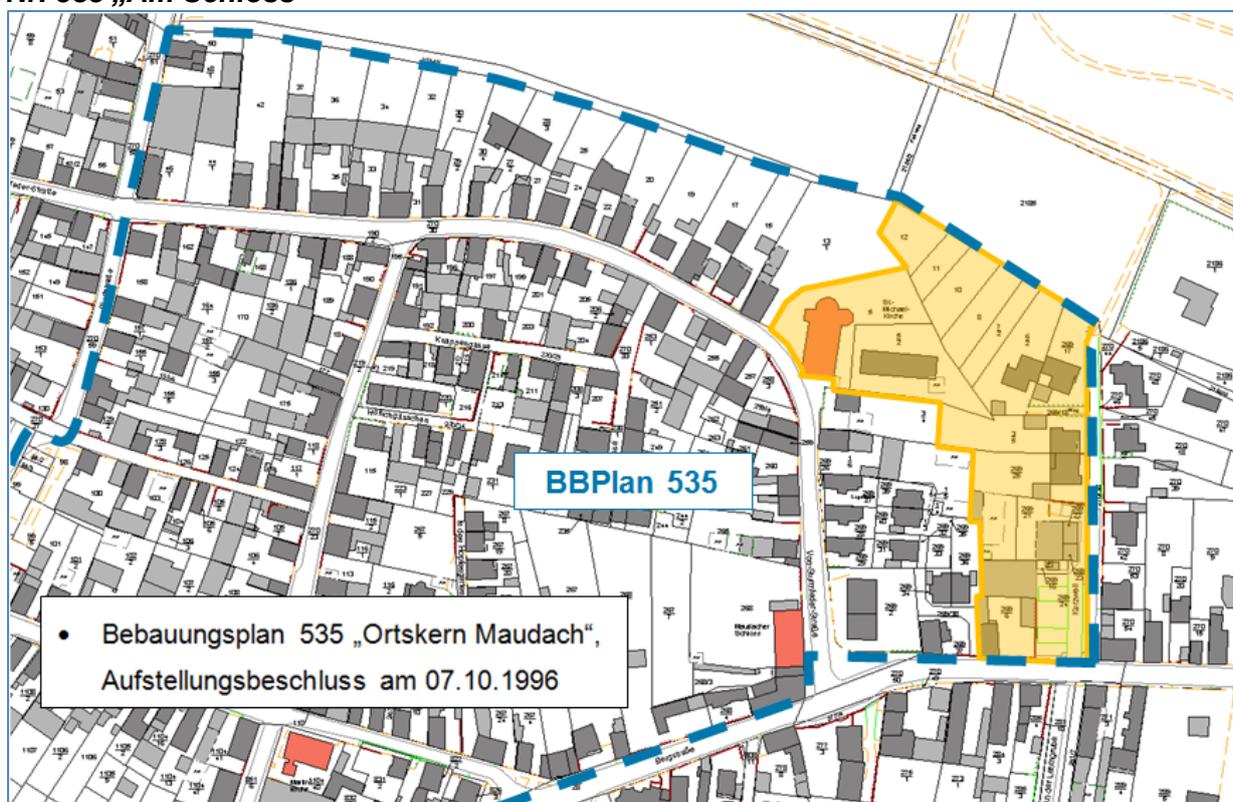
### 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

#### 3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

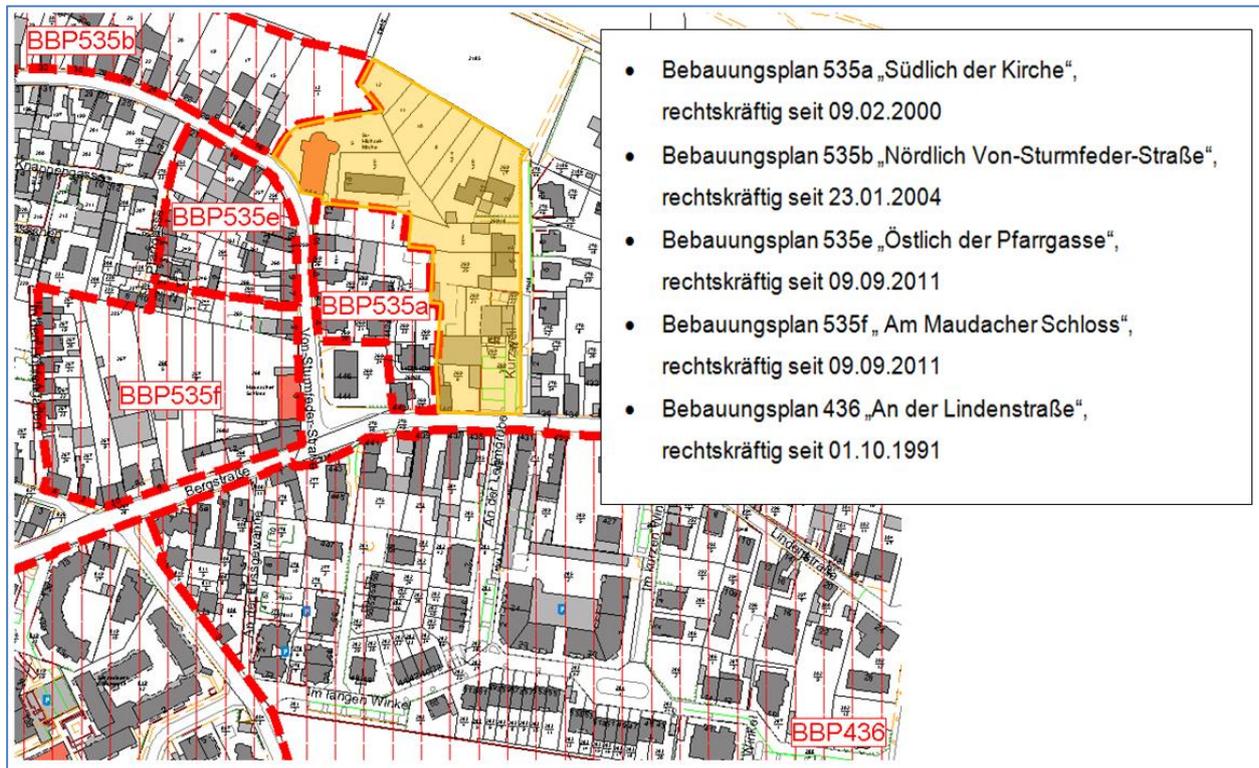
Die Anstöße für die Planungen im Bereich des gesamten alten Ortskerns von Maudach gehen zurück auf das Jahr 1996, in dem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 535 „Am Schloss“ beschlossen wurde. Vorgesehen war damals, dass auf dieser Grundlage für einzelne Bereiche dieses Bebauungsplanes gesonderte Verfahren durchgeführt werden. Dies ist zum Teil bereits geschehen. So sind zwischenzeitlich rechtskräftig die Bebauungspläne:

- Nr. 535a „Südlich der Kirche“
- Nr. 535b „Nördlich der Von-Sturmfeder-Straße“
- Nr. 535c „Von-Sturmfeder-Straße/Riedstraße“
- Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse“
- Nr. 535f „Wohnen am Schloss“

#### **Plangebiet als Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 535 „Am Schloss“**



## Plangebiet mit den umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplänen



Die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für das Gebiet zwischen Bebauungsplan Nr. 535a „Südlich der Kirche“ und der Straße Kurzweil sollen mit einem Bebauungsplan auf der Grundlage des „Gesamtbebauungs“-Planes Nr. 535 und des zwischenzeitlich vorgestellten Rahmenplanes konkretisiert werden. Aktuell handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, in dem § 34 BauGB Anwendung findet.

Anlass für das angestrebte Bebauungsplanverfahren sind einerseits vereinzelt vorhandene Potenziale zur maßvollen Nachverdichtung und Innenentwicklung und andererseits die Notwendigkeiten, zu starke Verdichtungsbestrebungen und ungesteuerte Entwicklungen zu vermeiden. Da dies jedoch nur bedingt auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erreichen ist, muss zur Weiterentwicklung dieses Gebietes ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Daher wurde am 10.12.2012 durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 535h „Westlich Kurzweil“ gefasst.

Nach zahlreichen Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Bürgern, mit Behörden und Trägern ergab sich im Laufe der Bebauungsplanung die Notwendigkeit, die neuen Kenntnisse und Konsequenzen in einem erneuten, erweiterten Aufstellungsbeschluss einfließen zu lassen.

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

#### Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Maudach und umfasst die an die westliche Seite der Straße Kurzweil und Ecke Maudacher Straße angrenzenden Grundstücke bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535a sowie die nordwestlich gelegene St.-Michael-Kirche mit Gemeindehaus. Die in der Denkmalzone liegende Kirche und die Kirchflächen bilden zusammen mit dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Maudacher Schloss das historische Zentrum des Stadtteils.

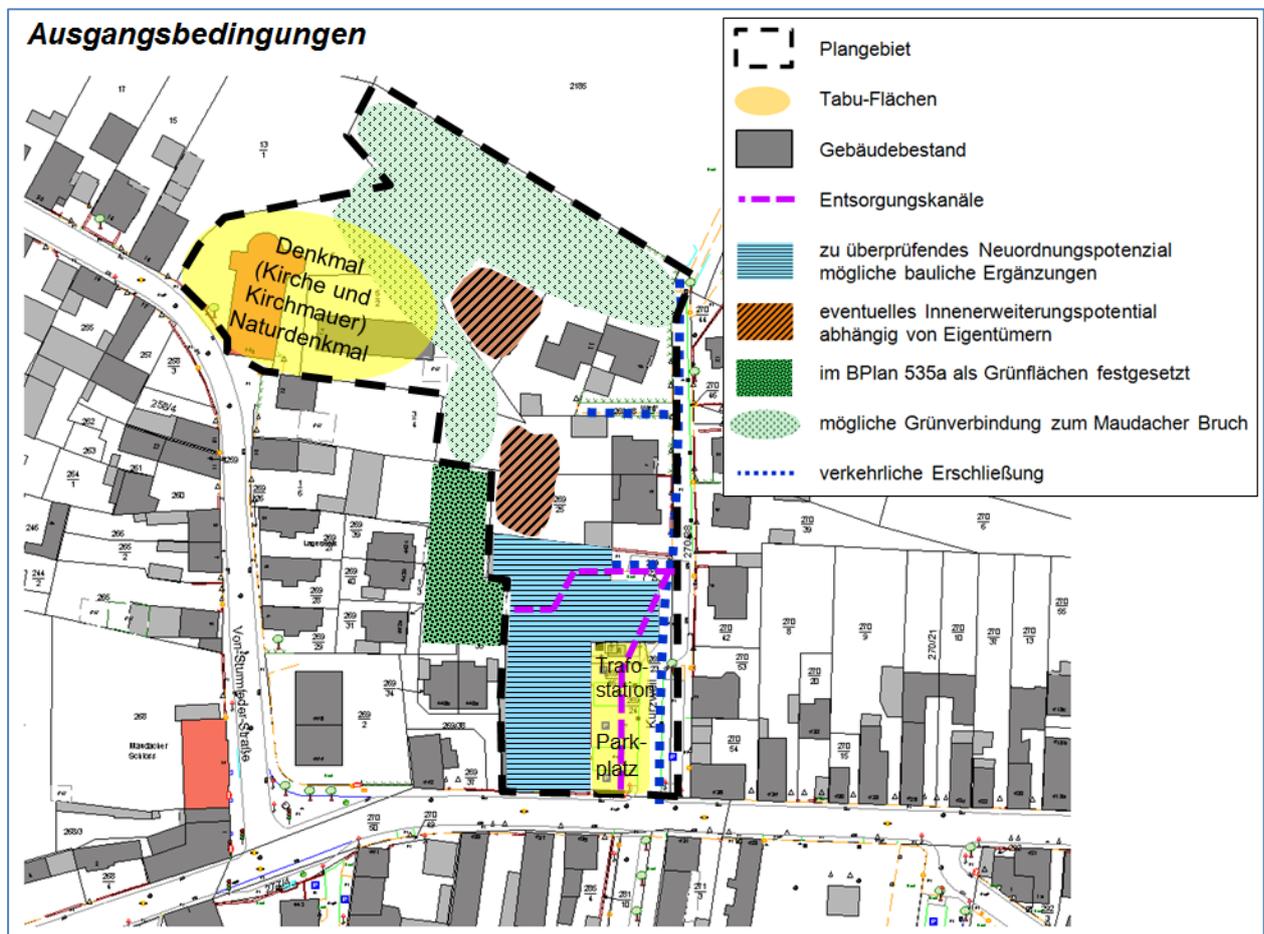
Die östlich an den Kirchhof angrenzende Fläche stellt den topographischen Übergang vom historischen, auf der Hochterrasse gelegenen Altort hinunter zum tiefergelegenen Landschaftsraum „Maudacher Bruch“ dar.

Am im Plangebiet liegenden Abschnitt der Maudacher Straße liegt das aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Anwesen Maudacher Straße 440. Auffällig ist sein Vorderhaus mit seiner rotbraunen Backstein-Klinkerfassade, die man andernorts im Maudacher Ortsbild stellenweise noch findet.

Östlich davon an der Straßenecke zur Kurzweil liegt ein öffentlicher Parkplatz, der als solcher für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch künftig benötigt wird.

Entlang der westlichen Seite der Kurzweil steht eine Garagenanlage mit fünf privaten Garagen, nördlich davon folgt die rückwärtige Zufahrt zum landwirtschaftlichen Anwesen Maudacher Str. 440. Im Anschluss stehen vier Wohngebäude. Danach beginnt mit den privaten Grünflächen der abfallende Übergang in das Landschaftsschutzgebiet „Maudacher Bruch“.

In einem Bereich um die fünf Garagen und der rückwärtigen Einfahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb (Flurstücke 269/6, 269/21, 269/23 und 269/24) liegen in unterschiedlichen Tiefen mehrere Abwasserkanäle mit unterschiedlichen Nenndurchmessern (DN 600, DN 700, etc.), die mit den entsprechenden Schutzräumen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) in die Festsetzungen zu übernehmen sind.



## Städtebauliche Konzeption

Die städtebaulichen Ziele stellen sich wie folgt dar:

Die Flächen im Plangebiet sollen überwiegend der Wohnnutzung dienen. Anderweitige, das Wohnen nicht störende Nutzungen, können möglich sein.

Angestrebt wird eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohngebäuden in lockerer Bauweise und einer Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an den Rahmen der gültigen Bebauungspläne der angrenzenden Bereiche.

Um Parkdruck aus dem öffentlichen Raum zu nehmen sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

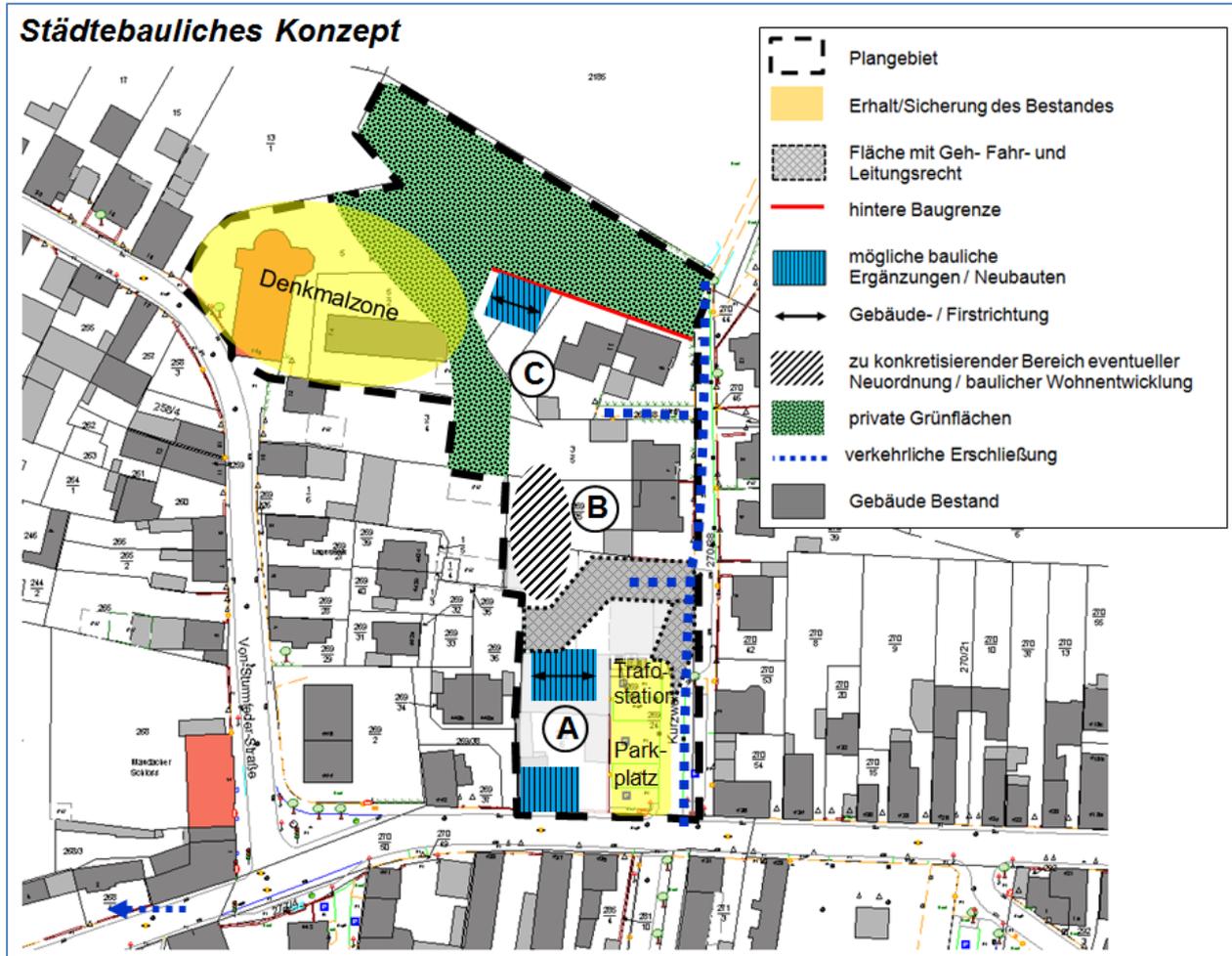
Die im Bebauungsplan 535a „Südlich der Kirche“ festgesetzten privaten Grünflächen/Gartenflächen sollen über die hier von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen/Gartenflächen mit dem Naturraum Maudacher Bruch verbunden werden.

Die Flächen um die Denkmalzone der St.-Michael-Kirche und dem Gemeindehaus sind zu sichern. Nähere Vorgaben sind zu konkretisieren.

Diese grundsätzlichen Absichten werden durch folgende Ziele konkretisiert:

- Bereich A an der Maudacher Straße:
  - Vorderhaus: Straßen- und einseitig grenzständiges Gebäude, bis II-geschossig, Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung an Bebauungsplan 535a angepasst, Grundfläche bis rund 130 m<sup>2</sup>.
  - Wohngebäude in 2. Reihe: Einzelhaus oder zwei Doppelhaushälften mit entsprechenden gesetzlichen Grenzabständen, taufständig zur Maudacher Straße, bis II-geschossig, Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung an Bebauungsplan 535a angepasst, Grundfläche bis rund 170 m<sup>2</sup> um einen Baukörper von bis zu ca. 10 x 16 m zu ermöglichen
  
- Bereich B in der Kurzweil:
  - In den Flurstücken 269/6, 269/21, 269/23 und 269/24 liegen mehrere Abwasserleitungen mit unterschiedlichen Nenndurchmessern < DN 500. Zu beiden Seiten der Kanalachse sind Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Diese sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu sichern.
  - Bestehende genehmigte Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude haben Bestandschutz, bauliche Erweiterungen der Hauptgebäude bis je 50 m<sup>2</sup> sollen möglich sein.
  - In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind, unter Berücksichtigung gesetzlicher Grenzabstände, bauliche Wohnentwicklungen, die sich an den Bestand anpassen, möglich. Nähere Vorgaben sind zu konkretisieren.
  
- Bereich C in der Kurzweil:
  - Bestehende genehmigte Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude haben Bestandschutz, bauliche Erweiterungen der Hauptgebäude bis je 30 m<sup>2</sup> sollen möglich sein.
  - Neubauten als freistehendes Einzelhaus oder Doppelhaus, giebelständig zur Straße, Bauweise, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung an den Bestand Kurzweil Nr. 9 und 11 angepasst, Grundfläche bis 170 m<sup>2</sup> um einen Baukörper von bis zu rund 12 x 14 m zu ermöglichen.

## Städtebauliches Konzept



### Verkehrliche Erschließung

Sie erfolgt weiterhin über die bestehende Maudacher Straße bzw. Kurzweil.  
Die bestehenden Parkplatzflächen in der Kurzweil bleiben erhalten.

### Ver- und Entsorgung

Entsprechende Leitungen sind in beiden Straßen vorhanden. Gebäude in 2. Reihe müssen über Grunddienstbarkeit über das Vordergrundstück ver-/ entsorgt werden.

Die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) unterhalten auf dem Flurstück 269/16 eine Ortsnetztrafostation zur Versorgung der näheren Umgebung in einem Umkreis von 200 m, die zu erhalten ist.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt mit der Maudacher Str. an einer stark befahrenen Durchfahrtsstraße. Es sind erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die wahrscheinlich zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führen. Näheres soll im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens im Laufe des Verfahrens ermittelt werden.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Belange der Regional- und Landesplanung sind nicht berührt.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Informelle Planungen**

Grundlage für alle Bebauungspläne im Ortszentrum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 535 war und ist eine ab dem Jahre 1999 vorgestellte Rahmenplanung für das Gebiet zwischen Riedstraße, Breitestraße und südliche der St.-Michael-Kirche. Ergänzt wurde sie durch ein speziell für den Bereich westlich Kurzweil erstellte Rahmenplanung, die dem Ortsbeirat im August 2012 vorgestellt wurde.

## **5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen vorgesehen. Die Neuordnung der Grundstücke, die zur Umsetzung der Bebauung im rückwärtigen Bereich notwendig werden, erfolgt auf privater Basis durch die Eigentümer.

### **5.2 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine weiteren Kosten.