
Bebauungsplan Nr. 535i "Wohnen am Schloss - Verkehrsfläche"; Stadtteil Maudach
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

KSD 20140004

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 15.09.2014:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 535i „Wohnen am Schloss – Verkehrsfläche“ wird gemäß § 2 ff BauGB aufgestellt. Die in der Vorlage in Kap. 3 formulierten Planungsziele werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. §2 ff BauGB

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
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 535i ändert für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dem eine Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Die Voraussetzungen des §13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

- die durch den Bebauungsplan überplante Fläche rund 135 m² beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach §2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

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 Altlastenverordnung

(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 Umweltverträglichkeitsprüfung

(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),
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.
S. 72)

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. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt südlich an das Maudacher Schloss an und umfasst eine Teilfläche von rd. 135 m² des Flurstücks 268/25. Er ergibt sich aus dem beige-fügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 268/21

im Osten: durch die öffentliche Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Von-Sturmfeder Straße / Bergstraße

im Süden: durch die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 268/24 in östliche Richtung

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 268/25

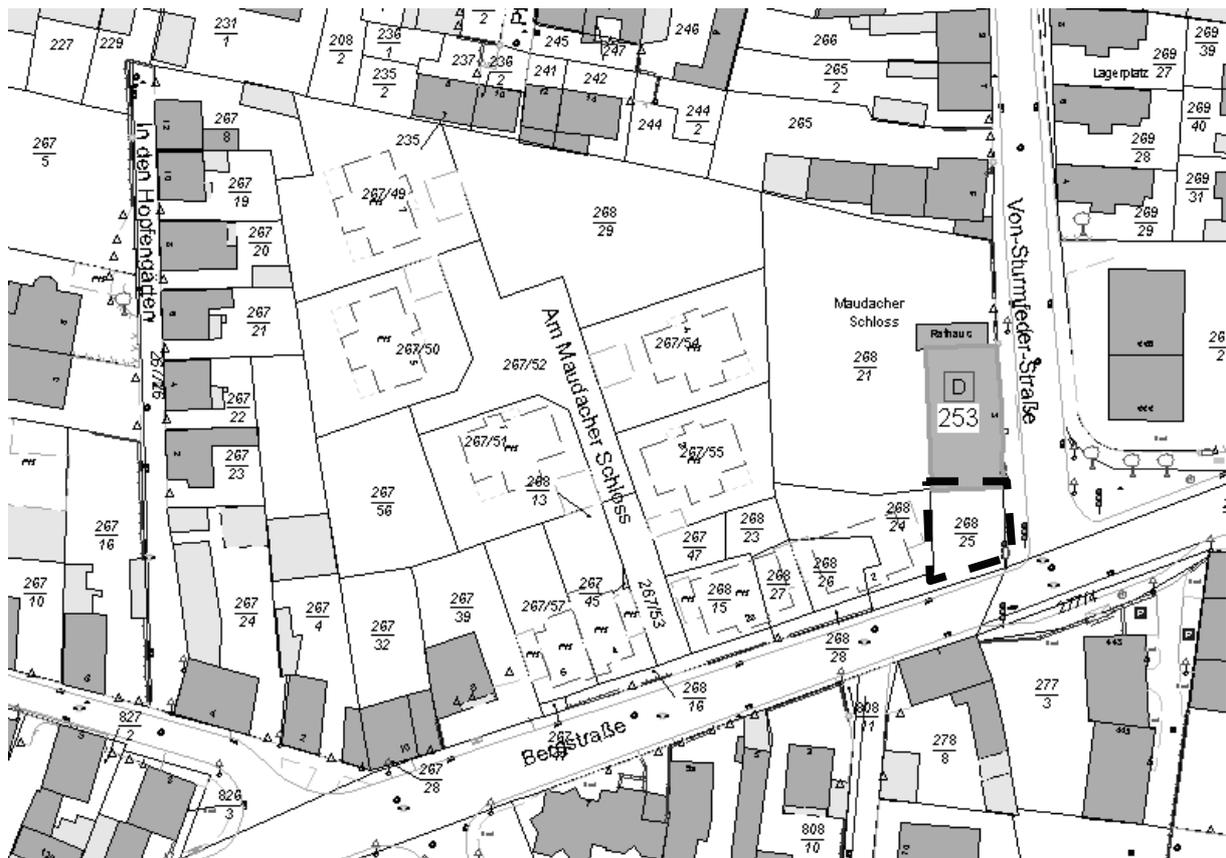


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung „Wohnen am Schloss, die sich seit Anfang 2013 in der Umsetzung befindet. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wurde unter anderem das vorhandene an das Schloss angrenzende Eckgebäude Von-Sturmfeder-Straße / Bergstraße sowie die angrenzenden Gebäude bis zum Haus Bergstraße 8 mit dem Ziel abgebrochen, das Kulturdenkmal Maudacher Schloss frei zu stellen, den Straßenraum zu verbreitern und eine Neubebauung entlang der Bergstraße zu ermöglichen. Abbruch, Erschließung neuer Baugrundstücke im Blockinnenbereich, Grundstücksneuordnung sowie Neubebauung werden bzw. wurden von einem Bauträger in Kooperation mit den Grundstückseigentümern umgesetzt.

Als eine flankierende öffentliche Maßnahme, die auch zur Verbesserung des Umfeldes des Maudacher Schlosses beitragen soll, ist der Ausbau der Bergstraße mit Gestaltung der frei

gewordenen Fläche südlich des Maudacher Schlosses, an der Ecke Bergstraße / Von-Sturmfeder-Straße vorgesehen.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“, der im November 2011 rechtskräftig wurde, stellte die planungsrechtliche Grundlage für die privaten Neubaumaßnahmen dar. Zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung waren die Gebäude an der Bergstraße einschließlich der an das Schloss angrenzenden Eckbebauung noch vorhanden und letztere auch noch zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt. Der Abbruch insbesondere der an das Schloss angrenzenden Eck-Bebauung Bergstraße / Von-Sturmfeder-Straße war noch nicht gesichert und die Grundstücke befanden sich noch im Privatbesitz. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 535f im Bereich der jetzigen Freifläche an der Südseite des Schlosses zur Vermeidung eines Planungsschadens Allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Fläche festgesetzt.

Nach dem Abbruch der besagten Gebäude und der Übertragung der frei gewordenen Grundstücksfläche südlich des Schlossgebäudes im Rahmen der privaten Umlegung an die Stadt sind die tatsächlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung der Fläche nun gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um auch die rechtliche Grundlage für die Herstellung der südlichen Freifläche als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche und deren Finanzierung im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme mittels Ausbaubeiträgen zu sichern. Städtebauliches Ziel ist eine Gestaltung der Fläche als platzartige Aufweitung, die dem Kulturdenkmal Maudacher Schloss gerecht wird. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 2004 ist der Bereich des Plangebietes wie der gesamte Siedlungsbereich Maudachs als Siedlungsfläche Wohnen – Bestand - dargestellt. Der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in der Fassung der Vorlage zur Genehmigung enthält die gleiche Darstellung. Von der vorliegenden Planung werden die Ziele von Regional- und Landesplanung nicht berührt.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist im Bereich des Plangebietes Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht der Planung nicht entgegen.

4.3. Informelle Planungen

Als informelles Entwicklungskonzept existiert aus dem Jahr 1999 / 2000 der Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach auf dessen Grundlage bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt wurden. Ein zentraler Bestandteil der konzeptionellen Überlegungen bestand in der städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung der Bereiche um das Maudacher Schloss. Das Innenentwicklungs- und Neuordnungsprojekt „Wohnen am Schloss“ stellt die jüngste Entwicklung in diesem Zusammenhang dar. Wesentliches Ziel bei allen Überlegungen war das Freistellen des Gebäudes Maudacher Schloss. Der Bebauungsplan dient dazu, dieses zwischenzeitlich durch den Gebäudeabbruch realisierte Ziel auch dauerhaft planungsrechtlich abzusichern.

4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 535f „Wohnen am Schloss“.

Festgesetzt ist der Bereich als Teil eines Allgemeinen Wohngebietes mit Baugrenzen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Festsetzungen zum passiven Schallschutz sowie gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften. Ein als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzter Streifen grenzt südlich an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan Nr. 535i ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“. Ansonsten gilt der Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ unverändert weiter.

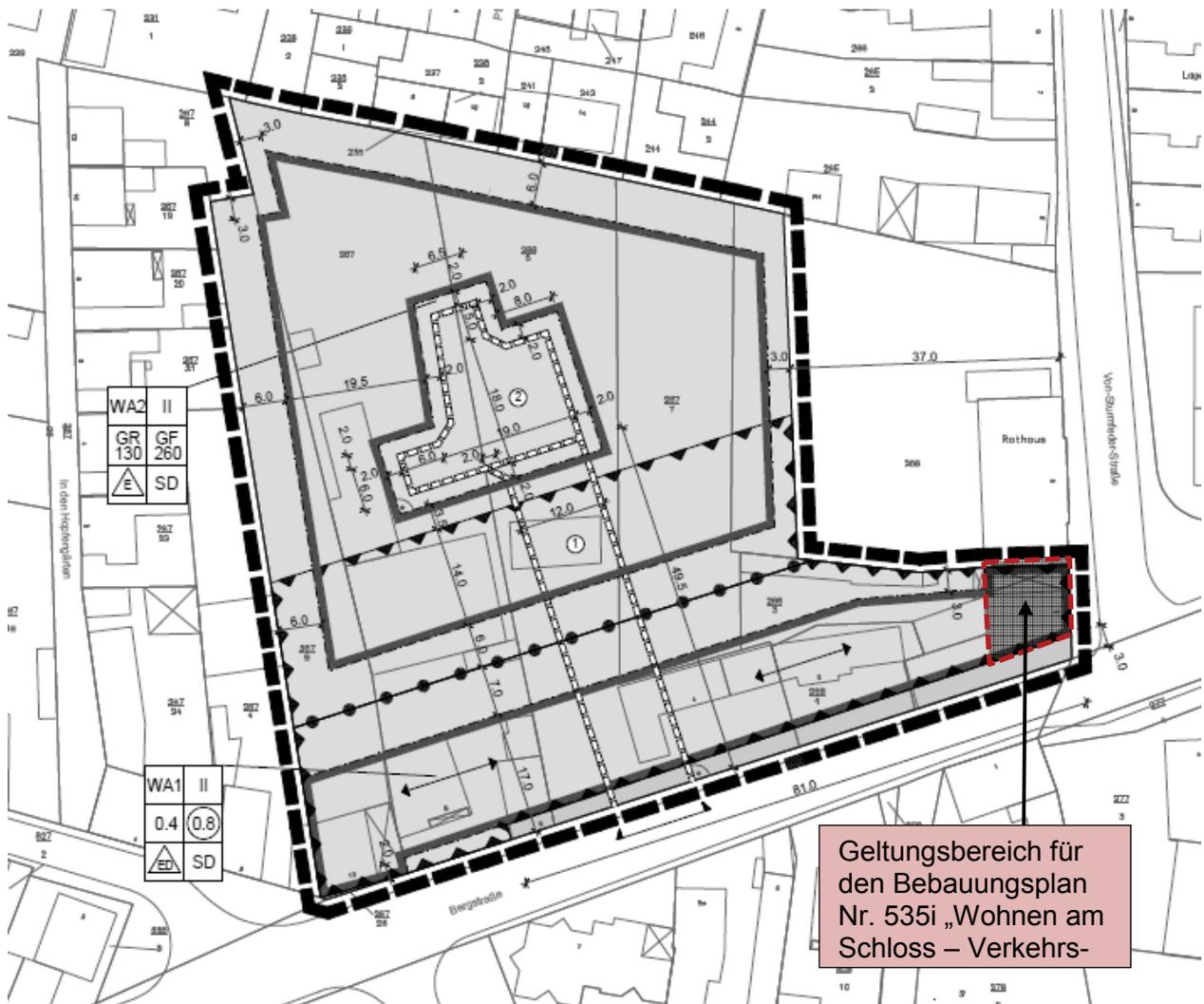


Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ mit Darstellung des zu ändernden Teilbereichs

4.5. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Investor Frank Haun wurde im Zusammenhang mit der privaten Umlegung und der Grundstücksübertragung für das Projekt „Wohnen am Schloss“ ein städtebaulicher Vertrag („Vertrag zum Erschließungs- und Bauvorhaben `Wohnen am Schloss` in Maudach) abgeschlossen. In diesem Vertrag wurden die Modalitäten der Erschließung der neuen Baugrundstücke im Blockinnenbereich, deren Bebauung durch den Investor sowie der Gebäudeabbruch zwischen den Vertragsparteien festgelegt. Laut dieses Vertrages ist der Investor auch verpflichtet, zur Abgrenzung der künftigen Platzfläche vor dem Schloss zu dem westlich angrenzenden Baugrundstück hin, in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen eine bis zu 2,5m hohe Mauer zu errichten. Die Mauer geht nach Errichtung in den Unterhalt der Stadt über.

