

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand: 07.06.2016)	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5	ANLAGEN	11
5.1	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“	11
5.2	Ansichten des Vorhabens (Entwurf vom 02.08.2016 der Haun Bauträger GmbH)	12

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	15.03.2016
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.02.2016
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	14.06.2016
Erneuter Aufstellungsbeschluss (vorhabenbez. B-Planverfahren) (gem. § 2 (1) BauGB) am	
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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 436b wurde bereits am 29.02.2016 durch den Stadtrat beschlossen. Auf der Grundlage des Antrages auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger Frank Haun wird das Verfahren nach erneutem Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Er wird gemäß §12 BauGB auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes beruhen. Ebenso wird auf der Grundlage des §12 BauGB mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festzulegenden Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 2.600m², die bislang gewerblich genutzt wird. Sie befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Mit dem Planverfahren soll dieser bestehende Bebauungsplan in dem betreffenden Teilbereich geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Str. / Im kurzen Winkel“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auch die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt deutlich weniger als 20.000 m² betragen. Da es sich bei dem geplanten Wohnbauvorhaben zudem nicht

um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

Der Ortsbeirat Maudach wurde am 14.06.2016 über das Vorhaben und Prozedere informiert und hat es zustimmend zur Kenntnis genommen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand: 07.06.2016)

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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

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)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12
des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)

**Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)**

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

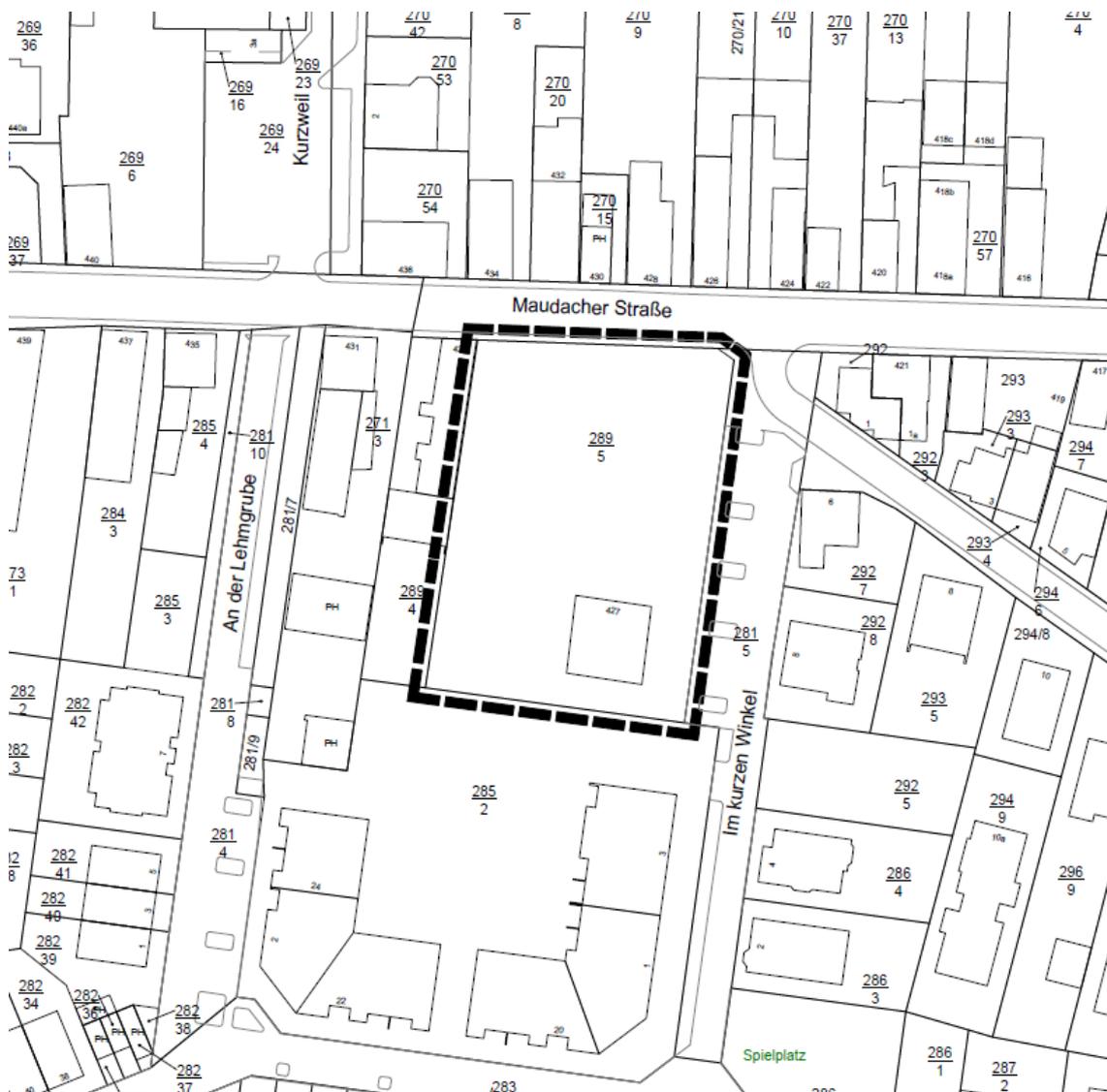
**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft
und Sicherung der umweltverträglichen Be-
wirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des
Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Maudach und umfasst den im nachfolgenden Lageplan dargestellten Bereich zwischen der Maudacher Straße, den Straßen Im kurzen Winkel, An der Lehmgrube und Im Langen Winkel. Er erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 289/5 der Gemarkung Maudach, welches im Westen an das Flurstück 289/4 und im Süden an das Flurstück Nr. 285/2 der Gemarkung Maudach grenzt.



Lageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 436b (unmaßstäblich)

2.3 Quellenverzeichnis

- [1]
- [2]
- [3]
- [4] ...

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle und wurde nach Aufgabe der Tankstellen-Nutzung gewerblich genutzt, zuletzt durch ein Medienvertriebs-Unternehmen. Die umgebenden Nutzungen sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich in westlicher Richtung an der Maudacher Straße.

Nachdem seitens des ursprünglichen Eigentümers die Aufgabe der gewerblichen Nutzung angekündigt wurde, lag es nahe, das bislang baulich untergenutzte Grundstück durch eine umfeldverträgliche Wohnbebauung nachzuverdichten und städtebaulich aufzuwerten. Nach Verkauf des Grundstücks liegt nun das Baukonzept des Käufers, Frank Haun, vor.

Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Darin ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die umgebenden Grundstücke ist dagegen offene bzw. Haus-Hof-Bauweise festgesetzt. Dies entspricht auch dem bebauten Umfeld: Entlang der Maudacher Straße ist dies durch eine giebelständige Straßenrandbebauung in 1- bis 2-geschossiger Haus-Hof-Bauweise geprägt. Im weiteren Umfeld südlich und östlich des Plangebietes befinden sich überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise.

Bei einer Bebauung des Grundstücks entsprechend der Festsetzung geschlossene Bauweise könnten Baustrukturen entstehen, welche sich nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und die Eigenart des Ortsbildes einfügen. Eine geschlossene Bebauung wäre zudem wegen der z.T. bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände nicht konsequent umsetzbar. Auch die festgesetzte Baugrenze entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Anforderlichkeit. Das Konzept des Vorhabenträgers würde den genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entsprechen. Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft sicherzustellen, ist daher die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Dies erfolgt durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom Februar 2016 wurde beabsichtigt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse anzupassen und eine der Grundstücks- und Umgebungssituation angemessene bauliche Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

Das Konzept des Vorhabenträgers berücksichtigt die in diesem Beschluss festgehaltenen Planungsziele vollständig, welche sich im Wesentlichen bezogen auf:

- Anpassung der Bauweise, der Gebäudehöhen, Gebäudestellung und –form auf die ortstypischen Strukturen entlang der Maudacher Straße (möglichst giebelständige, straßenrandständige Häuser, zweigeschossig mit Satteldach mit entsprechenden Festlegungen der Dachneigung und der maximalen Gebäudehöhen)
- Einhaltung der bislang für das Grundstück maximal zulässigen baulichen Dichte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8
- Verbreiterung des Gehweges auf eine Breite von ca. 2,10m durch Zurücksetzen der Gebäudeflucht

- Nach Möglichkeit mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit, um einer Verstärkung des Parkdrucks im öffentlichen Raum vorzubeugen.

- **Vorhandene Situation**

Auf dem Grundstück befinden sich, mittig auf dem Grundstück sowie an der südlichen Grundstücksgrenze, zwei jeweils eingeschossige Hallen, welche noch von der Tankstellennutzung erhalten sind und zum Teil weiter gewerblich genutzt wurden. Ein Großteil der Fläche ist befestigt und wird überwiegend zum Abstellen von PKW und der Lieferfahrzeuge des Medienvertriebs-Unternehmens genutzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks und entlang der Straße „Im Kurzen Winkel“ sind unbefestigte Flächen vorhanden, die infolge der natürlichen Sukzession mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind.

- **Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens**

Beabsichtigt ist eine Einfamilienhausbebauung, die in Kubatur, Höhenentwicklung und Bauweise an die Baustrukturen entlang der Maudacher Straße angepasst sind, und den aktuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Das Vorhaben sieht eine Bebauung des Grundstücks mit 9 zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern in Anlehnung an die Struktur der Haus-Hofbauweise mit den dazugehörigen privaten Stellplätzen vor. Die Häuser stehen jeweils giebelständig direkt an der jeweiligen Erschließungsstraße. Sie gruppieren sich zusammen um einen grünen Innenbereich, der durch die Freibereiche der einzelnen Häuser gebildet wird. (Siehe Lageplan)

Die Stellplätze sind jeweils im Seitenbereich, einem überdachten Hof mit Garage und Carport, zwischen den Häusern untergebracht. Dabei werden jedem Haus mindestens zwei Stellplätze zugeordnet. Den Häusern Im Kurzen Winkel und am inneren Erschließungsweg werden jeweils drei Stellplätze (Garage + 2 Stellplätze) zugeordnet. Die Garagen- / Carport-Überdachung wird mit einer intensiven Begrünung versehen. Die Häuser entlang der Maudacher Straße erhalten zudem auf dem Garagendach eine Terrasse.



Lageplan des Vorhabens (unmaßstäblich)

- **Verkehrliche Erschließung**

Der verkehrlichen Erschließung dienen die Maudacher Straße sowie die Straße „Im Kurzen Winkel“. Es ist zudem eine innere Erschließung als Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich erforderlich. Drei Häuser werden direkt von der Straße „Im Kurzen Winkel“, drei Häuser von der Maudacher Straße und drei Häuser von einem gemeinsamen privaten Erschließungsweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze, mit Zufahrt von der Maudacher Straße, erschlossen. In dieser 6m breiten Erschließungsstraße sind 3 Besucherstellplätze vorgesehen.

Um die Zufahrten für die insgesamt drei Grundstücke entlang der Straße „Im Kurzen Winkel“ zu ermöglichen, sind Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Da sich dort öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung befinden, werden voraussichtlich 3 der öffentlichen Parkstände sowie zwei Pflanzbeete zugunsten der Zufahrten entfallen. Diesem Verlust an öffentlichen Stellplätzen wird mit dem Angebot der genannten 3 Besucherparkplätze im Plangebiet Rechnung getragen; ein Ersatz im öffentlichen Straßenraum ist nicht möglich. Da überdies mit insgesamt rd. 25 Stellplätzen ein über dem üblichen Mindestmaß liegendes Stellplatzangebot auf den privaten Baugrundstücken geschaffen wird (Stellplatzschlüssel 2,7 Stellplätze je Wohneinheit), ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck durch das Vorhaben nicht weiter erhöht.

Entfallende Pflanzbeete sollen durch Baumpflanzungen im Stellplatzbereich und / oder im Plangebiet ersetzt werden.

An der Maudacher Straße ist entlang des Grundstücks ein nur knapp 1,3 m breiter Gehweg vorhanden, der nicht mehr aktuellen Standards und Nutzungsansprüchen gerecht wird. Um den Gehweg im Zuge der Neuordnung und Neubebauung auf das heute übliche Maß verbreitern zu

können, wird die Bauflucht um ca. 0,80m nach Süden verlegt und den Bereich der öffentliche Verkehrsfläche durch entsprechende Festsetzung entsprechend erweitert. Der betreffende Grundstücksstreifen für die Erweiterung des Gehweges soll dann in Besitz und Unterhalt der Stadt übergehen.

Sämtliche durch das Vorhaben verursachte Kosten im öffentlichen Straßenraum trägt der Vorhabenträger, was im Rahmen des Durchführungsvertrages abgesichert wird.

- **Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstücks ist grundsätzlich über die in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorhandene Infrastruktur gegeben. Näheres wird im Zuge der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens geklärt.

Hinsichtlich der Energieversorgung ist bislang vorgesehen, die drei Häuser an der Maudacher Straße (Häuser 4 bis 6) über eine gemeinsame Technikzentrale zu versorgen, während die übrigen Wohnhäuser (Häuser 1 bis 3 und Häuser 7 bis 9) jeweils einen eigenen Anschluss an das vorhandene Gas-Leitungsnetz erhalten.

- **Immissionsschutz**

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch den Straßenverkehrslärm insbesondere auf der Maudacher Straße ist eine schalltechnische Betrachtung erforderlich. Es ist zu erwarten, dass passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden.

- **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 §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. Das Baugrundstück ist bereits in vollem Umfang auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bebaubar. Wesentliche neue oder zusätzliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die neue Planung nicht zu erwarten.

- **Bodenschutz / Altlasten**

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Tankstelle handelt es sich um einen Altstandort, auf dem mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Der Vorbesitzer des Grundstücks hat eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durch die CDM Consult GmbH aus Mannheim erstellen lassen, wonach punktuell eine Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe feststellbar war, die im Zuge der Maßnahme beseitigt werden sollte. Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse des Gutachtens sowie die Erforderlichkeit ggf. weiterer Untersuchungen oder Maßnahmen geprüft.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Standort als Teil des zentralen Bereichs des Stadtteils Maudach als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesen. Die Planung entspricht darüber hinaus dem regionalplanerischen Ziel, der Innentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die Planung steht vollständig mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

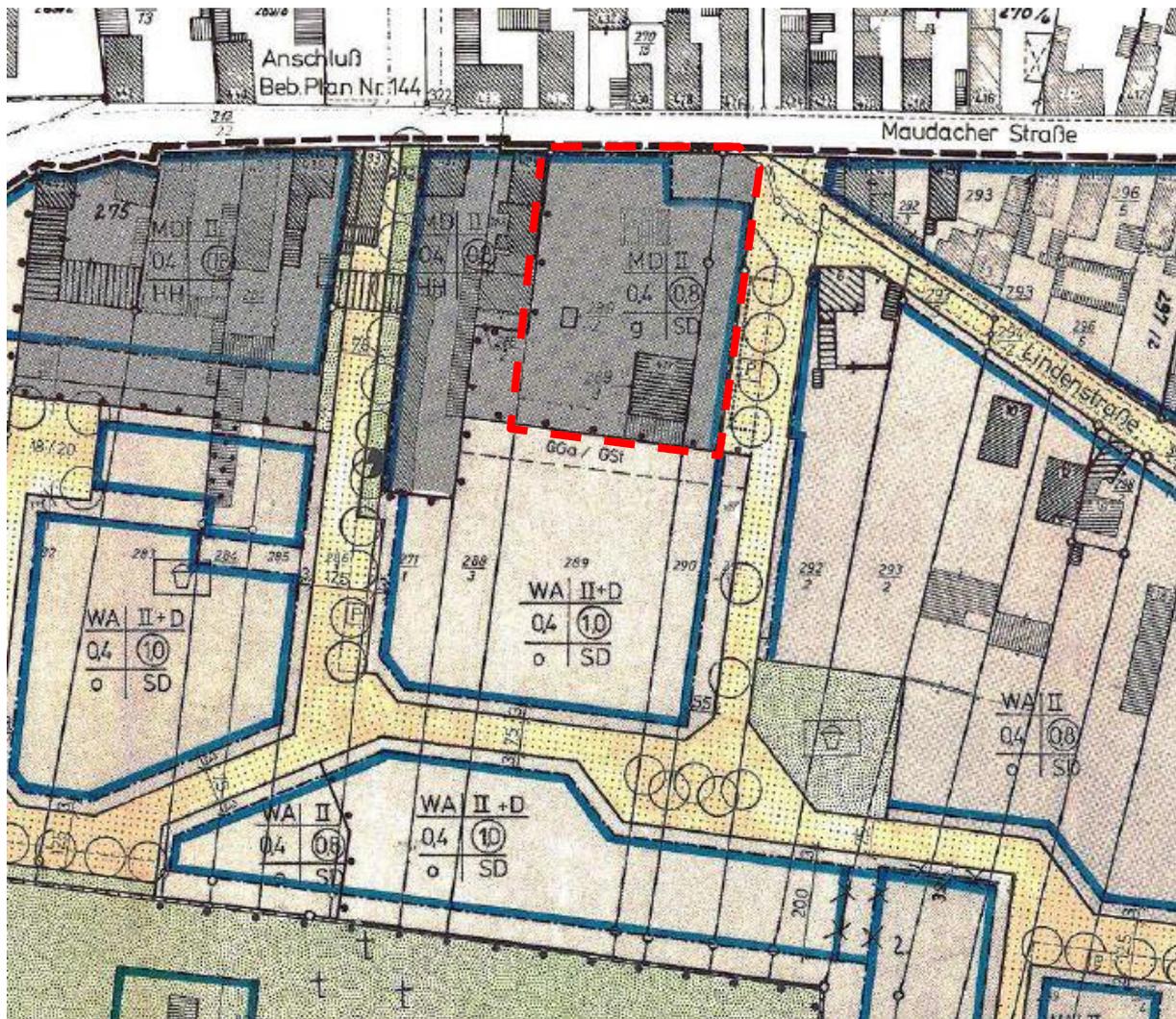
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Es gelten dort im Wesentlichen folgende Festsetzungen (siehe Anlage 5.2):

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8
- Geschlossene Bauweise
- Satteldach
- Festlegung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen, überwiegend entlang der Straßenbegrenzungslinie von Maudacher Straße und „im Kurzen Winkel“

5 ANLAGEN

5.1 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“



(unmaßstäblich)

5.2 Ansichten des Vorhabens (Entwurf vom 02.08.2016 der Haun Bauträger GmbH)



Ansicht Norden, Haus 4 – Haus 6 (Blick von Maudacher Straße)



Ansicht Osten, Haus 1 – Haus 3, (Blick von „Im Kurzen Winkel“)



Ansicht Westen, Haus 6 – Haus 9



Ansicht Osten, Haus 7 – Haus 9, Haus 6