

Bebauungsplan Nr. 535f

"Wohnen am Schloss"

Stadtteil Maudach

Bereich Stadtplanung ____

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1. VERFAHREN	3
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2. Anmerkungen zum Verfahren	3
2. ALLGEMEINES	5
2.1. Rechtsgrundlagen (Stand: 01.03.2011).....	5
2.2. Geltungsbereich.....	6
2.3. Quellenverzeichnis	6
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2. Planungsziele und –grundsätze	7
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	10
4.1. Regional- und Landesplanung	10
4.2. Flächennutzungsplanung	10
4.3. Informellen Planungen.....	10
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	12
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4. Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
5.5. Garagen und Stellplätze	15
5.6. Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche	15
5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
5.8. Grünordnungsmaßnahmen	16
5.9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Passiver Schallschutz)	16
5.10. Örtliche Bauvorschriften	17
6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1. Verkehr.....	17
6.2. Umweltbelange / Landespflege	18
7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	18
7.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	18
7.2. Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB.....	20
7.3. Zusammenfassung der Abwägung	20
8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	21
8.1. Bodenordnung	21
8.2. Flächen und Kosten	21

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	31.01.2006
Aufstellungsbeschluss für B-Plan 535g im Stadtrat (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	26.08.2006
erneuerter Aufstellungsbeschluss für B-Plan 535g im Stadtrat (gem. § 2 (1) BauGB) am	27.04.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 180 am	05.08.2009
Bekanntmachung der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	14.09.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	07.07.2003 bis 18.07.2003
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.07.2003
Informelle Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom	04.04.2011 bis 15.04.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	01.04.2011
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 Anstoß für die Planungen im Bereich des gesamten alten Ortskerns von Maudach geht zurück auf das Jahr 1996, in dem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 535 „Am Schloss Maudach“ 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 die Pläne

- Nr. 535a „Südlich der Kirche“
- Nr. 535b „Nördlich der Von-Sturmfeder-Straße“
- Nr. 535c „Von-Sturmfeder-Straße/Riedstraße“

rechtskräftig.

Der Plan Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse“ befindet sich im Verfahren.

Die Planungsziele und -absichten für den Bereich um das Maudacher Schloss wurden in den darauffolgenden Jahren sowohl im Ortsbeirat als auch im Rahmen von frühzeitigen Bürgerbeteiligungen ausführlich vorgestellt und diskutiert.

Für den entsprechenden Teilbereich 535g „Bergstraße – Hindenburgstraße“ wurde die Aufstellung mit konkretisierten Planungszielen am 10.07.2006 durch den Stadtrat beschlossen, der am 27.04.2009 erneuert wurde, um das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren nach §13a

BauGB umzustellen. Das Plangebiet Nr. 535g umfasst neben den bereits vollständig bebauten Bereichen östlich der Hindenburgstraße mit den Straßen Höflichgässchen, Knappengässchen und in den Hopfengärten auch die östlich daran angrenzenden Grundstücke westlich des Maudacher Schlosses, für die eine Innenentwicklung und Nachverdichtung angestrebt wird. Innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des 535g unterscheiden sich die Planungsziele deutlich. Im westlichen Teilbereich steht – im Gegensatz zum östlichen – eher eine Neuordnung, Steuerung der Entwicklung und Entkernung im Vordergrund. Daher wurde nochmals ein eigener Geltungsbereich Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ gebildet, für den das Verfahren nun eigenständig weiter betrieben wird. Das Verfahren für die verbleibenden Planbereiche des Geltungsbereiches 535g wird zu gegebener Zeit weitergeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ dient der Innenentwicklung im Sinne von §13a BauGB. Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000m² betragen wird (die Größe des Plangebietes selbst ist kleiner als 1ha) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 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.

Mit Bekanntmachung vom 11.09.2009 wurde – infolge eines zurückgestellten Baugesuchs im Bereich Bergstraße 2-4 – für den Planbereich 535f eine Veränderungssperre erlassen, die im September 2011 ausläuft.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen (Stand: 01.03.2011)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch G vom 26.11.2010
(BGBl. I S. 1728)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010
(BGBl. I S. 1163)

Denkmalschutzgesetz

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

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G vom 28.09.2010
(GVBl. S. 280)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2010
(GVBl. S. 299)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

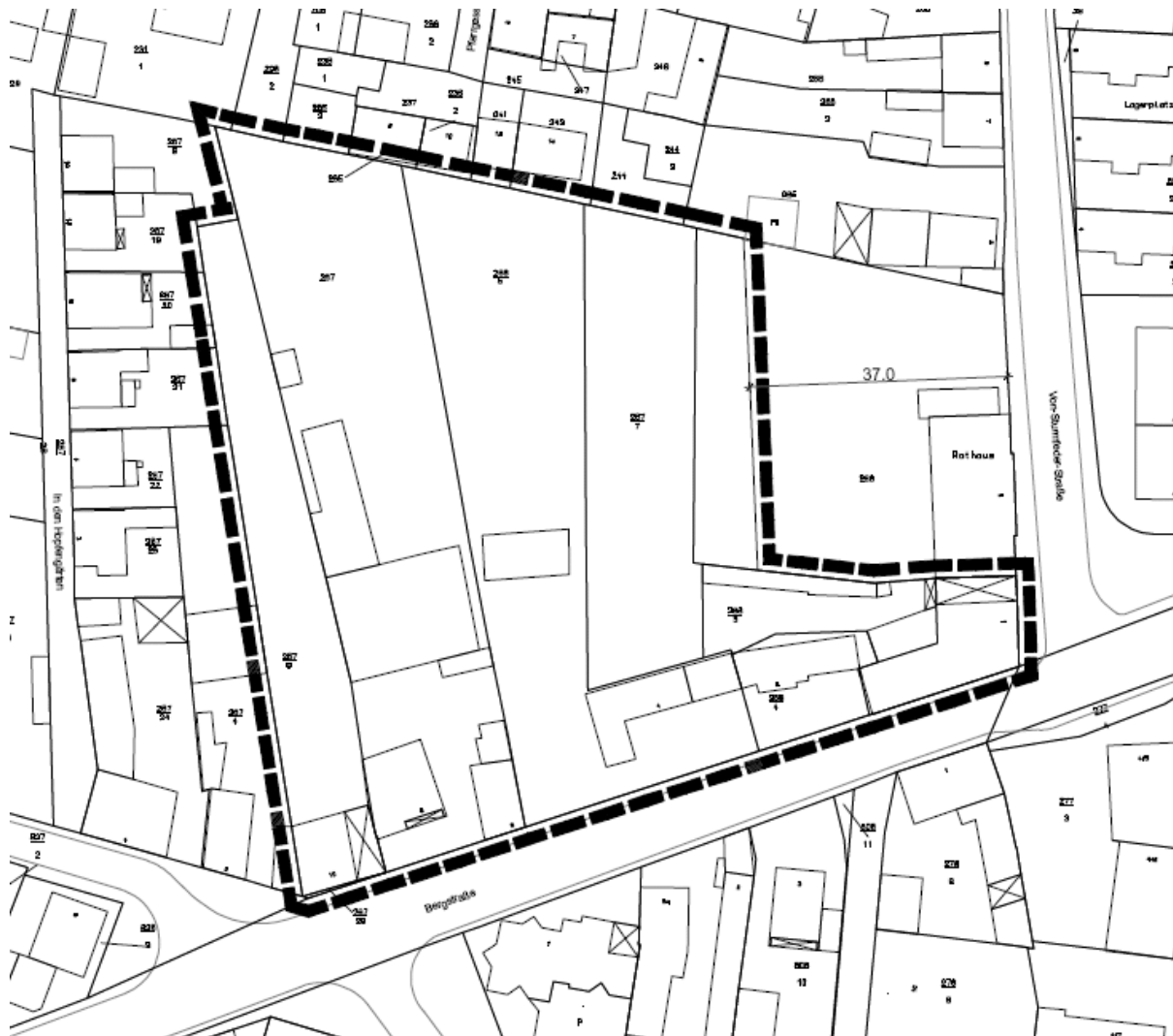
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 7.500m² umfasst die Flurstücke 267/9, 267/28, 267, 268/5, 267/7, 268/3, 268/4 sowie einen Teil des Flurstücks 268. Er ergibt sich ferner aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 267/9, 267, 268/5, 287/7, 268/3

im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Von-Sturmfeder-Straße und eine parallel westlich zu dieser Straßenbegrenzungslinie in 37m Abstand verlaufende Linie

im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke mit den Nummern 267/9 und 267



Lageplan des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 535f

2.3. Quellenverzeichnis

[1] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

- [2] Flächennutzungsplan `99 Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1999
- [3] Ortsentwicklung Maudach, Bahrdt-Nagler-Architekten im Auftrag der Stadt Ludwigshafen, 1999
- [4] Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach und Bebauungsplanziele für die Maßnahmenbereiche des Rahmenplanes Ortskernentwicklung Maudacher Schloss, 2000
- [5] Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ in Ludwigshafen-Maudach, Gutachten Nr. 028C4 G vom 02.03.2011, Genest und Partner, Ludwigshafen
- [6] Verkehrsuntersuchung Ludwigshafen, Modus Consult, Ulm 2004

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Der Stadtteil Maudach besitzt hinsichtlich der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke keine Entwicklungspotenziale mehr. Es besteht zwar Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, diese können jedoch derzeit ausschließlich über noch einzeln vorhandene Baulücken im Bestand gedeckt werden. Das Plangebiet bietet aufgrund der sehr tiefen, untergenutzten Grundstücke die nahezu letzte noch verbleibende Möglichkeit für die Erschließung neuer Baugrundstücke im Sinne einer Innenentwicklung für den Stadtteil Maudach. Um dies zu ermöglichen, und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Derzeit wäre eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nach §34 BauGB nicht zulässig. Auch die bauliche Entwicklung entlang der Bergstraße ist in diesem Zusammenhang über einen neu aufzustellenden Bebauungsplan zu steuern.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

▪ Vorhandene Situation

Die Grundstücke des Plangebietes grenzen im Süden an den Abschnitt der Bergstraße zwischen Maudacher Schloss und Abzweig Breite Straße und bilden damit einen zentralen Bestandteil des ursprünglichen Ortskerns von Maudach. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Maudacher Schloss, als geschütztes Kulturdenkmal und Sitz der Ortsverwaltung mit sowohl gestalterisch als auch funktional entsprechend hoher zentrumsbildender Bedeutung. Entlang der Bergstraße befinden sich größtenteils einige Meter von der Straße zurückversetzte zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit integrierten gewerblichen Nutzungseinheiten (Blumengeschäft / Gärtnerei, Büro und Gaststättenmöglichkeiten (leerstehend)). Die Wohnnutzung im Gebäude Bergstraße 4 wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben, sodass Gebäude und Grundstück ungenutzt sind.

Die Grundstücke besitzen im Mittel eine Tiefe von 90m. Im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Scheune sowie aufgegebene Gewächshäuser. Die Freiflächen werden mehr oder weniger intensiv gärtnerisch genutzt oder liegen brach. Sie grenzen im Norden und Westen an zum Wohnen genutzte Grundstücke der Pfarrgasse und der Straße In den Hopfengärten.

▪ Städtebauliche Konzeption

Bereits seit 1999 wurden planerische Ideen für die Entwicklung des Planbereiches westlich des Schlosses entwickelt, die für den inneren Bereich unter anderem eine moderate Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorsahen. Ein ganz wesentliches flankierendes Ziel war stets auch die Freistellung des Schlosses sowie die Aufwertung und Aufweitung des Straßenraumes der Bergstraße in Verbindung mit einer Neuordnung der dortigen städtebaulichen Situation in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Schloss sowie die Schaffung einer neuen öffentlichen Grün- und Freifläche bzw. Aufwertung des Schlosshofes. Auch im Zuge des 1999 erarbeiteten Rahmenplans „Ortskernentwicklung Maudach“ (siehe Kapitel 4.3) wurden entsprechende Planungsziele formuliert und diskutiert. In enger

Abstimmung mit der Ortspolitik wurden zwei alternative städtebauliche Konzepte erstellt und eines davon als Grundlage und Teil der Planungsziele für den Bebauungsplan beschlossen, das dann auch Eingang in den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 535g vom 10.07.2006 fand.

Ziel und Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung war und ist das Engagement eines privaten Investors, der das Konzept aus einer Hand entwickelt und die dafür erforderlichen Grundstücksneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen vornimmt. Trotz verschiedener Initiativen während der zurückliegenden Jahre gelang es bislang nicht, die unterschiedlichen Interessen und Zielvorstellungen der Grundstückseigentümer, der Stadt und Ortspolitik sowie möglicher privater Investoren miteinander in Einklang zu bringen. Das ursprüngliche Konzept sowie mögliche Planungsalternativen wurde daraufhin erneut überprüft und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unterzogen. Es wurde deutlich, dass der Anteil an – die Wirtschaftlichkeit belastenden – Grün- und Verkehrsflächen reduziert werden muss, um ein wirtschaftlich tragfähiges und umsetzbares Konzept zu erhalten.

Die auf dieser Grundlage überarbeitete Konzeption wird von Ortspolitik und Grundstückseigentümern mitgetragen und sieht vor:

- Entlang der Bergstraße eine etwas zurückgesetzte, traufständige 2-geschossige Bebauung, die einen Ausbau der Bergstraße mit Aufweitung des Straßenraumes ermöglicht
- Im rückwärtigen Bereich, westlich des Schlosses, Ermöglichung einer Bebauung mit ca. 8 bis 9 freistehenden Einfamilienhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen
- Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt von der Bergstraße über eine gemeinsame private Stichstraße, die auf privater Basis – sinnvollerweise durch einen Bau- oder Erschließungsträger – herzustellen ist. Die dafür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan gesichert.
- Nach Möglichkeit Freistellung des Schlosses durch Rücknahme der Bebauung an der Ecke Bergstraße / Von-Sturmfeeder-Straße

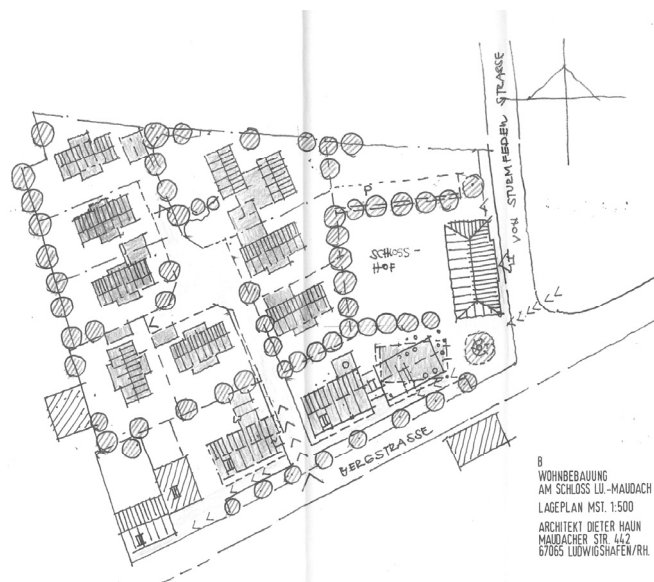


Abbildung: städtebauliches Konzept

▪ **Ver- und Entsorgung**

Energie

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Wasser / Abwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in den umgebenden Straßen sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Bergstraße erfolgen.

Die entsprechenden Anlagen sind auf privater Basis – sinnvollerweise durch einen Bau- oder Erschließungsträger – herzustellen.

Das im Baugebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Wegen der begrenzten Kanalkapazitäten dürfen sich die an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossenen abflusswirksamen Flächen – also die Summe der versiegelten / überbauten Flächen – gegenüber der heutigen Situation nicht erhöhen. Das Entwässerungskonzept der Baugrundstücke und der neuen Erschließung ist im Vorfeld der Baumaßnahmen, im Zuge der Baugenehmigung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Abfall

Die Abfallentsorgung des Plangebietes kann durch die städtische Müllabfuhr gewährleistet werden.

▪ **Immissionsschutz**

Da das Plangebiet an einer stark befahrenen Durchfahrtsstraße, der Bergstraße, gelegen ist, sind erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, welche Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind [5]. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. (siehe Kapitel 5.9).

Weitere relevante Lärm- oder sonstige Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, wie z.B. laute Gewerbebetriebe, sind in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht vorhanden.

▪ **Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 535f „Wohnen am Schloss“ dient der Innenentwicklung im Sinne von §1a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt (siehe Kapitel 1.1). Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere Klima, Boden, Tier- und Pflanzenwelt können nicht ausgeschlossen werden, werden aber mit geeigneten Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich minimiert.

Eingriff / Ausgleich

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (s.o.) handelt, bei dem sich die durch ihn ermöglichte zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegt, gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits als ausgeglichen (§13a, Abs. II Nr. 4 BauGB).

Grünordnungsplanung

Nach §11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) liegt es im Ermessen der Gemeinde einen Grünordnungsplan aufzustellen. Im vorliegenden Fall wird aus folgenden Gründen auf die Erstellung eines Grünordnungsplans verzichtet:

- Die vom Bebauungsplanentwurf Nr. 535f betroffenen Freiflächen sind durch eine Zier- und Hausgartennutzung geprägt. In den derzeit nicht überbauten Bereichen befinden sich keine besonders erhaltenswerten Grünbestände.
- Es werden Wohnbaugrundstücke ermöglicht, deren nicht überbauten Grundstücksbereiche ebenfalls als Zier- und Hausgartenflächen vorgesehen sein werden.
- Durch eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen unter Verwendung heimischer Pflanzenarten können auch auf den künftigen Baugrundstücken Grün- und Freiflächen mit höherer Qualität entstehen. Dabei besteht die Möglichkeit, die ein oder andere Konifere je nach Vitalität und Habitus in die Freiflächengestaltung zu übernehmen, um so weitere Teile des ursprünglichen Charakters der Freiflächen zu erhalten.
- Obwohl es durch die Planung zu einem Verlust an Freiflächen und einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt, wird durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass dies zu keinen grundsätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landespflege führt. (siehe auch Kapitel 5.8 und 6.2)

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Für den Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz [1] Siedlungsfläche Wohnen – Bestand - dargestellt. Da die Planung die Ausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet vorsieht, ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung gegeben.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen [2] ist ein Großteil des alten Ortskerns im Bereich Bergstraße und Breite Straße – auch aufgrund von zur Zeit der Flächennutzungsplanaufstellung noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben – als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in deren östlichem Randbereich und nimmt mit rund 0,7 ha Fläche nur einen relativ kleinen Teilbereich (max. 1/6) der im FNP '99 dargestellten Mischbaufläche ein. Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Dabei handelt es sich um eine mit der Flächennutzungsplandarstellung „artverwandte“ Gebietsart, die die in diesem Bereich bereits eingeleitete Entwicklung hin zu einem faktischen Wohngebiet aufgreift. Die Ausweisung einer anderen Gebietsart wäre dort nicht möglich. Von den Grundzügen des Flächennutzungsplans wird mit der Planung als Wohngebiet in diesem engbegrenzten Randbereich nicht abgewichen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

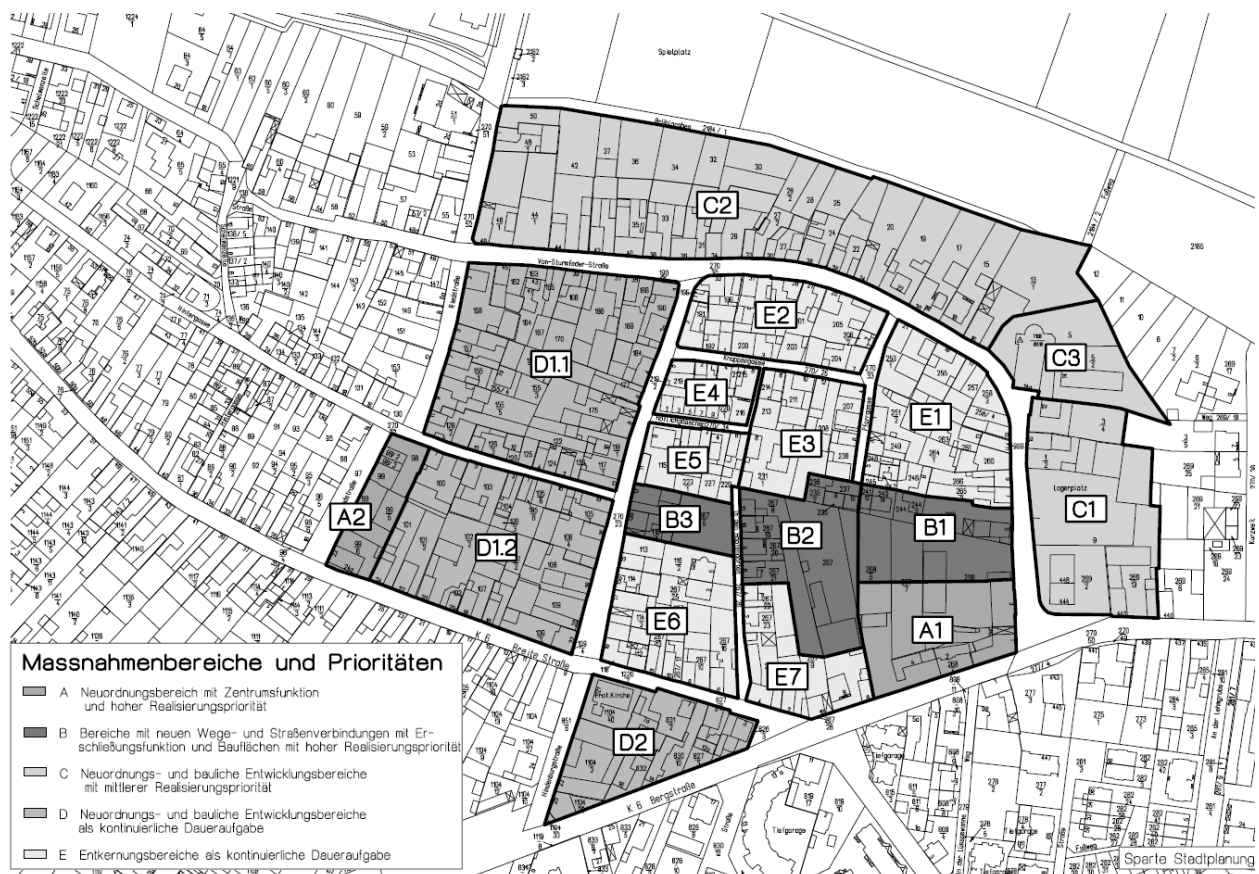
4.3. Informellen Planungen

Im Zuge der planerischen Überlegungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des alten Ortskerns von Maudach, welche mit dem übergeordneten Bebauungsplanaufstellungsbeschluss im Oktober 1996 eingeleitet wurden, wurde als informelles Entwicklungskonzept der Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach [4] vom Ortsbeirat im Jahr 1999 verabschiedet. Wesentliche Grundlage dafür war eine zuvor durchgeführte städtebauliche Untersuchung des Ingenieurbüros Bahrdt Nagler Architekten zur Ortsentwicklung Maudach [3]. Der Rahmenplan

legt einzelne Maßnahmenbereiche mit Realisierungsprioritäten für den Ortskern vom Maudach fest und dient als Richtschnur für die Erarbeitung einzelner Teilbebauungspläne. Auf dieser Grundlage wurden bereits die Bebauungspläne Nr. 535a, 535b und 535c aufgestellt und rechtskräftig.

Für das Plangebiet sind in dem Rahmenplan folgende Maßnahmenbereiche festgelegt:

- A1 „Neuordnungsbereich mit Zentrumsfunktion und hoher Realisierungspriorität“ mit dem Ziel: „Neuordnung und bauliche Entwicklung neben dem Schloss mit öffentlich nutzbarem Schlosshof und neuer öffentlicher Grünfläche als Stadtgarten“
- B1 „Straßenverbindung und Neubebauung zwischen östlicher Von-Sturmfeder-Straße und verlängerter Pfarrgasse; sowie Wegeverbindung zur Pfarrgasse“
- B2 „Straßenverbindung und Neubebauung zwischen Bergstraße und Pfarrgasse / Hopfengarten“
- Im westlichen Randbereich E7 „Entkernungsbereich als kontinuierliche Daueraufgabe“ (davon erfasst nur Bereich Bergstraße 6-8)



Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach – Maßnahmenbereiche und Prioritäten

Die in den Zielformulierungen für die Bereiche A1, B1 und B2 enthaltenen Ziele, eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Schlosses zu entwickeln sowie im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung neue Straßen- und Wegeverbindungen für eine bessere Durchlässigkeit des Quartiers zu schaffen, ließen sich aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren. Dies war auch ein wesentlicher Grund dafür, dass – trotz mehrerer Anläufe und Initiativen von Seiten der Eigentümer, der Stadt sowie privater Investoren und Entwickler – eine Umsetzung bislang nicht gelang.

Es erfolgte eine Ursachenanalyse, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Neubewertung der Konzeption, bei der auch die Notwendigkeit der neuen Straßenverbindungen unter den Ge-

sichtspunkten Kosten, Aufwand und Nutzen in Frage gestellt werden musste, da die Erschließung der benachbarten Quartiere ausreichend gegeben ist. Erst eine Korrektur der Planungsziele, einhergehend mit einem Verzicht auf größere öffentliche Grünflächen, geringeren Eingriffen in den vorhandenen Gebäudebestand und einem geringeren Verkehrsflächenanteil, führen letztlich dazu, dass auch eine Umsetzung der Planung in absehbarer Zeit möglich ist.

Für die künftige Bebauung sind in dem Rahmenplan zusammengefasst folgende Ziele formuliert:

a) Für den vorderen Bereich entlang der Bergstraße:

- Mischgebiet
- Zwei Vollgeschosse, ohne Kniestock
- Dachneigung 40° bis 50°
- Einzelgauben mit stehendem Format
- Offene Bauweise mit Freistellung des Schlosses
- Abstandsfläche zur Bergstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird
- Bebauungstiefe von maximal 14m
- Traufständige Bebauung
- Sockel max. 0,7m

b) für den neu zu bebauenden Bereich (B1, B2)

- Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet
- Zwei Vollgeschosse, ohne Kniestock
- Dachneigung 40° bis 50°
- Einzelgauben mit stehendem Format
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, Gebäudebreite max. 7,5m
- Grundstücksgroßen mindestens 240m²
- Eine Wohnung je Wohngebäude
- Abstandsfläche zur neuen Erschließungsstraße
- Bebauungstiefe von maximal 14m
- Traufständige Bebauung
- Sockel max. 0,7m
- Stellplätze und Garagen nicht hinter der Bebauung (Gartenflächen) zulässig

Inwieweit diese Einzelziele in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden, ist dem nachfolgenden Kapitel 5 zu entnehmen.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes spiegelt die planerische Absicht wieder, neue Baugrundstücke vorrangig zum Zweck der Wohnbebauung insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu ermöglichen. Mit der Aufteilung in die Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 wird das Gebiet dahingehend gegliedert, dass entlang der Bergstraße bis auf Tankstellen die laut Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein sollen. Hier ist es aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage unschädlich und sinnvoll, den vom Gesetzgeber gesteckten Rahmen an möglichen Nutzungen auszuschöpfen. In WA 2 werden wegen der Lage im Blockinnenbereich und der ungünstigeren Erschließungssituation Nutzungen, bei denen von vornherein mit einem höheren Störpotenzial, größerem Stellplatzbedarf und

Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ausgeschlossen bzw. unter der in den textlichen Festsetzungen formulierten Bedingung ausnahmsweise zugelassen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der Bergstraße (WA 1) scheidet aus, da dort weder im Bestand Nutzungen vorhanden sind, die nicht auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnten, noch – aufgrund der wirtschaftlichen und strukturellen Situation in Maudach - realistisch davon ausgegangen werden kann, dass gewerbliche Nutzungen in nennenswertem, und gleichem Umfang wie Wohnnutzung in diesem Bereich angesiedelt werden kann. Die Ausweisung eines Dorfgebiet kommt aus den gleichen Gründen ebenfalls nicht in Frage.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Sie ermöglichen im gesamten Plangebiet eine maximal 2-geschossige Bebauung mit entsprechenden **Trauf- und Firsthöhen**. Im WA 1 wurde die zulässige Traufhöhe mit 6,50m höher gewählt, um entlang der Bergstraße etwas mehr Spielraum beispielsweise für einen Sockel zu lassen. Zwar befinden sich entlang der Bergstraße auch höhere Gebäude und auch innerhalb des Plangebietes ein 3-geschossiges Haus. Für künftige Neubauten sollte allerdings auch dort bewusst die Höhenentwicklung auf eine Zweigeschossigkeit begrenzt werden, damit sich die Neubauten gegenüber dem Schlossgebäude (3-geschossig) deutlicher unterordnen und um eine zu hohe Nutzungsdichte entlang der Bergstraße zu vermeiden.

Die Festsetzung der **Grundfläche** und **Grundflächenzahl**, **Geschossfläche** und **Geschossflächenzahl** dient der Begrenzung der baulichen Dichte und Sicherung eines entsprechenden Freiflächenanteils auf dem Grundstück. Während für WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 gewählt wurde, wird in WA 2 ein absolutes Maß festgesetzt, um möglichst einheitlich große Baukörper zu erhalten. Mit der dort maximal zulässigen Grundfläche von 130m², die einer Überbauung (GRZ) von 0,325 entspricht, wird eine den heutigen Wohnansprüchen ausreichende Wohnfläche ermöglicht und die Überbauung auf das notwendige Maß begrenzt. Lediglich auf sehr großen Grundstücken, ab 800m² darf die doppelte Grundfläche überbaut werden. Dies wird für vertretbar gehalten, da damit die Nutzungsdichte insgesamt nicht erhöht wird. Damit können ausnahmsweise auch Bauwünsche mit besonders hohen Flächenansprüchen an Grundstück und Haus realisiert werden, was dem Anliegen eines der Grundstückseigentümer entspricht. Die Festsetzung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl ergibt sich daraus analog infolge der maximal zulässigen zwei Geschosse.

Bei den bebauten Grundstücken entlang der Bergstraße im Bereich WA 1 kann es durch die mit der Umsetzung des Konzeptes verbundene Grundstücksteilung im Einzelfall dazu kommen, dass die zulässige Grund- und / oder Geschossfläche überschritten wird. Mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung wird klargestellt, dass in diesen spezifischen Einzelfällen (betrifft insbesondere Bergstraße 8 und 10), die Überschreitungen auch bei baulichen Veränderungen im Bestand zulässig sind, wenn sich die Nutzungsintensität in der Summe nicht erhöht.

Die Überbauung des Grundstücks einschließlich aller Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird im WA 2 auf 0,5 also 50% des Baugrundstücks begrenzt. Die Flächen der gemeinsamen Erschließung bleiben bei der Berechnung zum Nachweis der GRZ und dieser GRZ II außen vor, um für das Bauantragsverfahren Schwierigkeiten der Zuordnung dieser Flächen zu den einzelnen Grundstücksflächen zu vermeiden. Mit diesem Maß können auch auf den kleinstmöglichen Grundstücken von 400m² die mit dem Wohnen verbundenen Nebenflächen in dem üblicherweise benötigten Umfang (Stellplätze, Zugang, Terrasse) untergebracht werden. Zusammen mit den Flächen der für WA 2 herzustellenden gemeinsamen Erschließung beträgt die insgesamt mögliche Überbauung und Versiegelung innerhalb der Baugebietsteilfläche WA 2 geringfügig unter 60%. Damit überschreitet das mögliche Maß der Überbauung nicht den theoretisch bereits

heute auf Grundlage von §34 BauGB zulässigen Rahmen für die Grundstücke des Plangebietes.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei der vorhandenen Bebauung beidseits der Bergstraße ist in diesem Bereich keine einheitliche Bauweise als prägendes städtebauliches Merkmal mehr ablesbar. Es wurde zwar ursprünglich an eine oder an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut, neu entstandene Gebäude wurden jedoch in offener Bauweise errichtet. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist im Bebauungsplan **offene Bauweise** als Einzelhausbebauung im WA 2 und als Einzel- und Doppelhausbebauung im gesamten Plangebiet vorgesehen, um eine aufgelockerte, durchlässige Bebauung sicherzustellen und damit auch angemessene Belichtungs- und Durchlüftungsverhältnisse zu schaffen. Bei der Bebauung entlang der Bergstraße (WA 1) wird damit – gegenüber einer geschlossenen Bebauung - auch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im seitlichen Bauwich erleichtert.

Die durch die **Baugrenzen** definierten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept und – im WA 1 - aus dem Gebäudebestand. Die vordere Baugrenze des WA 1 wurde dort, wo es die Bauflucht der bestehenden Bebauung ermöglicht, zurück genommen, wie es bereits der ursprüngliche Rahmenplan (siehe Kapitel 4.3) vorsah. Es ergibt sich dort eine Tiefe des Baufensters von ca. 14,5m, was dem im Rahmenplan formulierten Ziel sehr nah kommt. Bezüglich des Grundstücks neben dem Schloss, Ecke Bergstraße / Von-Sturmfeder-Straße besteht zwar weiterhin die städtebauliche Zielvorstellung, das Schloss frei zustellen. Mit Rücksicht auf die derzeitigen Eigentums- und Bebauungsverhältnisse musste jedoch trotzdem mit der Baugrenze das vorhandene Bestandsgebäude berücksichtigt werden, da mit der Rücknahme der Baugrenze eine bauliche Nutzung des Grundstücks im jetzigen Zuschnitt faktisch nicht mehr hätte ermöglicht werden können. Dies schließt jedoch städtebaulich bessere Lösungen im Zuge einer Bauträgerlösung für das Plangebiet nicht aus, worauf im Wege der Verhandlung hingewirkt wird.

Die im WA 2 zum Teil relativ groß gewählten Bebauungstiefen ergeben sich aus den im Konzept vorgesehenen längs ausgerichteten Baukörpern und um einen gewissen Spielraum der Anordnung der Baukörper zu gewähren. Zu den Grenzen privater Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes wird mit der Baugrenze durchgehend ein Abstand von 6 m eingehalten. Damit wird der an einigen Stellen bereits aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderliche Abstand zu vorhandenen Wohngebäuden sichergestellt und Beeinträchtigungen der umgebenen Wohnbaugrundstücke, beispielsweise in Bezug auf Belichtung und Privatheit durch die heranrückende neue Wohnbebauung vermieden.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Wintergärten werden jeweils in einem vertretbaren Rahmen zugelassen, um dem Bauherrn weitere Spielräume der Grundstücksnutzung einzuräumen. Dies gilt jedoch nicht für die entlang der Straßengrenzungsline verlaufende vordere Baugrenze des WA 1.

5.4. Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit den Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und der im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximalen Anzahl von Wohneinheiten soll die bauliche Dichte und Nutzungsdichte bewusst begrenzt werden, um Konflikte hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, der Auslastung der Infrastruktur sowie des Wohnfriedens vorzubeugen. Da in der besonderen Lage in der Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Schloss ein Quartier mit einer gehobenen Wohnqualität angestrebt wird, soll mit den Festsetzungen ein angemessener Freiflächenanteil je Wohneinheit gesichert werden. Im Blockinnenbereich (WA 2) sollen gezielt nur Einfamilienhäuser zugelassen werden. Lediglich bei großen Grundstücken ab 800m² sind auch zwei Wohneinheiten im Wohngebäude zulässig. Entlang der Bergstraße sind dagegen – wenn mindestens 400m² Grundstücksfläche zur Verfügung steht - auch Zweifamilienhäuser zulässig, was der Nachfragesituati-

on in dieser Wohnlage gerecht wird. Da im WA 1 auch Doppelhäuser zulässig sind, beträgt dort Mindestgrundstücksgröße (je Doppelhaushälfte) 300m², im WA 2 dagegen 400m².

Da es entlang der Bergstraße bei der Bildung neuer Baugrundstücke im Einzelfall dazu kommen kann, dass verbleibende Grundstücke, auf denen die Bebauung erhalten bleibt, kleiner als 400m² werden (betrifft vor allem Bergstraße 8 und 10), wurde eine Ausnahmeregelung in die Festsetzungen aufgenommen.

5.5. Garagen und Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Anordnung der Garagen und Stellplätze soll sichergestellt werden, dass diese nicht in zu großer Entfernung zur Erschließungsfläche entstehen und die rückwärtigen Freiflächen der Grundstücke von diesen Nutzungen weitgehend frei bleiben.

Im WA 1 sind Garagen zudem mit ihren Einfahrtsbereichen um 5m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, um keine verkehrlichen Konflikte in Verbindung mit dem Ein- und Ausfahren zu verursachen und um gleichzeitig die Möglichkeit für einen weiteren Stellplatz davor zu schaffen.

5.6. Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die rechtliche Voraussetzung geschaffen, das Ziel des Rahmenplanes bezüglich der Ausweitung des Straßenraumes der Bergstraße umsetzen zu können. Die Dimensionierung der Fläche ermöglicht die Anlage eines Längsparkstreifens von 2m Breite sowie eines ca. 2m breiten Gehweges auf der nördlichen Seite der Bergstraße. Die Umsetzung der Maßnahme wird erst stattfinden, wenn die bislang noch an der alten Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäude abgebrochen werden und die entsprechenden Grundstücksflächen verfügbar sind. Die vorhandene Bausubstanz besitzt daher weiterhin Bestandsschutz.

Mit der Festsetzung des Einfahrtsbereiches wird geregelt, dass eine gemeinsame Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke erfolgen muss. Einzelne, überlange Zufahrten über Vorderliegergrundstücke entlang der Bergstraße, die ein hohes Maß an versiegelten Flächen, Nachteile für die Nutzbarkeit und Wohnqualität der jeweiligen Vorderlieger und zudem unter Umständen unzureichende Erreichbarkeit im Brand- und Rettungsfall nach sich ziehen würden, werden damit verhindert. Diese Festsetzung dient somit ebenfalls der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung beruht auf der erforderlichen Fläche zur Herstellung der notwendigen gemeinsamen Erschließung der Baugrundstücke in WA 2 und sichert planungsrechtlich die zu diesem Zweck zu begründenden Dienstbarkeiten bzw. Baulasten für die einzelnen Anlieger. Die freizuhaltende Fläche ist so dimensioniert, dass das Zufahren und Wenden für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sowie Müllfahrzeuge möglich ist. Im Zufahrtsbereich (①) soll die freizuhaltende Fläche neben einem Fahrstreifen mit der notwendigen Zufahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge des Weiteren längs angeordnete Stellplätze ermöglichen, wo es die Grundstückszufahrten zulassen. Um eine gewisse Flexibilität bezüglich der Lage der gemeinsamen Erschließung zu ermöglichen und nicht zwangsläufig den Abriss eines Gebäudes zu deren Herstellung zu bedingen, wurde für die Zufahrt ein Korridor von insgesamt 12m Breite festgesetzt, innerhalb welchem die entsprechende Fläche zu sichern ist. So haben die von dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht begünstigten (die entsprechenden Grundstückseigentümer), die Möglichkeit zu entscheiden, in welchem Bereich innerhalb des Korridors die Zufahrt und die sonstige leitungsgebundene Erschließung hergestellt wird.

5.8. Grünordnungsmaßnahmen

Die Festsetzungen dienen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt. So soll die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (vollständige) Versiegelungen und damit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima minimieren. Die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zu den vorzunehmenden Baumpflanzungen und zum Erhalt vorhandener vitaler Baumbestände sollen dazu beitragen Freiflächen in der der heutigen gärtnerischen Nutzung entsprechenden Qualität und ökologischen Wertigkeit zu erhalten bzw. wieder zu schaffen. Dabei ist der Erhalt vorhandener (vitaler) Bäume nur insoweit verpflichtend, als dadurch die bauliche und sonstige Nutzung des Wohnbaugrundstückes nicht beeinträchtigt oder wesentlich erschwert wird. Der Erhalt eines Baumes ersetzt zudem die Verpflichtung, einen neuen Baum zu pflanzen.

5.9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Passiver Schallschutz)

Die schalltechnische Untersuchung der Firma Genest und Partner [5] hat ergeben, dass aufgrund des von der Bergstraße ausgehenden Verkehrslärms entlang der vorderen Baugrenze des WA 1 der für Wohngebiete relevante schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 11 dB am Tag und um bis zu 12 dB in der Nacht überschritten wird. Auch in der Baugebietsteifläche WA 2 wird bis zu einer Entfernung von ca. 43m von der Bergstraße der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 2 dB am Tag und bis zu 3 dB in der Nacht überschritten.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm vorzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen – d.h. die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles – scheiden wegen der vorliegenden innerörtlichen baulichen Situation von vornherein aus. Deshalb wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile der betroffenen Gebäudeseiten ermittelt, mit denen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungen innerhalb der Gebäude durch Außenlärm ausgeschlossen werden kann. Die Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erfolgt nach DIN 4109 /1/ (Schallschutz im Hochbau).

Für die laut Gutachten von den Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Bereiche wurden die notwendigen Maßnahmen mit unterschiedlichen Anforderungen für WA 1 und WA 2 festgesetzt. Danach ist die Dimensionierung der Außenbauteile im WA 1 wegen der höheren Lärmbelastung nach Lärmpegelbereich IV und im dahinter liegenden Bereich des WA 2 nach Lärmpegelbereich II der DIN 4109 vorzusehen. Entsprechend der DIN 4109 bedeutet die Einstufung in Lärmpegelbereich IV beispielsweise, dass für Außenbauteile von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden (bei üblicher Raumhöhe von 2,5m und Raumtiefe von 4,5m oder mehr) ein bewertetes Schalldämmmaß von 38 dB vorzusehen ist, mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 /3/ (bei einem Fensterflächenanteil $\leq 40\%$). Diese Vorgaben stellen keine sehr hohen Anforderungen dar, da sie in der Regel bereits mit dem heutzutage hohen Standard der Wärmeisolierung für Fenster und die sonstige Gebäudehülle erreicht werden können.

Da der notwendige Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erzielt wird, nachts in Schlafräumen aber eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht werden sollte, muss die Festsetzung mit aufgenommen werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer an den von der Schalleinwirkung betroffenen Gebäudeseiten mit schallgedämmten automatischen Belüftungseinrichtungen zu versehen sind. Als Alternative dazu ist die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass Schlafräume und Kinderzimmer mit zu öffnenden Fenstern an den schallabgewandten Fassaden ausgestattet werden können.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz abzuweichen, wenn gutachterlich für den konkreten Einzelfall die „Nicht-Erforderlichkeit“ nachgewiesen wird.

5.10. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der notwendigen **Anzahl der Stellplätze** je Wohneinheit soll gewährleisten, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr der neuen Wohnbauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden und weiterer Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum möglichst vermieden wird.

Die auf die **bauliche Gestaltung** bezogenen örtlichen Bauvorschriften sollen für die künftige Bebauung im Plangebiet als Teil des historischen Ortskerns von Maudach eine angemessene und dem historischen Zusammenhang entsprechende bauliche Gestaltung sichern. Dies ist auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Kulturdenkmälern Schloss und St.-Michaels-Kirche von Bedeutung.

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Dachform, der Dachneigung und der Dachaufbauten, Einfriedungen und Fassadengestaltung sind aus den typischen Gestaltungsmerkmalen der gewachsenen Gebäudesubstanz im Ortskern von Maudach abgeleitet. Durch sie soll ein Mindestmaß an gestalterischer Kontinuität und Identität entsprechend der Rahmenplanziele gesichert werden. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu den Baumaterialien sowie zu den Einfriedungen in WA 1 sollen zudem helfen, den ortsüblichen Charakter des Straßenbildes zu wahren. Um negative gestalterische Auswirkungen auf den Schlosshof zu vermeiden, werden dort angrenzend nur Hecken oder in Hecken integrierte Zäune bis 1,50m Höhe zugelassen. Alternativ soll ausnahmsweise auch eine einheitlich in ortstypischen Materialien gestaltete und als Einheit errichtete Mauer als Einfriedung zum Schlosshof hin möglich sein, da dies eine gestalterisch vorteilhafte Lösung sein kann.

Die Dachneigung wird gegenüber den Zielformulierungen des Rahmenplans (40° - 50°) ein größerer Rahmen von 35° bis 50° zugelassen, da in der näheren Umgebungsbebauung, insbesondere entlang der Bergstraße, bereits flachere Dachneigungen vorhanden sind und dies im Interesse einer größeren Baufreiheit auch für den Bereich der neuen Baugrundstücke in WA 2 sinnvoll erscheint. Da es im Einzelfall auf größeren Grundstücken auch möglich ist und sinnvoll sein kann, einen größeren Baukörper zu gliedern, sollen für solche Fälle ausnahmsweise auch zwischenliegende Flachdachelemente zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sich diese Dachteile so unterordnen, dass das symmetrische Satteldach die prägende Dachform bleibt.

6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Verkehr

Die vorhandene Verkehrsbelastung in der Bergstraße liegt laut Verkehrsuntersuchung Ludwigshafen von 2004 bei ca. 5.800 Kfz-Fahrten pro Tag. Für das Jahr 2020 werden 7.300 Kfz-Fahrten / Tag prognostiziert¹.

Durch die Planung wird aufgrund der neu hinzukommenden Bebauung im Bereich WA 2 zusätzlicher Verkehr erzeugt. Bei ca. 9 möglichen neu entstehenden Wohneinheiten im Plangebiet mit je 2 Stellplätzen / Fahrzeugen ist mit ca. 45 zusätzlichen Kfz-Fahrten zu rechnen. Bei der Worst-Case-Annahme, dass auf jedem der Baugrundstücke im Bereich WA 2 noch eine zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) realisiert würde, wäre mit maximal 63 Fahrten pro Tag zu rechnen. Diese Anzahl an Fahrten, die über 24 Stunden verteilt stattfinden, stellen nur einen geringfügigen Mehrverkehr für die Bergstraße ($\leq 1\%$) dar. Der neu entstehende Verkehr führt

¹ Verkehrsuntersuchung Ludwigshafen, Modus Consult, Ulm 2004 [6]

nicht zu nennenswerten Mehrbelastungen in der Umgebung und kann von dem vorhandenen Verkehrsnetz ohne Schwierigkeiten aufgenommen werden.

6.2. Umweltbelange / Landespflege

Der vordere Bereich der bis zu rund 90m tiefen Grundstücke entlang der Bergstraße ist bereits bebaut, auf einem Grundstück schließen sich an die Bebauung Scheune und Gewächshäuser an. Ansonsten werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche überwiegend als Zier- und Hausgarten mit der Überstellung durch einzelne Koniferen genutzt, teilweise liegen sie auch brach und sind mit Brombeerhecken bedeckt.

Bei mehrfach durchgeführten Ortsbesichtigungen ergaben sich aufgrund der Vornutzung, des Ist-Zustandes und der Lage im Raum keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten nach BNatSchG.

Der heutige Versiegelungsgrad liegt auf das gesamte Plangebiet umgerechnet bei rund 0,39. Durch die Planung wird es zu einer Erhöhung des Gesamtversiegelungsgrades kommen, der jedoch aufgrund der Festsetzungen (zuzüglich GRZ II, also einschließlich aller Nebenanlagen und gemeinsamer Erschließung) im vorderen Bereich des Plangebietes, entlang der Bergstraße bei 0,6 im hinteren Bereich einschließlich der (voll versiegelten) Erschließungsflächen unter 0,6 liegen wird. Dies entspricht dem heute bereits zulässigen Maß, da der für ein innerörtliches Wohngebiet übliche und zulässige Rahmen wie auch die in der Umgebungsbebauung vorhandene Bandbreite der baulichen Dichte nicht überschritten wird (siehe auch Kapitel 5.2).

Durch die Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken, der Begrünung von Flachdächern sowie der Verwendung versickerungsfähiger Befestigungen für Stellplätze und Zufahrten werden die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna sowie Klima minimiert.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2011 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Es wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer mit Schreiben vom 06.04.2011

Es wird festgestellt, dass in der Fundstellenkartierung im unmittelbaren Bereich der Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt seien, wird die Zustimmung an die Aufnahme entsprechender Vorgaben und Hinweise an die Bauherren geknüpft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die formulierten Vorgaben wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz mit Schreiben vom 05.04.2011

Die Luftbilddauswertung ergab, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme großflächig Kriegseinwirkungen erkennbar seien, für den Bereich des Plangebietes aber keine Aussage hinsichtlich möglicher Verdachtspunkte möglich seien. Das Vorhandensein von Kampfmitteln könne grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auf die Meldepflicht von Kampfmittelfunden wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG mit Schreiben vom 05.04.2011 macht auf Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens innerhalb des Plangebiets aufmerksam, die bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen bzw. zu sichern sind.

Ebenso befinden sich laut Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 18.04.2011 im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom, die gegebenenfalls gesichert oder umgelegt werden müssen. Zur Versorgung der rückwärtigen Baugrundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Da keine öffentlichen Verkehrswege geplant sind, wird darum gebeten, zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorzusehen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen sind. Des Weiteren bittet die Telekom darum, die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland im Grundbuch zu veranlassen.

Die Technischen Werke Ludwigshafen AG mit Schreiben vom 19.04.2011 macht auf die entsprechenden DIN-Vorschriften aufmerksam, die bei der Begründung des Baugebietes zu beachten sind. Um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan treffen zu können, sei eine genaue Leistungs- und Lageangabe der geplanten Maßnahme notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes handelt es sich in allen Fällen um Hausanschlussleitungen, für deren Sicherung zunächst die jeweiligen Grundstückseigentümer und Bauherren privatrechtlich verantwortlich sind. Im Rahmen der konkreten Planung und Durchführung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen sind sie selbstverständlich entsprechend zu beachten. Die Leitungspläne und Stellungnahmen werden zur gegebenen Zeit an den betreffenden Investor weitergegeben. Erst dann, im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung für die private Baugebieterschließung durch einen privaten Investor oder Erschließungsträger können nähere Angaben zur Ermittlung des genauen Versorgungsaufwandes gemacht werden.

Für die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist bereits ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt und zwar zugunsten der Eigentümer der in der Baugebietsteilfläche WA 2 liegenden Grundstücke. Damit wird im Bebauungsplan die Grundlage für die jeweiligen „Erschließungsrechte“ der Eigentümer untereinander geschaffen. Alles Weitere ist dann von dem oder den künftigen Eigentümer(n) bzw. dem Bau- oder Erschließungsträger für die private Erschließung – ähnlich wie bei Hausanschlüssen - mit den einzelnen Leitungsträgern privatrechtlich zu regeln. Dazu gehört dann auch die Eintragung von konkreten Dienstbarkeiten im Grundbuch. Planungsrechtlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Festlegungen notwendig.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 18.04.2011:

1. Niederschlagswasserbewirtschaftung: Es wird auf die Verpflichtung gemäß §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufmerksam gemacht, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern ist und ggf. ein hydrogeologischer Nachweis zu führen ist. Die Grundstücke sind in ihrer Größe so zu gestalten, dass die Vorgaben umsetzbar sind. Der Grad der Versiegelung

ist gering zu halten. Die Verwendung dieser Niederschlagswässer z.B. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sollte angeregt werden. Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend bereite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können gleichzeitig als landespflegerische, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser sind bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

2. Abfall / Altlasten: Für den angegebenen Bereich sind der Behörde keine Altablagerungen bekannt. Es wird um Mitteilung gebeten, wenn bei der Stadt Erkenntnisse über Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen vorliegen oder sich ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Diese unterliegen ebenfalls der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung. Altstandorte werden z.Zt. noch nicht in einem Kataster erfasst.
3. Hochwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Rheinniederung. Allerdings kann bei seltenen Ereignissen nicht ausgeschlossen werden dass es zu einer weiträumigen Überflutung kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. *Die Aspekte der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden bei der Planung berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird dann Teil der konkreten Maßnahmenplanung sein. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
2. *Auch der Stadt liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder altlastenrechtlich relevante Nutzungen vor.*
3. *Es wurde ein entsprechender Hinweis zum Hochwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) – Raumordnung und Landesplanung, mit Schreiben vom 07.04.2011:

Die Planung wird aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung begrüßt. Es wird außerdem festgestellt, dass der Bebauungsplan gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auffassung wird nach erneuter Prüfung geteilt. Es ist deshalb keine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig. Kapitel 4.2 der Begründung wurde entsprechend angepasst.

7.2. Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

Wird nach Abschluss des Verfahrensschrittes ergänzt.

7.3. Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- Für die Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte und begrünte Grundstücksflächen überbaut, wodurch innerörtliche private Grünflächen reduziert werden.

- Infolge der Planung wird Wohnbebauung näher an umgebende Wohnbaugrundstücke heranrücken, als es hier – wegen der besonders großen Grundstücke innerhalb des Plangebietes – bisher der Fall war.
- Die Baufreiheit für die bereits bebauten Grundstücksbereiche entlang der Bergstraße wird eingeschränkt.

Belange, die für die Planung sprechen

- Durch die Planung gelingt es, der Nachfrage entsprechend neue Wohnbaugrundstücke in zentralörtlicher Lage zu schaffen.
- Damit wird dem gesamtstädtischen und landesplanerischen Ziel, die Innenentwicklung anstelle eines weiteren Ausdehnens der Siedlungsflächen nach außen voranzutreiben, nachgekommen.
- Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des bedeutenden Bereiches um das Maudacher Schloss geschaffen.
- Die langehegten Ziele des Rahmenplanes für die Ortskernentwicklung Maudach werden für den Bereich des Plangebietes soweit wie möglich umgesetzt.

Würdigung der Argumente und Zusammenfassung der Abwägung

- Wird nach Abschluss des Verfahrensschrittes ergänzt.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen. Die Neuordnung der Grundstücke, die zur Umsetzung der Bebauung im rückwärtigen Bereich notwendig ist, erfolgt auf privater Basis durch die Eigentümer oder einen Bau- / Erschließungsträger.

8.2. Flächen und Kosten

Flächenbilanz:

Öffentliche Verkehrsfläche:	221,1m ²
<u>Baufläche:</u>	<u>7.265,1m²</u>
Fläche Plangebiet gesamt:	rd. 7.487m ²

Von dem städtischen Grundstück mit der Flurstücksnummer 268 liegt eine Fläche von 382,3m² als Teil der Baugebietsteilfläche WA 2 innerhalb des Plangebietes. Es ist vorgesehen, diese an einen Bauträger / Projektentwickler abzugeben, wenn im Gegenzug die Stadt die entsprechenden Grundstücksflächen (öffentlichen Verkehrsflächen) zum Ausbau der Bergstraße erhält.

Für den Umbau der Bergstraße im Bereich des Plangebietes, der im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme „Ausbau der Bergstraße“ in einem größeren Abschnitt umgesetzt werden soll, können Kosten von bis zu 80.000 EUR entstehen. Diese sind von der Stadt mit Mitteln des Straßenausbauprogramms bereitzustellen.