

---

Bebauungsplan Nr. 535 h "Westlich Kurzweil"; Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Stadtteil Maudach / Aufstellungsbeschluss

KSD 20124508

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.11.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Es wird ein förmliches Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535 h „Westlich Kurzweil“ gem. §§ 2 ff BauGB eingeleitet. Die in der Vorlage formulierten Planungsziele werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) BauGB wird verzichtet.

# INHALT

<b>1</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	<b>3</b>
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....	3
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....	3
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>4</b>
2.1	<u>Rechtsgrundlagen (Stand 04.09.12)</u> .....	4
2.2	<u>Quellenverzeichnis</u> .....	4
2.3	<u>Geltungsbereich</u> .....	5
<b>3</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u></b> .....	<b>6</b>
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....	6
3.2	<u>Planungsziele und –grundsätze</u> .....	7
<b>4</b>	<b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....	<b>8</b>
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u> .....	8
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u> .....	8
4.3	<u>Informelle Planungen</u> .....	8
<b>5</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>10</b>
6.1	<u>Bodenordnung</u> .....	10
6.2	<u>Flächen und Kosten</u> .....	10

## VERFAHREN

### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	28.08.2012
Aufstellungsbeschluss (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	

### 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.

# ALLGEMEINES

## Rechtsgrundlagen (Stand 04.09.12)

### Baunutzungsverordnung

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

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

(PlanZV)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)  
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G 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 G vom 24.2.2012  
(BGBl. I S. 212)

### Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 6.02.2012 (BGBl. I S. 148)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)  
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

### Baugesetzbuch

(BauGB)  
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

### Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 G v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

### 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),  
mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010  
(GVBl. S. 319)

### Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)  
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
§§ 8, 9 und 32 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012  
(GVBl. S. 163)

### Landesbauordnung

(LBauO)  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66, 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 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

### Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)  
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280),  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

### Landesnaturschutzgesetz

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

## Quellenverzeichnis

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

## Geltungsbereich

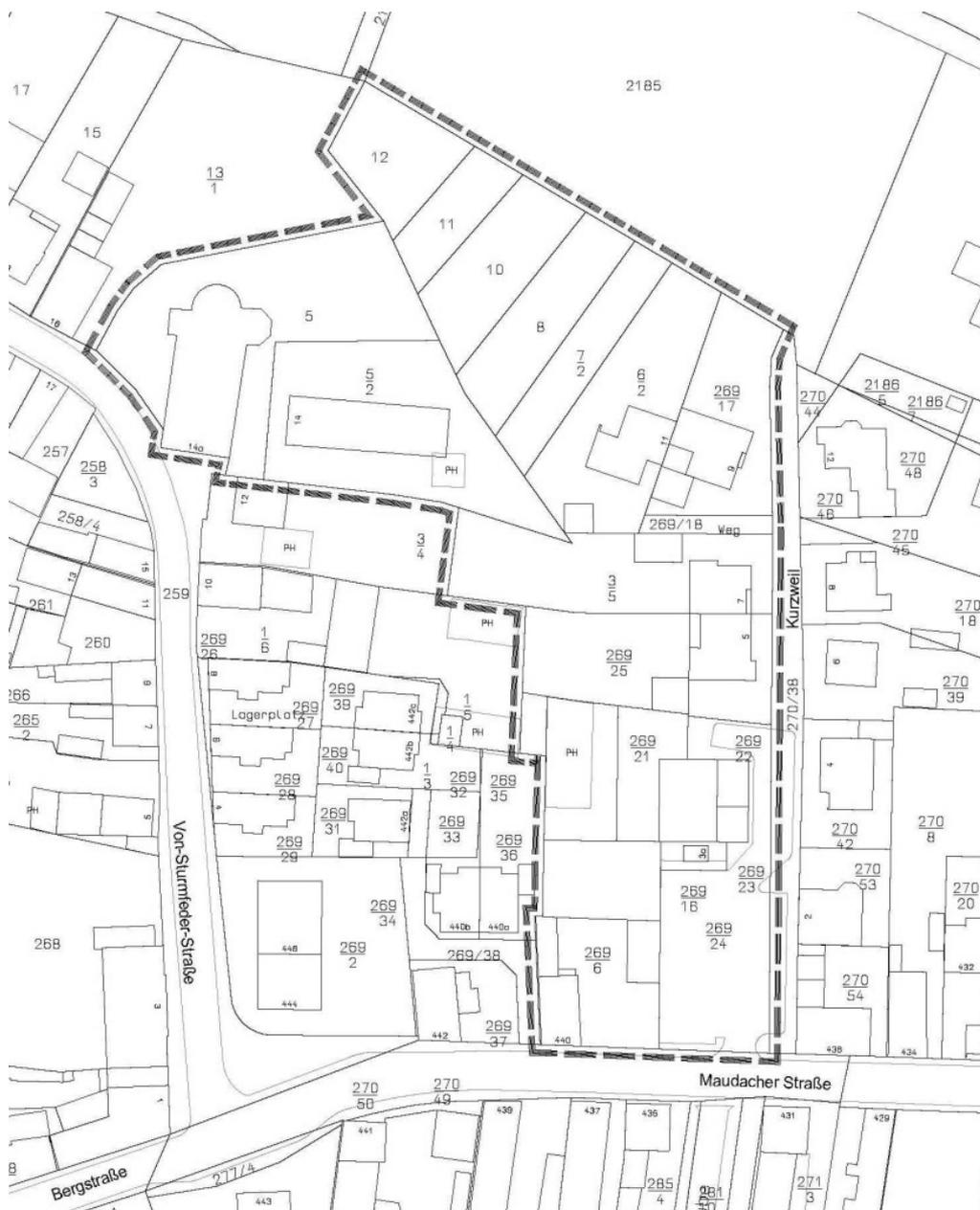
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

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

## PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

### 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“

Die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für das Gebiet zwischen Bebauungsplan Nr. 535a „Südlich der Kirche“ und westlich der Kurzweil sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 535h „Westlich Kurzweil“ 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.

### Plangebiet als Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 535



## Plangebiet mit umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplänen



- Bebauungsplan 535a „Südlich der Kirche“, rechtskräftig seit 09.02.2000
- Bebauungsplan 535b „Nördlich Von-Sturmfeder-Straße“, rechtskräftig seit 23.01.2004
- Bebauungsplan 535e „Östlich der Pfarrgasse“, rechtskräftig seit 09.09.2011
- Bebauungsplan 535f „Am Maudacher Schloss“, rechtskräftig seit 09.09.2011
- Bebauungsplan 436 „An der Lindenstraße“, rechtskräftig seit 01.10.1991

## Planungsziele und –grundsätze

### • Vorhandene Situation

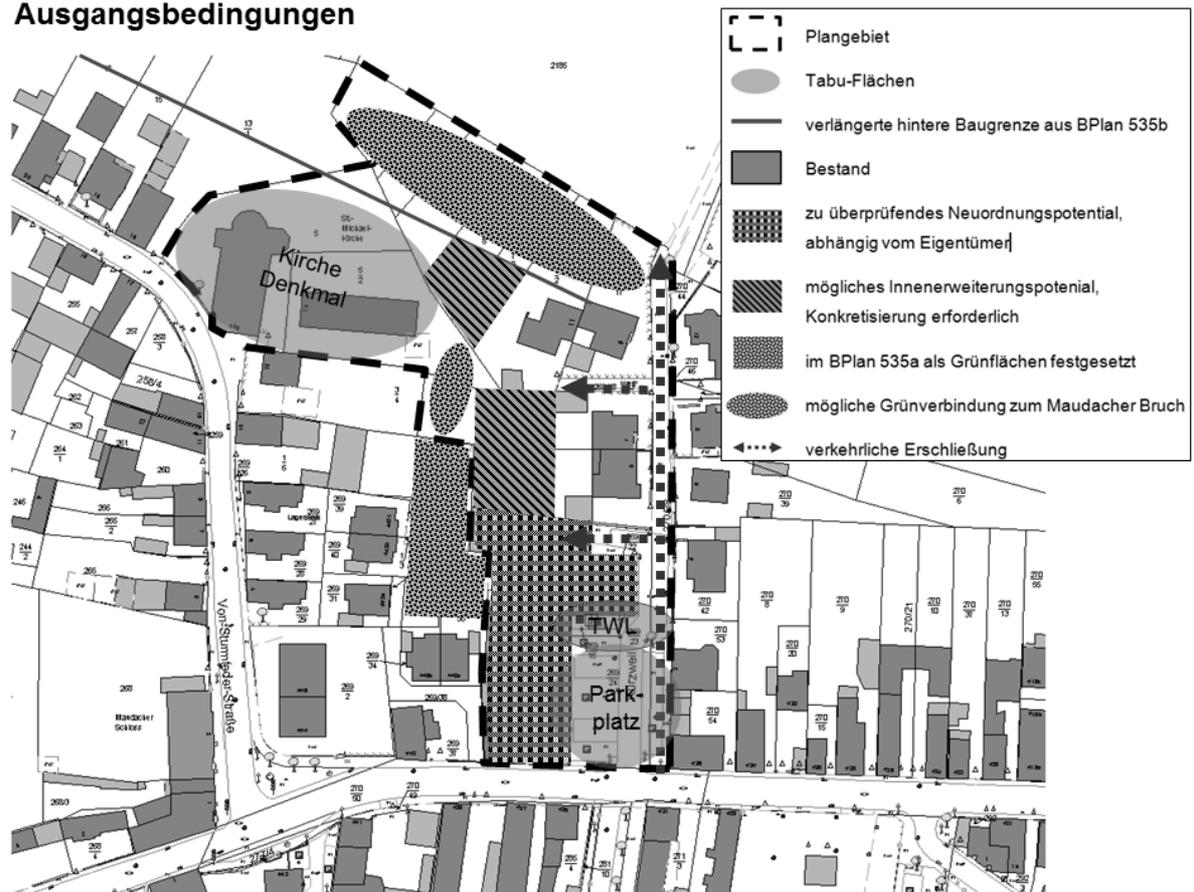
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Maudach und umfasst die an die westliche Seite der Straße Kurzeil und Ecke Maudacher Straße angrenzenden Grundstücke bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 535 a sowie die nordwestlich gelegene St.-Michael-Kirche mit Gemeindehaus. Die Kirche bildet als denkmalgeschütztes Bauwerk zusammen mit dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Maudacher Schloss das historische Zentrum des Stadtteils.

Die östlich an die Kirche angrenzende Fläche stellt den topographischen Übergang von dem historischen, auf der Hochterrasse gelegenen Altort hinunter zum tiefergelegenen Landschaftsraum „Maudacher Bruch“ dar und ist mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Entlang der Maudacher Straße liegt zum einen der städtische Parkplatz, der als solcher für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt wird und erhalten werden soll. Daneben liegt das aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Anwesen Maudacher Straße 440. Im Ortsbild positiv auffällig ist sein straßenrand- und giebelständige Vorderhaus mit seiner markanten, rotbraunen Backstein-Klinkerfassade und seiner stehenden 3:2-Fenstergliederung, die man im historischen Maudacher Ortsbild stellenweise noch findet.

Entlang der Kurzeil stehen zwei Wohngebäude und südlich davon eine Garagenanlage mit 5 Garagen. Dazwischen liegt die rückwärtige Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nebengebäuden des Anwesen Maudacher Str. 440.

## Ausgangsbedingungen



## VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### Regional- und Landesplanung

Belange der Regional- und Landesplanung sind nicht berührt.

### Flächennutzungsplanung

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

### 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.

## BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

- Städtebauliches Konzept – Für die städtebauliche Entwicklung gilt folgender Rahmenplan:



- Maßvolle Nachverdichtung mit bis zu 7 Neubauten als freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften in ein- bis zweigeschossiger Bauweise; am Rand des Maudacher Bruchs eingeschossig mit Souterrainnutzung oder Split-Level;
- Erschließung über die Straße „Kurzweil“ mit zwei Stichstraßen und ggf. über das Vordergrundstück sowie von der „Maudacher Straße“ über das Vordergrundstück.
- Bauliche Dichte und Höhenentwicklung in Anlehnung an den Rahmen der gültigen Bebauungspläne der angrenzenden Bereiche
- Pro Wohneinheit zwei private Stellplätze

- Es gelten folgende konkrete Planungsziele:
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO; abweichend von §4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig

Zone entlang der Maudacher Straße:

straßen- und grenzständiges Gebäude, bis II-geschossig, Traufhöhe max. 6,5 m, Firsthöhe max. 10,0 m, Hausbreite max. 10,0 m;

Zone entlang der Kurzweil und in 2. Reihe:

freistehende, bis II-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser, Traufhöhe max. 6,5 m, Firsthöhe max. 10,0 m; traufständig zur Straße;

Zone an der Bruchkante:

Baufeld liegt in einem Bereich zwischen südlicher Grundstücksgrenze und verlängerter hinterer Baugrenze aus Bebauungsplan 535b; freistehende Einzel- oder Doppelhäuser; I-geschossige Bauweise, Baufenstergröße max. 14m x 10m; traufständig nach Süden mit der Möglichkeit, zum Bruch hin in Splitt-Level-Bauweise das Kellergeschoss zu Wohnzwecken auszubauen zu können (Souterrain); Höhen und Dachform an den Bestand angepasst;

- Anzahl der Wohneinheiten max. 2;
- Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf um die denkmalgeschützte St.-Michael-Kirche und das Gemeindehaus;
- Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung
  - verkehrliche Erschließung über die bestehende Maudacher Straße bzw. Kurzweil; Wohngebäude in 2. Reihe über vorderliegende Grundstück erschließen;
  - bestehende Parkplatzfläche in der Kurzweil bleibt erhalten;
  - Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den beiden Erschließungsstraßen; Gebäude in 2. Reihe werden via Grunddienstbarkeit über das Vordergrundstück ver-/entsorgt;
  - Die TWL unterhält auf dem Flurstück 269/16 eine Ortsnetztrafostation zur Versorgung der näheren Umgebung in einem Umkreis von 200 m, die zu erhalten ist;
- Die im Bebauungsplan 535a „Südlich der Kirche“ festgesetzte private Grünfläche/Gartenfläche soll sich über die von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen/Gartenzonen als Grünzug bis in den Maudacher Bruch fortsetzen werden;
- Dächer als Satteldächer mit Dachneigung von in der Regel 35° bis 50° Grad;

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **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.

### **Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine weiteren Kosten.