
Bebauungsplan 579 "Nördlich der Schelmenzeile", Ergänzung des Bebauungsplan-
aufstellungsbeschlusses vom 16.09.2003 Stadtteil Maudach - Aufstellungsbeschluss

KSD 20134915

A N T R A G

nach der mehrheitlich, bei einer Gegenstimme, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und
Grundstücksausschusses vom 18.03.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ wird gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Hierdurch wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ vom 16.09.2002 geändert und konkretisiert. Die unter Gliederungspunkt "3. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze" genannten konkretisierten Ziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	11.09.2002
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	16.09.2002
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 68/2002 am	20.09.2002
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	19.05.2003
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	24.03. bis 07.04.2003
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	07.04.2003
Erneute Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO	22.01.2013
Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 16.09.2003 durch den Stadtrat	
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 Nr. ... am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2002 und einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 24.03.-07.04.2003 sollen die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren ergänzt und konkretisiert werden. Neben den Aussagen zu einer angemessenen baulichen Dichte, der Untersagung einer Bebauung in zweiter Reihe und somit der Vermeidung eines Heranrückens von Bebauung an das Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch wurden bislang nur konkrete Aussagen zu einer maximalen Bebauungstiefe von 25 m getroffen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Regelungen allein nicht detailliert genug sind.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die Eigenarten der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert werden sollen. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sollen nicht zulässig sein.

ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen (Stand: 04.02.2013)

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 Altlastenverord- nung

(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. 7 G v. 21.1.2013 (BGBl. I S. 95)

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 Umweltverträglichkeitsprü- fung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 6 G v 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 3 G v 5.12.2012 (BGBl. I S. 2449)

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)

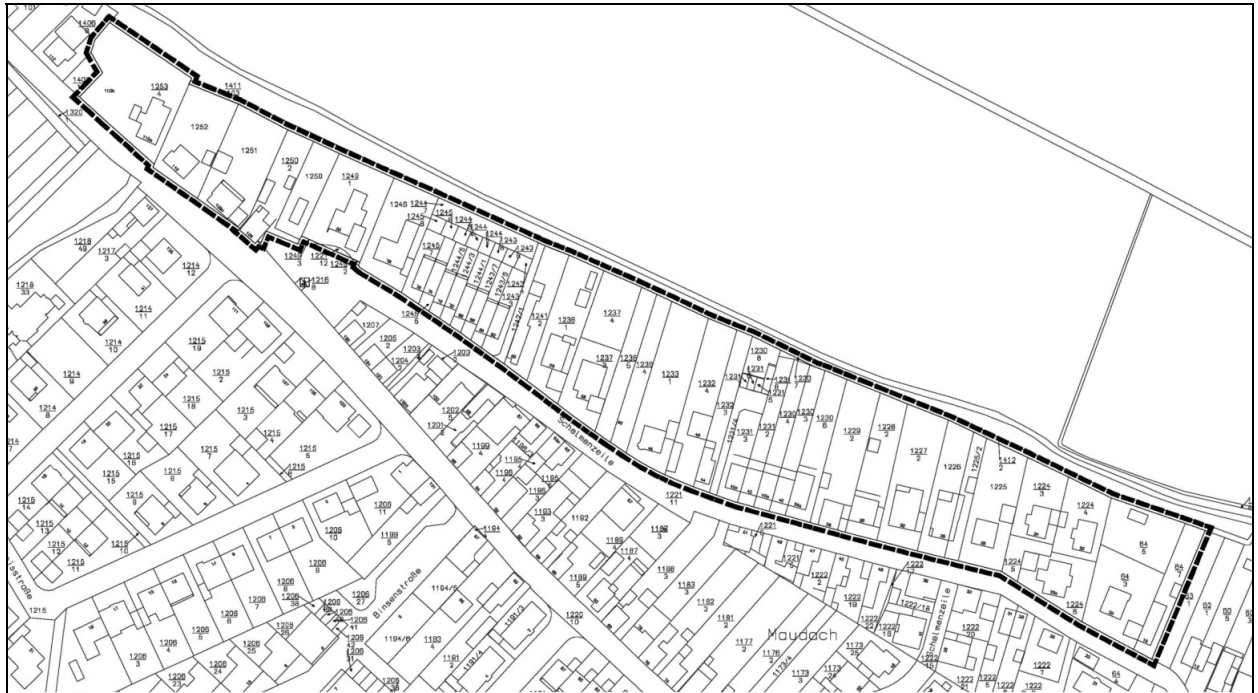
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



Er wird begrenzt:

- im Norden: Durch den Brühlgraben (Flurstück 1411/103, Gemarkung Maudach)
- im Osten: Durch das Flurstück 63/1, Gemarkung Maudach
- im Süden: Durch die Schelmenzeile und Breite Straße
- im Westen: Durch das Flurstück 1406/11 und 1406/8, Gemarkung Maudach

Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen
[2] „Stadtteil LU-Maudach – Grundwasserhochstände, kleinräumige Lösung“, Untersuchung vom Juli 1999

1 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

1.1 Planungsanlass gem. § 1 (3) BauGB

In den 1960er-Jahren wurde die mit dem Geltungsbereich umrandete Fläche als Baugebiet für bauwillige Grundstückseigentümer in einem zwischenzeitlich nicht mehr anwendbaren Bebauungsplan ausgewiesen. Mit diesem Gebiet sollte der Ortsrand abgerundet und ein sachter Übergang von Wohnbebauung zum Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch geschaffen werden.

Die sehr unterschiedlich tiefen, gestaffelten Grundstücke (30 m bis 65 m) sollten mit zweigeschossigen Wohngebäuden – mit einer an die Grundstückstiefe angepassten ebenfalls gestaffelten Gebäudetiefe von 14 m bis 28 m - bebaut werden können. Diese „Staffelregelung“ der zulässigen Gebäudetiefe ermöglichte es, einen über 50%igen Anteil an privaten Freiflächen zu bewahren.

Von diesen Angeboten wurde rege Gebrauch gemacht. Allerdings blieben auch einige der besonders tiefen Flurstücke unbebaut.

Wegen Ausfertigungsmängel kann o.g. Bebauungsplan seit 1991 nicht mehr verwendet werden.

Durch Generationenwechsel und Grundstücksverkäufe bedingt wurden um das Jahr 2000 u.a. auch zwei Einfamilienhäuser in zweiter Reihe auf Grundlage § 34 BauGB errichtet, die jedoch dem Landschaftsschutzgebiet bis auf ca. 14 m sehr nahe kamen. Diese durch Grundstücksneuordnung entstandenen Flächen in zweiter Reihe widersprechen den städtebaulichen Zielen und führten – neben anderem - am 16.09.2002 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“.

Die während des Bebauungsplanverfahrens 2003 beantragte Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und entsprechenden Parkieranlagen in der Gartenzone auf einem 60 m tiefen Grundstück wurde aufgrund der erlassenen Veränderungssperre in ein Zweifamilienhaus abgeändert.

Allein aufgrund des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses Nr. 579 vom 16.09.2002 und der umgebenden Bebauung ist aktuell nicht mehr sichergestellt, dass eine der städtebaulichen und landschaftlichen Situation angemessene bauliche Entwicklung im Baugenehmigungsverfahren nach § 30 BauGB und § 34 BauGB erreicht werden kann. Mit der Erweiterung und Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses soll eine den aktuellen Wohnansprüchen und den bestehenden Grundstücks- und Bebauungssituation gerechte optimale Nutzung ermöglicht werden.

Planungsziele und –grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Maudachs und grenzt östlich an den Bebauungsplan 535c „Von-Sturmfeder-Straße“ an. Der Geltungsbereich umfasst die nördliche Seite der Straße Schelmenzeile. Die vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke grenzen alle an das Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch. Sie haben ein unterschiedlich starkes Geländegefälle zum Bruch hin. Infolge dessen werden die Grundwasser-Flur-Abstände nach Norden hin geringer und es ist mit häufig hochanstehendem Grundwasser zu rechnen.

An dem ca. 500 m langen Bereich nördlich der Schelmenzeile bzw. Breite Str. liegen Flurstücke, die eine Tiefe von 30 m und bis zu 65 m besitzen. Auf zwei dieser Flurstücke wurden in früheren Jahren Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet.

Die Erschließungsstraße ist die Schelmenzeile, die im Süden über Hintergasse und Von-Sturmfeder-Str. mit der Breite Straße verbunden ist. Wegen der unterschiedlichen Höhenlage im Norden endet die Schelmenzeile in einer Wendeschleife und ist nur über einen Fußweg mit der höher gelegenen Breite Straße verbunden.

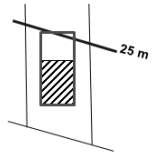
Eine künftige zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe würde zu einer Überlastung der verkehrlichen Kapazitäten der Schelmenzeile und der anschließenden Hintergasse und Von-Sturmfeder-Str. führen.



Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
Seine **Städtebauliche Konzeption** stellt sich wie folgt dar:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Neue Wohngebäude in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
- Gebäudeneubauten oder Gebäudeerweiterungen können grundsätzlich in einem Baufenster von 25 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden.
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig,
- pro eine Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Diese grundsätzlichen Planungsziele werden durch folgende zusätzliche Regelungen konkretisiert:

- Bei der Festsetzung der 25 m-Baugrenze gilt immer der nördliche Schnittpunkt zwischen Baugrenze und Gebäudekante. Dies gilt auch für Garagen und Stellplätze. Da relativ viele Flurstücke spitzwinklig zur Straße liegen, ermöglicht diese Regelung die bessere Ausnutzung des Baufensters für alle Grundstückszuschnitte.
- Für Wohnraumerweiterungen eines bestehenden Wohngebäudes darf die hintere Baugrenze um bis zu 5 m überschritten werden, wenn keine neue Wohneinheit entsteht. Dadurch werden bestehenden Wohngebäuden ermöglicht, sich aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen.
- Ausnahmsweise darf auch bei Neubauten die hintere Baugrenze um bis zu max. 10 m überschritten werden, wenn die verbleibenden rückwärtigen Freiflächen mind. 25 m tief sind und nur ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten hergestellt wird. Die Ausnutzung besonders tiefer Grundstücks wird ermöglicht und dennoch der Übergang mit garantierten privaten Freiflächen zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.
- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vordersten Hausecke/Hausflucht dürfen max. 8 m liegen. Somit wird die Vorgartentiefe begrenzt, damit die städtebaulich wichtige Straßenraumkante erhalten bleibt.

Für bestehende genehmigte Gebäude, Garagen und Nebengebäude besteht Bestandsschutz.

Verkehrliche Erschließung

Sie soll weiterhin über die Schelmenzeile erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Auch diese soll weiterhin über die Schelmenzeile stattfinden.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Umweltbericht

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Verdichtung oder Versiegelung vorgesehen ist.

