

Kreisverwaltung MAXDORF	
Ein. - 6. MAI 1994	
Art.	Ort.

GEMEINDE MAXDORF / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE" (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 [2] BauGB)

B E G R Ü N D U N G

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 06. Juni 1994
Az.: 63/610-13 Maxdorf 15

1. Allgemeine städtebauliche Situation

Die Gemeinde Maxdorf ist als "Straßendorf" entlang der ost-westlich verlaufenden Hauptstraße, der früheren Bundesstraße 37, jetzt Landesstraße 527, entstanden.

Die beidseitige Bebauung ist durch die ortstypische Haus-Hof-Bauweise mit straßenseitig stehenden Hauptgebäuden und rückseitigen Scheunengebäuden geprägt. Die bauliche Nutzung besteht aus einer Mischung von Wohngebäuden ohne und mit Ladennutzungen, von Gewerbegebäuden sowie, punktuell, von landwirtschaftlichen Gebäuden.

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich des Ortsgebietes besteht nicht. Lediglich ein Teil des Gebietsbereiches nördlich der Hauptstraße, d.s. die Grundstücke Hauptstraße 73 sowie Wiesenstraße 3 u. 5, liegt in dem alten nach dem Aufbaugesetz am 22.5.1954 genehmigten Bebauungsplan "Am Alten Friedhof". Er enthält für diese Grundstücke keine Festsetzungen. Für den Gesamtbereich soll daher jetzt in einem "einfachen Bebauungsplan" die generelle "Art der baulichen Nutzung" festgesetzt werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, störende Nutzungen, die das gewachsene Gefüge negativ beeinträchtigen würden, auf Dauer auszuschließen. Für alle übrigen Beurteilungskriterien soll bei Bauanträgen § 34 BauGB weiter gelten, bis ggf. später auch dafür in einem qualifizierten Bebauungsplan weitere verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

2. Festsetzung als Mischgebiet und Ausschluß von Vergnügungsstätten

2.1 Der "einfache Bebauungsplan" setzt im gesamten Geltungsbereich eine Nutzung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO fest. Diese Nutzung entspricht dem heute vorhandenen gleichrangigen Nebeneinander von Wohnungen, gewerblichen Anlagen und Einzelhandelsbetrieben. Sie soll auch in Zukunft beibehalten und, bei Bedarf, ausgebaut werden, da sie der gewachsenen Situation in diesem Zentralbereich der Gemeinde entspricht und eine Notwendigkeit für eine grundsätzliche Änderung nicht besteht.

Das Plangebiet ist Teil der "Kernzone" der Gemeinde. Diese Bereiche werden in Großstädten im Regelfall als "Kerngebiet" eingestuft. In Maxdorf muß jedoch ein "Mischgebiet" die Funktion des Kerngebietes übernehmen, da die vergleichsweise geringe Gemeinde- und Gebietsgröße und der nur lockere Besatz mit Läden und gewerblichen Betrieben eine Festsetzung als MK-Gebiet nicht zuläßt.

Da bei Gemeinden mit der Größe und Struktur von Maxdorf der Wohnnutzung im (zentralen) Mischgebiet nach wie vor größte Bedeutung zukommt und da der Ortsmittelpunkt die ihm städtebaulich zgedachte Funktion nicht verlieren soll, muß die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung in gleichem Maße gestärkt werden. Gleichzeitig müssen aber solche Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen wesentliche Störungen der Wohnruhe ausgehen können.

2.2 In dem als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Planbereich werden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 1 Abs.9 BauNVO), die in vorstehender Ziffer 2.1, letzter Absatz, angesprochen sind, die in § 6 Abs.2 Ziff.8 BauNVO angeführten, allgemein zulässigen Vergnügungstätten sowie die in § 6 Abs.3 angeführten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zugelassen. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Entscheidung maßgebend und zu berücksichtigen war dabei nicht nur die erfahrungsgemäß tatsächliche Störung der "gleichrangigen" Wohnnutzung durch Vergnügungstätten - z.B. die Unruhe, Lautheit und andere der Wohnruhe abträglichen Begleiterscheinungen - sondern auch die andersgearteten Wertvorstellungen und Empfindungen der "normalen" Bürger.

Durch diesen Ausschluß von Vergnügungstätten im zentralen Mischgebiet der Gemeinde werden jedoch solche Anlagen nicht im ganzen Ort ausgeschlossen. Sie sollen nach wie vor an anderen Stellen der Gemeinde, z.B. in den Gewerbegebieten am Ortsrand, also abseits der Wohngebiete, zulässig sein und können sich dort -sofern Bedarf besteht- ansiedeln.

2.3 Der Ausschluß von Vergnügungstätten im Ortsmittelpunkt der Gemeinde soll neben dem Erhalt und der Verbesserung der Ausstattung des Zentrums mit einem breit gefächerten Warenangebot auch eine Verbesserung der Wohnsituation (des "Wohnumfeldes") erreichen. Klagen über Belästigungen durch Lärm aus Vergnügungstätten sollen durch die vorgesehenen planerischen und administrativen Maßnahmen von vorneherein vermieden werden.

4. Sonstiges

Die Belange der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung werden durch die Aufstellung des "einfachen Bebauungsplanes" nicht berührt, da es sich um einen vollständig bebauten Ortsbereich handelt.

Erschließungskosten fallen nicht an.

Maxdorf, den




Ortsbürgermeister