

1. Fertigung

**ORTSGEMEINDE
MAXDORF**

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 04. März 1999
Az.: 63/610 - 13 MAXDORF 21

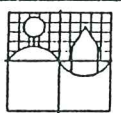

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN "VEREINSGELÄNDE - IM SOHL"

JANUAR 1998 / MÄRZ 1998
OKTOBER 1998 / JANUAR 1999

Bearbeiter

<p>butsch + faber landschafts- und ortsplanung</p>		 <p>Reichenbach</p>	<p>Büro für Landschaftsplanung Siedlungsökologie und Stadtgestaltung</p> <p>Wolfgang Reichenbach Diplomingenieur, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA</p> <p>Gartenstraße 17, 67547 Worms Telefon 0 62 41 - 2 28 80 Telefax 0 62 41 - 8 76 22</p>
---	---	---	---

BEARBEITER: DIPL.-ING. A. BUTSCH

Inhalt

- 1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
- 2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
- 3 Rechtsgrundlagen
- 4 Aussagen der übergeordneten Planung
- 5 Bestandsbeschreibung
- 6 Städtebauliches Konzept
- 6-1 Verkehrliche Erschließung
- 6-2 Bebauungsstruktur und Nutzung
- 6-3 Grünordnung
- 6-4 Ver- und Entsorgung
- 7 Bodenordnung
- 8 Kosten

- 9 Abwägung der Bedenken und Anregungen
Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange und der Offenlage

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Maxdorf, westlich des bestehenden Gewerbegebietes, südlich der Voltastraße. Der Bebauungsplan wird umgrenzt im :

- Norden: von der Nordgrenze der Voltastraße (Parzelle 2874/6) bzw. der Südseite der Parzelle 2873
Osten: von der Westseite der Parzellen 1717/4, 1717/5, 1717/6, 1709/5
Süden: von der Nordseite der Parzellen 1732/4, 1732/3, 1732/2, 1732/1 sowie der Nordseite der Donnersbergstraße
Westen: von der Ostseite der Parzellen 1746, 1745/2, 1745/1, 1744, 1743, 1742, 1741, 1740, 1739, 1738, 1737, 1736/1

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke :
Parzelle 2874/6 (tw), 1720/1, 1721/1, 1722/1, 1723/1, 1724/1, 1725/1, 1726/1, 1727/1, 1728/1, 1729/1, 1730/1, 1731/1, 1732/6, 2792/7, 1709/1, 1717/3, 1727/2.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3 ha.

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Maxdorf beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes an Sonderbauflächen für Vereine die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Gleichzeitig sollen Sonderbauflächen für eine Tagesförderstätte für Behinderte ausgewiesen werden.

Weiterhin soll die naturnahe Gestaltung des Neugrabens bauplanungsrechtlich gesichert und der Ortsrand nach Westen hin entsprechend abgerundet und eingegrünt werden.

Das ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gelände wird künftig durch Verkehrsflächen, Bauflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne u.a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die

Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.
Öffentliche und private Belange sind gerecht gegeneinander abzuwägen.

4 Aussagen der übergeordneten Planung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz weist direkt angrenzend an das Planungsgebiet einen regionalen Grünzug aus. Weiterhin wird der nördlich anschließende Bereich den klimatisch bedeutenden Gebieten zugeordnet.
Zielsetzung ist desweiteren die Durchgrünung der Feldflur sowie die Gewährleistung siedlungsnaher, naturbezogener Freizeit und Erholungsaktivitäten, insbesondere innerhalb der Grünzüge.

Die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weist das Plangebiet als Sondergebiet für Vereine aus. Die Sonderbaufläche für die Tagesförderstätte soll noch in den Flächennutzungsplan integriert werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt (Parallelverfahren).

Der Landschaftsplan liegt im Vorentwurf vor und stellt die Fläche als Brache mit Pflegebedarf dar.

Die Zielsetzungen des Gewässerpflegeplanes Isenach Schlittgraben, der auch für die Gräben entsprechende Vorgaben formuliert wurden bereits in der Planung berücksichtigt und sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

Weitergehende Aussagen trifft die übergeordnete Planung nicht.

5 Bestandsbeschreibung

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Brachfläche, weitestgehend eben. Sie liegt zwischen zwei Grabenläufen, wobei der westliche nur periodisch wasserführend, der östliche ständig wasserführend ist. Der Weg ist derzeit unbefestigt. Im südöstlichen Bereich befinden sich unbefestigte Flächen, die teilweise als Lagerfläche genutzt werden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein asphaltierter Weg, daran anschließend ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die langfristig naturnah entwickelt werden sollen. Im Osten verläuft der Neugraben sowie ein unbefestigter Weg, an den sich gewerbliche Flächen anschließen. Im Süden grenzt die bebaute Ortslage von Maxdorf an. Westlich des Planungsgebietes befinden sich, im Anschluß an den Grabenlauf, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6 Städtebauliches Konzept

6-1 Verkehrliche Erschließung

Die Sonderbauflächen sollen über die Verlängerung der Voltastraße sowie über eine abknickende Stickerschließung in das Plangebiet an das Verkehrsnetz angebunden werden. Die Stichstraße in das Gebiet wird in einer Breite von 5,0 m als Mischfläche ausgebildet. Am Ende der Stickerschließung befindet sich eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge mit einem Radius von 9 m zuzüglich 1,0 m Überhangfläche. Ausgehend von diesem Wendehammer verläuft ein Fuß- und Radweg Richtung Süden, der langfristig eine Verbindung zur Donnersbergstraße herstellen soll.

Die Stellplätze sollen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Hierzu sind im Plan Flächen ausgewiesen.

Die landwirtschaftlichen Wege stehen auch künftig uneingeschränkt der Landwirtschaft zur Verfügung.

6-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ein Sondergebiet "Tagesförderstätte für Behinderte" zur Unterbringung einer Einrichtung der Lebenshilfe Ludwigshafen für Behinderte gemäß § 11 BauNVO sowie ein Sondergebiet "Vereinsanlagen" zur Deckung des Bedarfs an Flächen für Maxdörper Vereine gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Hierbei sollen ausschließlich der genannten Zweckbestimmung entsprechende Nutzungen zugelassen werden. Zur Vermeidung von dauerbewohnten Freizeithäusern werden Wohnungen ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der bedeutsamen landespflegerischen Zielsetzungen niedrig gehalten. Sie orientiert sich zwar an den bereits vorliegenden Planungsabsichten, läßt jedoch eine allzu hohe Verdichtung nicht zu. Die Baufenster und auch die Grundstückseinteilung greift die vorliegenden Planungsabsichten auf und versucht die Anforderungen der geplanten Nutzungen angemessen zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere im östlichen Bereich, Vereinsnutzung "Schießsport", deutlich erkennbar. Im südwestlichen Teilbereich liegen derzeit noch keine konkreten Aussagen zu einer Nutzung vor, sodaß das Baufenster relativ großzügig gewählt wurde.

Zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden die Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen erleichtern eine Einbindung in die Landschaft. Ergänzend wirkt die Festsetzung der offenen Bauweise.

Zur Vermeidung einer Bebauung der Gartenbereiche werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig

erklärt. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen bleiben unberührt.

Zur Reduzierung der Erschließungskosten wurden die Straßenflächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Zudem ist davon auszugehen, daß in der Erschließungsstraße ein geringes Verkehrsaufkommen entsteht.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen. Nähere Erläuterungen sind dort nachzulesen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich im wesentlichen auf die Dachform, Dachneigung und Festsetzungen zur Belichtung des Dachraumes. Hierbei werden Dachform für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25 ° und Höchstdachneigung von 38 ° festgesetzt. Es sind rote bis braune Ton- oder Betonziegel zu verwenden.

Bei Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Desweiteren werden Ausnahmen im Rahmen einer ökologischen Bauweise gestattet. Am Ortsrand gelegen dienen diese Festsetzungen der Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft. Ergänzend wirken die Festlegungen zur Belichtung des Dachraumes.

Zur Vermeidung von hoch aus dem Gelände ragenden Kellergeschossen wird die Sockelhöhe beschränkt.

Festsetzungen zu Einfriedungen sowie Verkehrsnebenflächen und unbebauten Flächen dienen der landschaftsgerechten Gestaltung und verdeutlichen nochmals die landespflegerische Bedeutung dieses Bereiches.

6-3 Grünordnung

Innerhalb des landespflegerischen Planungsbeitrages wird dargelegt, welche Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind und welche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück umgesetzt werden sollen.

Da es sich bei diesem Plangebiet um ein Gelände im Randbereich der bebauten Ortslage handelt und insbesondere landespflegerische Belange bedeutsam sind, wurden die Forderungen, die sich aus dem landespflegerischen Teil ergeben bei der Planung gänzlich berücksichtigt und umgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen und planerischen Darstellung werden komplett übernommen. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind daher dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

6-4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen erfolgt über Anschlüsse an bestehende Ortsnetze.

7 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Ortsgemeinde und werden über jeweilige Teilungsvermessungen neu gebildet.

8 Kosten

Die Kosten der Erschließung werden gemäß Baugesetzbuch verteilt.

9 Abwägung der Bedenken und Anregungen Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage

Die Verwaltung hat die vorgezogene Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 29.06.1998 bis 24.07.1998 durchgeführt. Während der Auslage wurden keine Anregungen vorgetragen. Ein Beschluß ist in diesem Verfahrenszug daher nicht zu fassen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.06. bis 24.07.1998 beteiligt. Von folgenden Trägern wurden Anregungen vorgetragen :

- Kreisverwaltung Ludwigshafen
- Katasteramt Ludwigshafen
- Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
- Landwirtschaftskammer Kaiserslautern.

Im einzelnen wurde folgendes angeregt :

Kreisverwaltung Ludwigshafen

Sachbericht

Die Kreisverwaltung verweist auf das durchzuführende Parallelverfahren.

Für das Sondergebiet ist sowohl die Zweckbestimmung als auch die Art der Nutzung differenzierter und deutlicher umzusetzen. Bei der Art der zulässigen Nutzung wäre in Regelnutzung und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zu unterscheiden.

Das Versickerungsgebot hält die Kreisverwaltung durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht gedeckt. Desgleichen läßt sich die zeitliche Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen nicht durch das BauGB herleiten.

Hinsichtlich Landespflege werden folgende Anregungen vorgetragen :

- Die ULB weist auf die Diskrepanz zwischen den Festsetzungen der GRZ im Bebauungsplan und der in Anrechnung gebrachten GRZ im landespflegerischen Begleitplan hin.
- Die textlichen Festsetzungen sollten in den Punkten 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.9 und 2.1.5 redaktionell überarbeitet werden.

Stellungnahme und Abwägung

Der Rat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Anregungen werden wie folgt ausgeräumt:

- Hinsichtlich Parallelverfahren wird Ziffer 4 der Begründung entsprechend ergänzt.
- Die Zweckbestimmung wird entsprechend formuliert, die Art der zulässigen Nutzung ergänzend definiert.
- Das Versickerungsgebot wird unter Hinweise aufgenommen.
- Die Ziffer 1.5.8 wird redaktionell überarbeitet.
- Die Erhöhung der GRZ auf 0,3 erfolgte nach Erstellung des landespflegerischen Begleitplanes. Da der Ausgleich im Gebiet erbracht werden kann, wurde von einer Festsschreibung im LBP abgesehen.
- Die redaktionellen Änderungen werden wie gewünscht vorgenommen.

Katasteramt Ludwigshafen

Sachbericht

Das Katasteramt regt an, die Flurstücknummer 2792/7 nachzutragen.

Nach Auffassung des Katasteramtes ist die Erfordernis für ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nicht gegeben, da die überplantern Flurstücke in Eigentum der Ortsgemeinde stehen.

Stellungnahme und Abwägung

Der Rat beschließt, die Flurstücknummer nachzutragen. Desweiteren soll Ziffer 7 der Begründung dahingehend geändert werden, daß ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich ist. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Ortsgemeinde und werden über jeweilige Teilungsvermessungen neu gebildet.

Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft

Sachbericht

Das StAWA weist darauf hin, daß bei Beachtung und Ausführung der unter Punkt 4.2 des landespflegerischen Begleitplanes beschriebenen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und der Gestaltung der Gewässerrandstreifen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung besteht.

Stellungnahme und Abwägung

Der Rat stellt fest, daß davon auszugehen ist, daß die Ausführungen beachtet werden, da die Aussagen des landespflegerischen Begleitplanes, Ziffer 4.2 auch Inhalt der gleichlaufenden Planung zur Renaturierung des Neugrabens sind. Im übrigen muß diese Planung noch durch o.a. Behörde genehmigt werden.

Landwirtschaftskammer Kaiserslautern

Sachbericht

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß der Wirtschaftsweg am nördlichen Ende des Plangebietes weiterhin uneingeschränkt für die Landwirtschaft nutzbar sein muß. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs muß zu jeder Zeit unterbleiben, ggf. durch Parkverbote oder ähnliche Maßnahmen.

Stellungnahme und Abwägung

Der Rat stellt fest, daß der Wirtschaftsweg auch künftig uneingeschränkt der Landwirtschaft zur Verfügung steht.

Über die Anordnungen von verkehrsregelnden Maßnahmen muß im Bedarfsfall entschieden werden.

Die Verwaltung hat die Offenlage in der Zeit vom 23.11.1998 bis 23.12.1998 durchgeführt. Während der Auslage wurden keine Anregungen vorgetragen. Ein Beschluß ist in diesem Verfahrenszug daher nicht zu fassen. Eine Änderung des Planwerks ist nicht erforderlich.

Aufgestellt im März 1998

Ergänzt im Oktober 1998 / Januar 1999

Planungsbüro butsch + faber

Bearbeiter: Frau Dipl.-Ing. Angela Butsch

Maxdorf, 20.02.1999

.....
Bürgermeister

