

Stadt Ladenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“ und örtliche Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

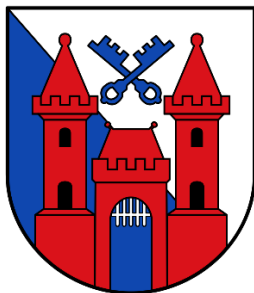
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Ladenburg
Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt
Hauptstraße 7
68526 Ladenburg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB.....	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGB	4
D. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	5
E. GRUNDLAGEN.....	5
1. Planungsgrundlagen	5
2. Stadt Ladenburg	6
3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	7
4. Bestandssituation	8
F. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
2. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim.....	9
3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	9
G. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
1. Natur- und Artenschutz	10
1.1. Schutzgebiete und –objekte	10
1.2. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung.....	13
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	14
3. Wasserhaushaltsbilanz / Regenwasserbewirtschaftung	15
4. Erschließung.....	16
5. Altablagerungen / Altlasten	16
6. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....	16
7. Sonstiges	16
H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	16
1. Städtebauliche Zielvorgaben	16
2. Erläuterung der Planung	17
2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets	19
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	19
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	19
2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens	20
2.1. Bestandssituation.....	20
2.2. Auswirkungen der Planung.....	20
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	20
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	21
J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	21
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
2. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	21

2.1.	Anforderungen an den baulichen Schallschutz.....	21
2.2.	Informative Darstellungen	22
3.	Art der baulichen Nutzung	22
4.	Maß der baulichen Nutzung	22
4.1.	Größe der Grundfläche (GR) und maximale Geschossfläche (GF).....	22
4.2.	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	23
5.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
6.	Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	23
6.1.	Flächen für Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten.....	23
6.2.	Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	23
7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.1.	Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke.....	24
7.2.	Begrünung von Tiefgaragen	24
7.3.	Dachbegrünung.....	24
7.4.	Anlagen für Fahrräder, Müll und Technik.....	24
7.5.	Anlage von Verdunstungsbeeten.....	24
7.6.	Wasserdurchlässiger Bodenbelag	25
8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	25
8.1.	Lärmschutz	25
K.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
1.	Gestaltung baulicher Anlagen	25
1.1.	Dachform	25
L.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	26
M.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	26
1.1.	Nutzung.....	26
1.2.	Lärm.....	27
2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	27
3.	Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	27
4.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
N.	PLANVERWIRKLICHUNG	28
1.	Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	28
2.	Kosten der Bebauungsplanung.....	28
3.	Verwirklichung.....	28
ANLAGEN		29

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB**A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Zur Deckung der hohen Wohnraumnachfrage beabsichtigt die Stadt Ladenburg die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Für das Vorhaben ist ein Abbruch der aus dem Jahr 1950 errichteten Wohnhäuser erforderlich. Diese weisen aktuell erhebliche Defizite in ihrer Bausubstanz, welche die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner auf Dauer beeinträchtigen können. Nach Durchführung einer Bestandsaufnahme der Gebäude ergab sich, dass ein Umbau oder eine Sanierung der bestehenden Gebäude nicht wirtschaftlich ist. Das Quartier befindet sich zwischen der Wichernstraße und der Otto-Häussler-Straße und verläuft von Norden nach Süden.

An dieser Stelle wird nun angestrebt, die Errichtung der Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Grundstückseigentümer ist mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben an die Stadt Ladenburg herangetreten. Der Wille des Grundstückseigentümers steht mit der Pflichtaufgabe der Stadt Ladenburg in Einklang, der Befriedigung der Wohnraumnachfrage innerhalb des Siedlungsbestands zu begegnen. Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Stadt als Wohnstandort. Zudem stehen in diesem Zusammenhang die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimaangepassten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Vor diesem Hintergrund wird von der Stadt beabsichtigt, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Ladenburg für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 26.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Otto-Häussler-Straße“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

C. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da ein konkretes Projekt umgesetzt werden soll.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es gemäß § 12 BauGB folgende drei Unterlagen:

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan und
- den Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung abgeschlossen sein, wie sich aus § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB ergibt. Jedoch ist er nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses. Der Satzungsbeschluss betrifft nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dies hat zur Folge, dass der Durchführungsvertrag nachträglich mit Zustimmung der Gemeinde geändert werden kann, ohne dass ein neues Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ein neuer Satzungsbeschluss gefasst werden muss, sofern die nachträglichen Änderungen des Durchführungsvertrags nicht zugleich die Grundzüge der Planung gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan betreffen.

Die beiden Gestaltungsmodelle für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende:

- die Festsetzung der Nutzungsart auf ein bestimmtes Vorhaben (ohne Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung), gem. § 12 Abs. 1 BauGB,
- Festsetzung eines Baugebiets nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung und Konkretisierung des Vorhabens allein durch den Durchführungsvertrag, gem. § 12 Abs. 3a BauGB.

Die Stadt Ladenburg hat sich in diesem Fall für die erste Möglichkeit entschieden, was den Vorteil hat, dass sich der Ermittlungs- und Abwägungsprozess im Bebauungsplanverfahren auf das konkrete Vorhaben beschränken kann. Damit ist allerdings gleichzeitig der Nachteil verbunden, dass nachträgliche Änderungen des Vorhabens oftmals ein erneutes Bebauungsplanverfahren zum Zwecke der Änderung erforderlich machen.

Mit der Bestimmung und Festsetzung des Vorhabens kann zwar eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Bandbreite an zulässigen Nutzungen muss aber mit dem konkreten Vorhaben in Zusammenhang stehen. Nicht zulässig ist es, neben dem konkreten Vorhaben auch Nutzungsarten festzusetzen, die ein anderes Vorhaben, d.h. ein „aliud“, betreffen.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des VEP nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden.

Das Vorhaben wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung genau festgelegt, d.h. es wird kein Baugebiet festgesetzt, sodass die Kongruenz zwischen dem, was bauplanungsrechtlich zulässig ist und dem, was gemäß Durchführungsvertrag realisiert wird, grundsätzlich sichergestellt ist (§ 12 Abs. 3a BauGB).

D. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien sind zu erfüllen:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die mit der Planung beabsichtigten Vorhaben erfüllen den Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung.
- c. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- d. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- e. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- f. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die aufgeführten Kriterien a, b, c, d, e und f können vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird im vorliegenden Bebauungsplan von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Ebenso gelten im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen -so weit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

E. GRUNDLAGEN**1. Planungsgrundlagen**

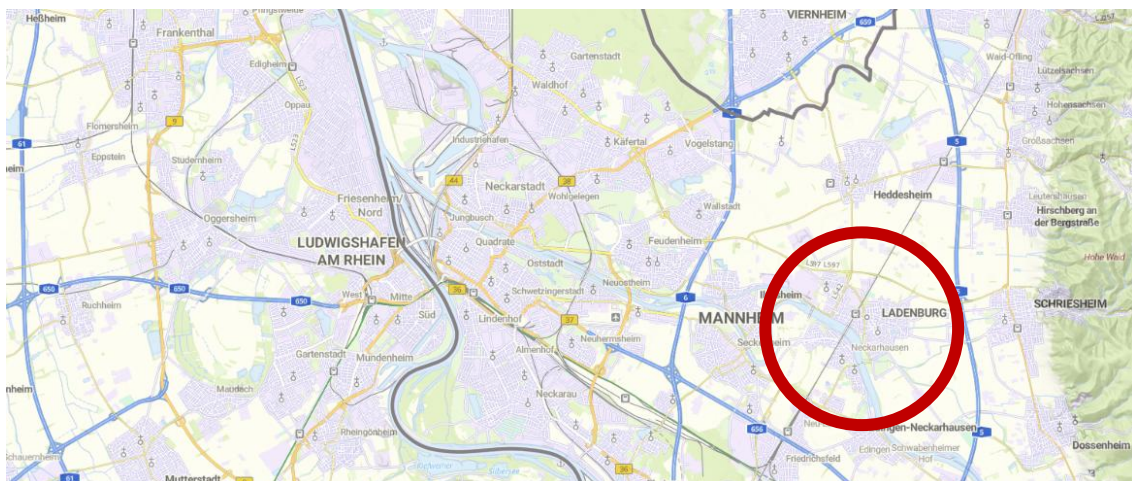
Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar,
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim,
- rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Ladenburg,
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept / Wasserhaushaltsbilanz von Ingenieurbüro für Bauwesen fmz in Karlsruhe, 07/2025,
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung in Kaiserslautern / Mannheim, 12/2024,
- Architekturplanung und Vorhaben- und Erschließungsplan von Görtz Architekten in Weinheim, 12/2024,
- Ermittlung der Lärmeinwirkungen und der maßgeblichen Außenlärmpegel von Rekowski und Partner mbB (vRP) in Weinheim, 11/2024,
- Ortsbegehung BBP PartGmbH, 03/2024, 10/2024,
- Abfragen des Geoportal BW,
- Abfragen bei UDO BW (Umwelt-Daten und -Karten Online der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe, 10/2024

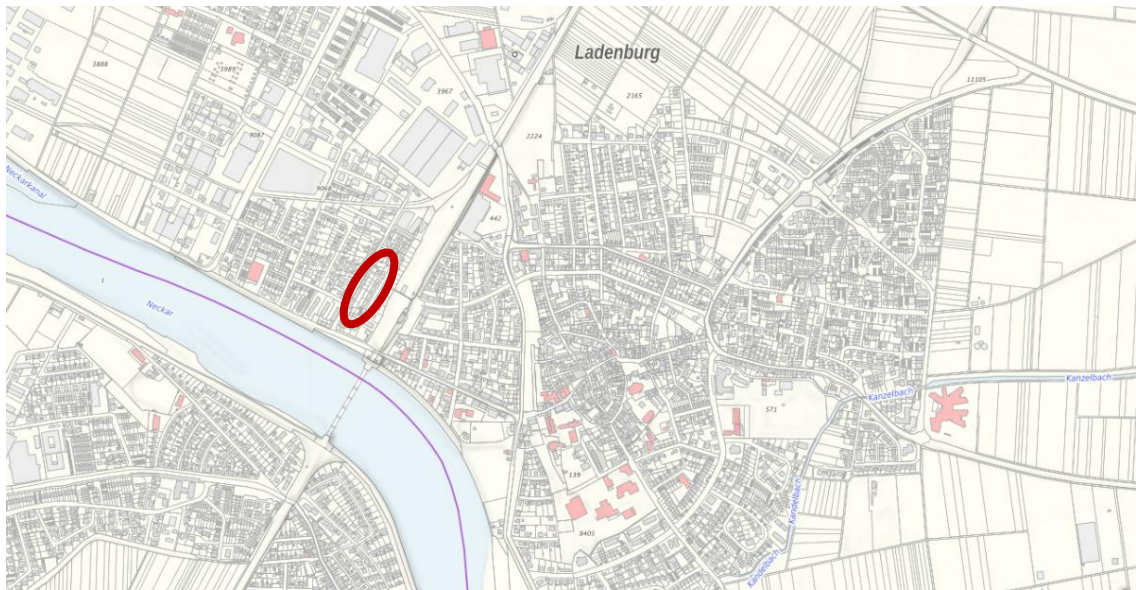
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Ladenburg, Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt (Hauptstraße 7 68526 Ladenburg) eingesehen werden.

2. Stadt Ladenburg

Die Stadt Ladenburg befindet sich im Nordwesten von Baden-Württemberg und ist dem Rhein-Neckar-Kreis zugehörig. Ladenburg ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Unterzentrum ausgewiesen und befindet sich an einer großräumigen Entwicklungsachse zwischen Mannheim und Heidelberg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Viernheim (Hessen) und Weinheim im Norden sowie Schwetzingen im Süden. Westlich von Ladenburg befinden sich die Oberzentren Ludwigshafen am Rhein (Rheinland-Pfalz) und Mannheim sowie in südöstlicher Richtung das Oberzentrum Heidelberg.



Lage der Stadt Ladenburg (rot eingekreist);
Quelle: Geoportal BW, Zugriff 03/2024



Ungefähre Lage des Plangebiets im Stadtgefüge (rot eingekreist);
Quelle: Geoportal BW, Zugriff 03/2024

3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Etwa 90 m östlich des Plangebiets befinden sich die Bahnanlagen. Rund 120 m südlich des Plangebiets verläuft der Neckar. Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Seine Größe umfasst ca. 0,55 ha und wird wie folgt abgegrenzt.



Abgrenzung des Geltungsbereiches
(Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim)

4. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen aus mehreren Wohngebäuden bestehenden Wohnblock, der im Osten durch die Otto-Häussler-Straße und im Westen durch die Wichernstraße begrenzt wird. Während sich die Vorgärten als kleine Grünflächen mit nur sehr wenigen Sträuchern darstellen, befindet sich im Inneren des Blocks ein größerer Innenhof. Im Innenhof sind – mit Ausnahme dreier Einzelbäume – keine weiteren Gehölzstrukturen oder nennenswerten Habitatelemente vorhanden.



Ostseite vom Plangebiet



Wohnhausfassade Otto-Häussler-Siedlung



Innenhof mit Bäumen



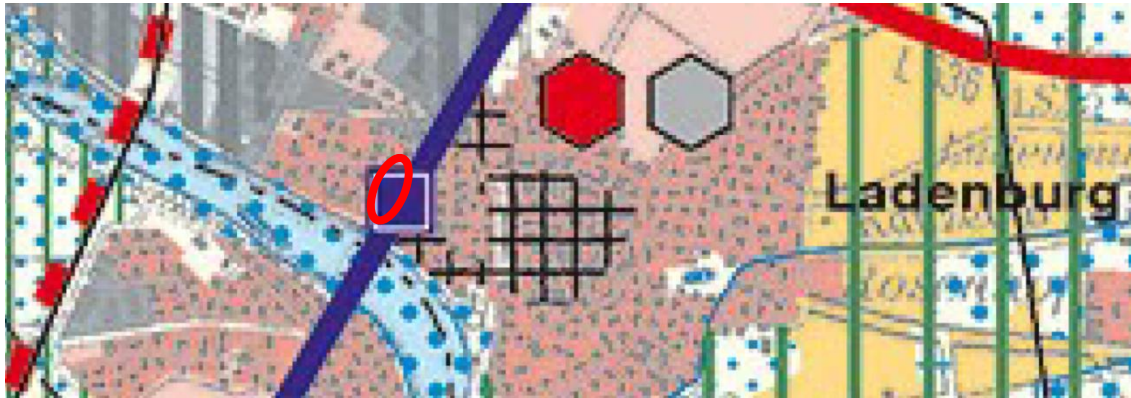
Gebäudeerschließung vom Innenhof

F. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

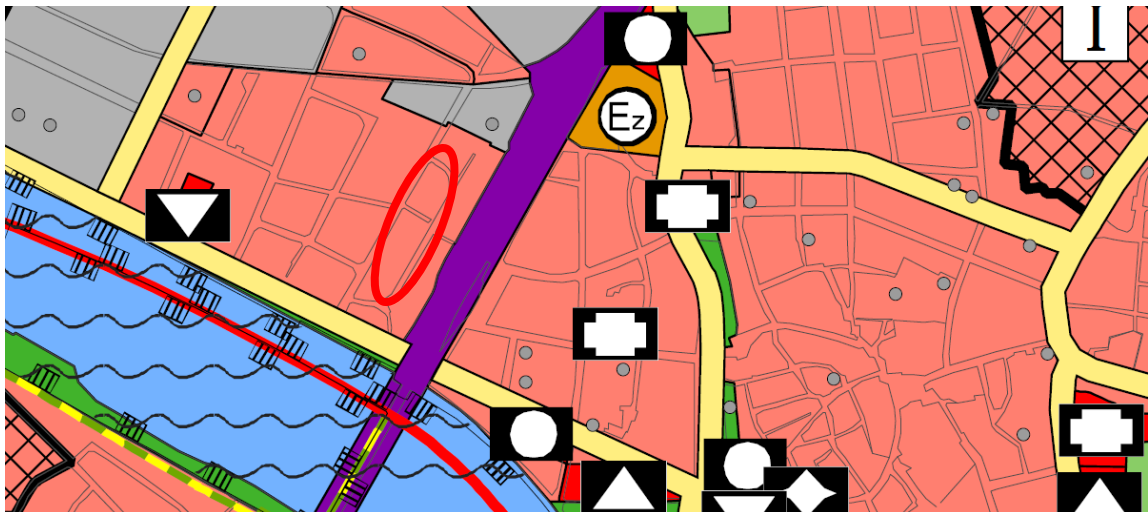
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt für den Bereich des Plangebiets Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) fest. Östlich vom Plangebiet ist eine überregionale Schienenverbindung festgelegt. Der vorliegenden Bebauungsplanung stehen keine verbindlichen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entgegen.



Darstellung des Plangebietes im Regionalplan (rot gekennzeichnet)
(Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, Stand 12/2014)

2. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

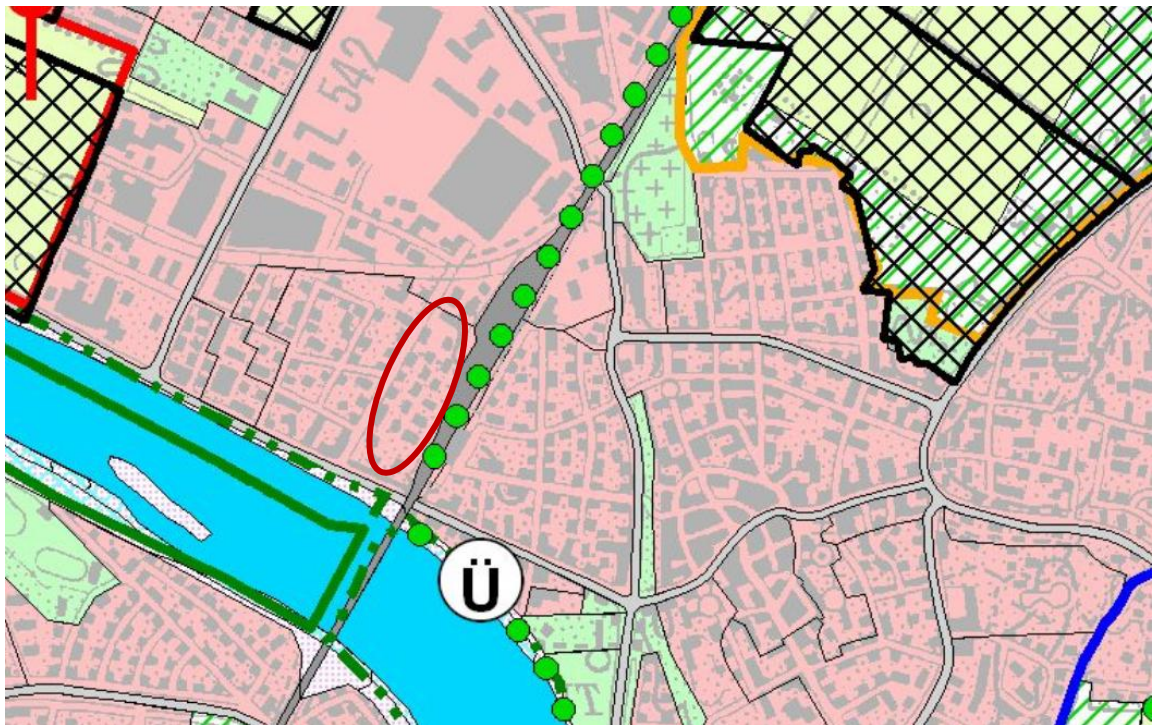
Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt für den Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Dies entspricht dem hier in Rede stehenden Vorhaben, Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan
(Quelle: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim)

3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind für das Plangebiet Siedlungsflächen dargestellt. Dem Planvorhaben stehen keine Vorgaben des Landschaftsplanes entgegen.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Landschaftsplan
(Quelle: Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand 11/1998)

G. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und –objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Vogelschutzgebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

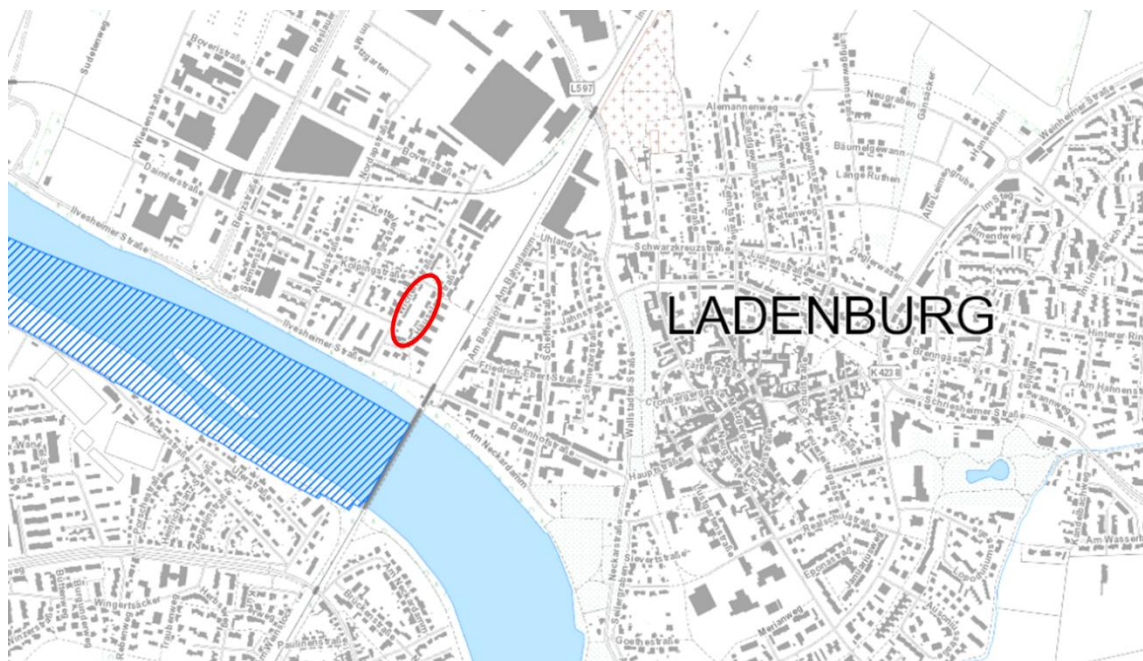
ausgewiesen (Quelle: UDO BW 02/2024).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Der südlich gelegen Neckar ist jedoch Teil des FFH-Gebiets „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ (6517341) (siehe nachfolgende Abbildung).

Zwischen den Grenzen des FFH-Gebietes und denen des Geltungsbereiches des Plangebietes liegen ca. 80 m. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben einzig eine Umgestaltung des bestehenden Bahnhofsvorplatzes vorsieht, ist bereits im Vorfeld ersichtlich, dass es trotz der Nähe zu keinen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sowie dessen Schutzziele und -zwecke kommen wird.

In telefonischer Abstimmung (22.02.2024) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde daher entschieden, dass im konkreten Fall von einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung abgesehen werden kann.



 FFH-Gebiet

Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten (Quelle: UDO BW 02/2024)

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß BNatSchG sowie gemäß LWaldG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

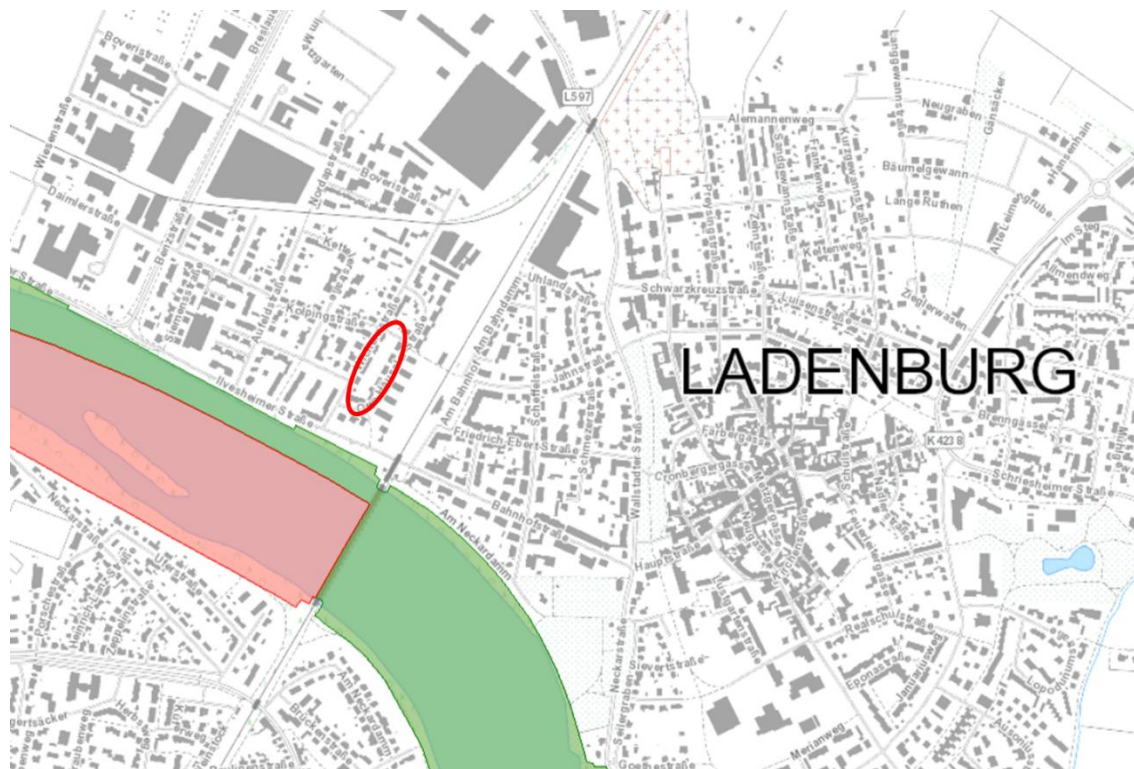
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG sowie
- Waldschutzgebiete nach § 32 LWaldG

ausgewiesen (Quelle: UDO BW 07/2023).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Der südliche gelegene Neckar ist jedoch Teil des Landschaftsschutzgebietes „Unterer Neckar: zwischen Heidelberg und Ladenburg“ (2.26.023) sowie des Naturschutzgebietes „Unterer Neckar: Altneckarschleife-Neckarplatten“ (2.100) (siehe nachfolgende Abbildung).

Für beide Schutzgebiete ergeben sich durch die Entfernung sowie die zukünftige Weiternutzung des Geländes als Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen.



■ Naturschutzgebiet

■ Landschaftsschutzgebiet

Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Quelle: UDO BW 02/2024)

1.1.3. Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope

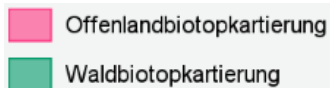
Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: UDO BW 07/2023).

Im Osten durch eine Reihe Wohnhäuser abgrenzt befindet sich jedoch ein geschütztes Biotop. Es handelt sich hierbei um „Feldhecken und Feldgehölze in Ladenburg - Bahndamm“ (165172260039) (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Umfeld befinden sich zudem weitere gesetzliche geschützte Hecken und Feldgehölze, welche jedoch bedingt durch die Entfernung bei Umsetzung des Vorhabens ebenso nicht angetastet und beeinträchtigt werden.



Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen (Quelle: UDO BW 02/2024)

1.1.4. Biotopverbund

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Kernräume - bzw. Kernflächen des Biotopverbundes trockener Standorte,
- Kernräume - bzw. Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte,
- Kernräume - bzw. Kernflächen des Biotopverbundes feuchter Standorte sowie
- Wildtierkorridore

ausgewiesen (Quelle: UDO BW 02/2024).

Dem Plangebiet kommt somit keine Funktion hinsichtlich des Biotopverbundes zu. Ebenso sind auch keine Auswirkungen des Planvorhabens auf die dem Biotopverbund angehörigen Bereiche entlang des Neckars zu erwarten.

1.2. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung, bei der durch eine überschlägige Prognose geklärt wurde, ob und bei welchen Arten im Rahmen des Planvorhabens artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu wurden neben den vorhandenen Biotopstrukturen auch Beobachtungen während der Bestandsaufnahme auch

verfügbare Informationen aus Fachinformationssystemen (ZAK¹, LAK Amphibien und Reptilien²) berücksichtigt.

Die ausführliche Ersteinschätzung kann dem als Anlage beigefügtem Dokument entnommen werden. Nachfolgend findet sich lediglich eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Das Plangebiet stellt einen aus mehreren Häusern bestehenden Wohnblock mit Innenhof dar. Mit Ausnahme dreier dort befindlicher Einzelbäume ist kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden. Vielmehr kann die Neugestaltung des Gebiets mit der Anlage neuer Grünflächen und der Pflanzung neuer Bäume zu einer Aufwertung beitragen. Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten können durch Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten:

- V1 Insektenfreundliche Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik
- V2 Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen
- V3 Beschränkung der Rodungszeiten
- V4 Prüfung des Plangebiets auf Besatzfreiheit
- V5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie
- Quellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: UDO BW 07/2023).

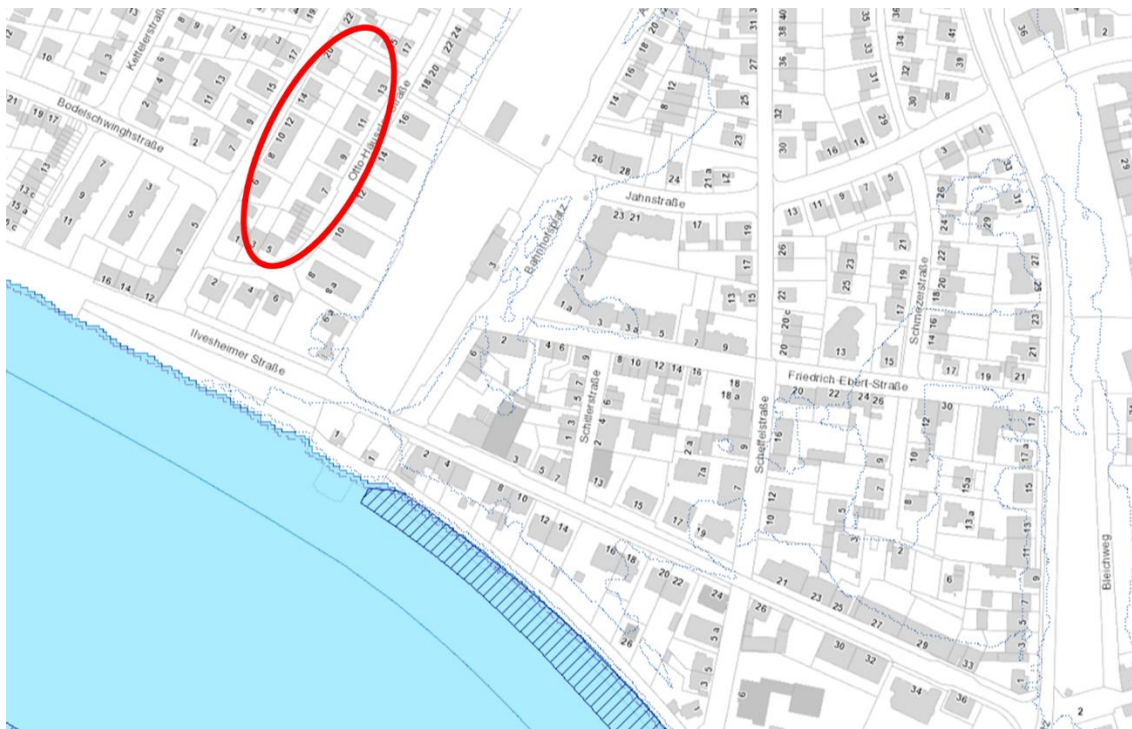
Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Der südlich gelegene Neckar ist jedoch ein nach Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet und ein HQ100-Gebiet. Ebenso wären Bereiche um den Bahnhof im Osten bei einem HQ-Extrem von Überflutungen betroffen (siehe nachfolgende Abbildung).

Da das Vorhaben weiterhin eine Nutzung der Fläche als Wohngebiet vorsieht, ist mit keiner Verschärfung der Gefahrenlage durch Hochwasser zu rechnen. Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

¹ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/zielartenkonzept>

² <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/landesweite-artenkartierung-lak>



festgesetzt durch Rechtsverordnung



HQ100-Gebiet



Konturlinie Überflutungsflächen HQ-Extrem

Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zu den nächsten Überschwemmungsgebieten (Quelle: UDO BW 02/2024)

3. Wasserhaushaltsbilanz / Regenwasserbewirtschaftung

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es daher, insbesondere durch Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung, sich dem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern.

In diesem Zusammenhang hat das Fachbüro fmz GmbH (Karlsruhe) zum vorliegenden Bebauungsplan eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet und vorgelegt. Darin wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. So werden über die Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Ziff. 6 Textfestsetzungen) unter anderem folgende Maßnahmen festgesetzt, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung von entscheidender Bedeutung sind:

- Begrünung der Tiefgarage,
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke,
- wasserdurchlässige Bodenbeläge,

- Dachbegrünung.

Durch die Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird planungsrechtlich eine wirksame Niederschlagswasserbewirtschaftung sichergestellt, die zu einer wassersensible Siedlungsentwicklung beiträgt.

4. Erschließung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehr, Energie, Wasser) ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

5. Altablagerungen / Altlasten

Bei der Stadt Ladenburg liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

6. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen (s. Kap. C, Ziff. 7.2. der Textfestsetzungen).

7. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der hier aufzustellende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB),

- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB),
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Ziel des vorliegenden Planvorhabens ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage in der Stadt Ladenburg. Erreicht werden soll dies durch die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 76 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten verfügen über unterschiedliche Flächengrößen. Sie reichen von kleineren Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² bis hin zu Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche. Mit dem Wohnungsmix werden unterschiedliche Wohnansprüche und -bedürfnisse berücksichtigt. Ferner werden die Wohnungen weitgehend barrierefrei errichtet und somit auf Wohnanforderungen von mobilitätseingeschränkten Menschen reagiert. Etwa ein Viertel der zu errichtenden Wohneinheiten sollen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Damit wird bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum in zentraler Lage in Ladenburg geschaffen.

Bei vier der Mehrfamilienhäuser handelt es sich um L-förmige Gebäude, die sich versetzt gegenüberstehen. Dadurch werden Innenhofbereiche geschaffen, die als gemeinschaftliche Freiräume innerhalb der Wohnanlage dienen (vgl. auch nachfolgende Abbildung). Eines der Mehrfamilienhäuser ist als Punktgebäude im Südwesten des Plangebiets vorgesehen. Dieses soll mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung ein Minimum an mit der Wohnnutzung verträglichen Nutzungsmix ermöglichen.

In der Höhenentwicklung orientiert sich das neue Quartier an der viergeschossigen Wohnbebauung westlich des Plangebiets sowie südlich entlang der Wichernstraße. Durch das Zurückspringen von den Gebäudeaußenwänden wird eine aufgelockerte Optik erreicht, die die Kubatur der Umgebungsbebauung berücksichtigt.



Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“
 Quelle: Görtz & Fritz Architekten Weinheim, Stand: 06/2025



Ostansicht „Otto-Häussler-Straße“

Quelle: Görtz & Fritz Architekten Weinheim, Stand: 06/2025

An dem noch bestehenden Wohngebäude in der Wichernstraße 6 befindet sich derzeit an der Südfassade eine Gedenktafel. Im Zuge der vorliegenden Planung soll sie durch eine entsprechende Festlegung im Durchführungsvertrag erhalten und an einem geeigneten Ort im neu entstehenden Plangebiet angebracht werden.

Darüber hinaus ist für das vorliegende Plangebiet eine Tiefgarage vorgesehen. Ihre Einfahrt/Ausfahrt erfolgt über die Otto-Häussler-Straße sowie über die Wichernstraße.

2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Süden über die Ilvesheimer Straße, im Westen über die Wichernstraße sowie im Osten und Norden über die Otto-Häussler-Straße erschlossen. Im Nordosten befindet sich ein Fußgängertunnel, welcher das Plangebiet mit dem Bahnhofsvorplatz verbindet.

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltberichtes nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen – soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens

2.1. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen aus mehreren Häusern bestehenden Wohnblock, welcher durch die Otto-Häussler-Straße sowie die Wichernstraße umschlossen wird. Angrenzend befinden sich weitere Wohnhäuser. Während sich die Vorgärten als kleine Grünflächen mit nur sehr wenigen Sträuchern darstellen, befindet sich im Inneren des Blocks ein größerer Innenhof. Doch auch hier sind mit Ausnahme dreier Einzelbäume keine weiteren Gehölzstrukturen oder nennenswerte Habitatelemente vorhanden. Mit Ausnahme der Einzelbäume ergibt sich somit eine geringe ökologische Wertigkeit für das Plangebiet.

2.2. Auswirkungen der Planung

Die bereits vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes bedingt schon jetzt Wirkfaktoren wie Überbauung / Versiegelung, Lärm, Licht, Klima sowie Barrierewirkung und Lebensraumverlust durch Bebauung. Die baubedingten Störungen sind vernachlässigbar, da der Geltungsbereich bereits in einem störungsintensiven Siedlungsbereich liegt. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung erfolgt betriebsbedingt keine oder nur eine geringe Zunahme von Lärm-, Staub-, Licht- und Abgasemissionen durch die geplante Nutzung.

Das Planungsvorhaben begrenzt eine übermäßige Flächeninanspruchnahme, ermöglicht diese allerdings im kontrollierten Umfang, was jedoch dennoch zu Versiegelung und Lebensraum- bzw. Gehölzverlust führt. Allerdings ist auch die Anlage neuer Grünflächen in Verbindung mit Gehölz- / Baumpflanzungen vorgesehen.

Das Plangebiet stellt hinsichtlich seiner Habitatausstattung keinen ökologisch wertvollen Lebensraum dar. Die Neugestaltung des Gebiets mit der Anlage neuer Grünflächen und der Pflanzung neuer Bäume kann daher zu einer Aufwertung beitragen. Durch die Überplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen. Bei Einhaltung bzw. Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten, Gebäudekontrolle vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen, Insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach aktuellem Stand der Technik, Prüfung auf Besatzfreiheit, Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse) ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante und besonders geschützte Arten zu rechnen und ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

Da das Planungsvorhaben einzig eine Umgestaltung bzw. Neugestaltung der Wohnbebauung im Bereich der Otto-Häussler-Siedlung vorsieht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild / Erholung sowie Arten und Biotope zu erwarten.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten:

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik
- Neupflanzungen
- Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Tiefgaragen

Zudem sind die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die unter Kapitel L formulierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwingend zu berücksichtigen.

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gewährleisten zu können, erfolgten diesbezüglich Festsetzungen von Maßnahmen zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Tiefgaragen. Über die in Ziff. 3 formulierten Zielvorstellungen hinaus, wurden auch weitere Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine ökologische Aufwertung des Plangebiets bewirken und die durch Umsetzung der Planung entstehenden Auswirkungen mindern.

Hinsichtlich einer ökologischen Aufrechterhaltung des Plangebiets als Lebensraum bzw. einer Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben mit Verweis auf die artenschutzrechtliche Voreinschätzung verschiedene Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen. So wurden u.a. Hinweise zur Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiträume, einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit Verweis auf NatSchG sowie BNatSchG sowie zum Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen aufgenommen.

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Festsetzung stellt klar, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich das konkret vereinbarte Vorhaben zulässig ist. Damit wird die projektbezogene Steuerung der baulichen Entwicklung sichergestellt und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele verbindlich an die Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag geknüpft. Die Regelung entspricht § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB.

2.1. Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Mit der Festsetzung wird geregelt, dass ausgewählte, projektbezogene Regelungen zum baulichen Schallschutz aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich anzuwenden sind. Die geschossweise Differenzierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anforderungen an die Schalldämm-Maße trägt dazu

bei, einen den standortbezogenen Immissionsverhältnissen angemessenen baulichen Schallschutz sicherzustellen.

2.2. Informative Darstellungen

Die Klarstellung zu den informativen Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und rein informativen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass weitergehende Angaben ausschließlich über den Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorliegenden Vorhabenbezogenheit wird keine Art der baulichen Nutzung, sondern bezugnehmend auf das konkrete Vorhaben die zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Für das Plangebiet wird ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt. Dies entspricht somit der umgebenden, vorwiegenden Wohnnutzung. Durch die ergänzende Festsetzung, dass im Erdgeschoss des Hauses A (Teilbereich 1) auch Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften und/oder nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, wird angestrebt, ein Mindestmaß an Nutzungsmischung zu ermöglichen und zu fördern. Durch die Regulierung auf die Erdgeschosszone bleibt die vorwiegend herrschende Wohnnutzung gewahrt.

Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Plangebiets eine Differenzierung in Teilbereich 1 und Teilbereich 2 vorgenommen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR), der max. Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

4.1. Größe der Grundfläche (GR) und maximale Geschossfläche (GF)

Die festgesetzte Größe der Grundfläche und der max. Geschossfläche im Plangebiet begründet sich aus dem geplanten Vorhaben. Der umgebenden Bebauung kann sowohl in ihrem Versiegelungsgrad als auch in ihren vorhandenen Nutzungen die Prägung eines allgemeinen Wohngebiets zugesprochen werden. Die Größe der Grundfläche (GR) setzt sich wie folgt zusammen:

Teilbereich 1

<u>Hauptgebäude (ohne Balkone/Terrassen)</u>		<u>Balkone/Terrassen</u>	<u>Summe</u>
- Haus A	max. 161,39 m ²	max. 27,18 m ²	188,57 m ²
- Haus B	max. 510,67 m ²	max. 27,20 m ²	537,87 m ²
- Haus C	max. 510,67 m ²	max. 27,20 m ²	537,87 m ²
- Haus D	max. 480,00 m ²	max. 27,20 m ²	507,20 m ²

Teilbereich 2

<u>Hauptgebäude (ohne Balkone/Terrassen)</u>	<u>Balkone/Terrassen</u>	<u>Summe</u>
- Haus E max. 480,00 m ²	max. 27,20 m ²	507,20 m ²
<u>Größe der Grundfläche (Teilbereich 1 + Teilbereich 2)</u>		
max. <u>2.142,72 m²</u>	max. <u>135,99 m²</u>	<u>2.278,71 m²</u>

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der Tiefgarage und ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u. a. Fahrradabstellplätze, Technik und Müllabstellstandorte), ist eine Überschreitung der festgesetzten Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

4.2. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Zur Unterbringung von technischen Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der max. festgesetzten Gebäudehöhen um max. 1,50 m möglich.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die getroffenen Festsetzungen zur offenen Bauweise entsprechen der konkreten Vorhabenplanung und der umgebenden Baustruktur, die überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich am städtebaulich abgestimmten Vorhabenkonzept.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**6.1. Flächen für Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten**

Die Flächen dienen der Realisierung und Erschließung der Tiefgarage und orientieren sich am Vorhabenkonzept.

6.2. Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die hier genannten baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Flächen zulässig sind. Gleichzeitig wird verhindert, dass sich außerhalb dieser Flächen ein Zulässigkeitspielraum nach § 23 Abs. 5 BauNVO eröffnet.

Die Festsetzung dient somit der eindeutigen planungsrechtlichen Umsetzung des konkretisierten Vorhabens, ohne dass eine zusätzliche zeichnerische Detaillierung im Bebauungsplan erforderlich wird.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1. Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung gewährleistet ein Minimum an Durchgrünung des Plangebiets und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der Gehölzverluste. Die Pflanzung der standortgerechten hochstämmigen Laubbäume führt zu einer Aufwertung des Plangebiets und der damit verbundenen Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Plangebiets. Dabei dienen die Bäume als Schattenspende, Staub- und Schadstofffilter und stellen einen potentiellen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar.

Durch die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen werden positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden-, Wasser-, Klima-, Tiere und biologische Vielfalt sowie für das Ortsbild erzielt.

7.2. Begrünung von Tiefgaragen

Die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Die Vegetationsschicht wirkt temperaturnivellierend, feuchteregulierend und begünstigt das Kleinklima.

7.3. Dachbegrünung

Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden dienen der Schaffung zusätzlicher begrünter Flächen, der Reduktion von Temperaturspitzen, der Verbesserung des Lokalklimas sowie der Retention von Regenwasser.

Die Dachbegrünung dient zumindest als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden, der Verbesserung des lokalen Klimas, der Rückhaltung bzw. Speicherung von Regenwasser, der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und zunehmend auch dem Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen.

7.4. Anlagen für Fahrräder, Müll und Technik

Auch die Begrünung von Anlagen für Fahrräder, Müll und Technik leistet einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas und hat gestalterische Qualität. In Verbindung mit den sonstigen landespflegerischen Maßnahmen leistet sie einen Beitrag zum Ausgleich im Sinne der Wasserhaushaltsbilanz.

7.5. Anlage von Verdunstungsbeeten

Die Festsetzung der Anlage von Verdunstungsbeeten innerhalb des Gebiets dient der Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz. Verdunstungsbeete tragen zur Wasserretention bei, indem sie Regenwasser effizient speichern und über Verdunstung wieder an die Atmosphäre abgeben. Dies vermindert die Belastung der Abwassersysteme und die Gefahr von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen.

Zudem unterstützen Verdunstungsbeete die Biodiversität in urbanen Räumen und leistet einen Beitrag zur Artenvielfalt in Städten.

7.6. Wasserdurchlässiger Bodenbelag

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen in den Bereichen der Wege und Stellplatzflächen ermöglichen die natürliche Versickerung von Regenwasser. Durch die Versickerung wird der Abfluss von Regenwasser verringert. Somit wird die Gefahr von Überschwemmungen und die Belastung der Kanalisation reduziert. Gleichzeitig leistet die Maßnahme einen Beitrag zum Bodenschutz durch Minderung der Versiegelung.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

8.1. Lärmschutz

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 sowie die daraus abgeleiteten resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden unter Zugrundelegung der im Gutachten ermittelten Außenlärmpegel im Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der zugehörigen Anlagen verbindlich festgelegt (vgl. auch Teil B, Ziff. 1 VEP).

Die im Lärmgutachten empfohlenen Einzelmaßnahmen (z. B. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sowie Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen) werden im Rahmen der Objekt- und Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundriss- und Nutzungssituation konkretisiert und umgesetzt. Bei Umsetzung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen kann eine mit den einwirkenden Verkehrslärmimmissionen verträgliche Wohnentwicklung gewährleistet werden.

K. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziel der getroffenen örtlichen Vorschriften ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherren in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Vorschriften werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachform

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Die hier gewählte Dachform hebt sich von der umgebenden Dachlandschaft, die vorwiegend von Satteldächern geprägt ist, bewusst ab. Ziel ist es jedoch nicht, einen gestalterischen Gegensatz zu schaffen, sondern im Sinne der Innenentwicklung eine zeitgemäße Ergänzung des Bestandes zu ermöglichen.

Durch die Zulassung von Flachdächern wird eine effiziente Flächennutzung unterstützt, da bei gleicher Grundflächenversiegelung ein höheres Maß an baulicher Ausnutzung erreicht werden kann. Insbesondere ermöglicht die Errichtung von Staffelgeschossen die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, ohne die Versiegelung oder die Gebäudegrundflächen zu vergrößern. Zugleich führen die Rücksprünge der oberen Geschosse zu einer Auflockerung der Kubatur der Hauptgebäude und tragen zu einer maßstäblichen Einfügung in die Umgebung bei.

Darüber hinaus bieten Flachdächer funktionale Vorteile im Hinblick auf Umweltbelange und den Wasserhaushalt. Sie eignen sich in besonderem Maße für die Integration von Gründächern, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien, wodurch positive Effekte auf das Mikroklima, den Niederschlagsabfluss und die Energieeffizienz erzielt werden können.

Insgesamt ergänzt die festgesetzte Dachform die bestehende, von Satteldächern geprägte Dachlandschaft um eine klar strukturierte und funktional begründete Bauweise, die den Anforderungen einer nachhaltigen Innenentwicklung und einer effizienten Flächennutzung Rechnung trägt.

L. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

M. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

1.2. Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Stadt Ladenburg zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand überschritten werden. Die ermittelten Werte machen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Belange des Schallschutzes wurden unter Berücksichtigung des schalltechnischen Gutachtens angemessen berücksichtigt (vgl. Teil B, Ziff. 1 VEP). Damit kann den Anforderungen der im Plangebiet vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Ladenburg ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3. Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Planung ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, sozioökonomisch benachteiligte Menschen oder Menschen mit Behinderung) innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. Durch die Schaffung von Wohnbebauung im Innenbereich ergänzt die Planung insgesamt die heterogene Bevölkerungsstruktur und fördert die soziale Stabilität der Stadt.

4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit der neuen Baukörper orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung südwestlich und östlich des Plangebietes. Dort befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen. Durch die Staffelung der oberen Geschosse wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung behutsam in die Umgebung einfügt. Im Zusammenspiel mit den umliegenden Satteldächern entsteht eine städtebauliche Auflockerung. Insbesondere wird auf die niedrigere Wohnbebauung südwestlich, nordwestlich, nördlich sowie nordöstlich des Plangebiets Rücksicht genommen. Mit der Festsetzung von Flachdächern wird die bestehende Dachlandschaft durch ein zeitgemäßes architektonisches Element ergänzt. In Verbindung mit den Rücksprüngen der oberen Geschosse wird die Kubatur der Hauptgebäude gegliedert und insgesamt aufgelockert, sodass sich die Neubebauung maßstäblich in die Umgebung einfügt (vgl. auch Kap. K Ziff. 1.1). Vor diesem Hintergrund sind wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

N. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesem Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. D.h. gemäß aktueller Rechtsprechung hat der Vorhabenträger bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke - mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen - besitzt. Dies geht u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Ladenburg verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

3. Verwirklichung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Als Teil des Bebauungsplanes sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gem. Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zudem nimmt der Durchführungsvertrag eine ergänzende Konkretisierung des Vorhabens vor, zu dessen Realisierung sich der

Vorhabenträger im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.

ANLAGEN

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“, erarbeitet durch das Büro BBP aus Kaiserslautern / Mannheim, Stand 12/2024

Anlage 2: Ermittlungen der Lärmeinwirkungen und der maßgeblichen Außenlärmpegel, erarbeitet durch das Büro vRP von Rekowski und Partner mbB, Stand 08/24