

Stadt Ladenburg

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“

Teil A: Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil B: Lärmschutz

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

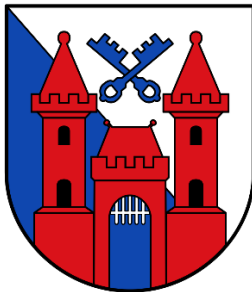
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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

A. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (VEP)**1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Otto-Häussler-Straße“ deckungsgleich.

2. Erläuterung des Planvorhabens

Die Familienheim Rhein-Neckar e.G. beabsichtigt im Zuge einer innerstädtischen Nachverdichtung die in den frühen 50-ziger Jahren des letzten Jahrhunderts errichteten Bauten abzureißen und neu zu errichten. An den bisherigen Bauten wurden erhebliche Defizite in der Bausubstanz festgestellt, welche die Wohnqualität der Bewohner auf Dauer beeinträchtigen. Nach Durchführung einer Bestandsaufnahme der Gebäude ergab sich, dass ein Umbau/ Sanierung nicht möglich ist. Die Quartiersentwicklung soll für den eigenen Bestand der Familienheim Rhein-Neckar erfolgen

Das Quartier befindet sich zwischen der Wichernstraße und der Otto-Häußler-Straße und stellt ein von Nord nach Süd lang gestrecktes Rechteck dar.

Das neue städtebauliche Konzept beinhaltet den Bau von vier L-förmigen Baukörpern, die abwechselnd und sich versetzt gegenüberstehend den Straßenraum locker begrenzen sowie einem Haus im Südwesten des Grundstücks, dessen Solitärwirkung die erdgeschossige Nutzung betont. Insgesamt wird es ca. 76 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen geben. Der Wohnungsmix sieht eine Zahl von mindestens 25 % sozialgeförderter Wohnungen vor. Der Bindungszeitraum der Sozialwohnungen wird von der Familienheim Rhein-Neckar mit der Laufzeit von maximal 30 Jahren angestrebt. Die Zahl der Mietwohnungen steigt gegenüber dem Status Quo insgesamt an. Dies wird durch eine verdichtete Bauweise erreicht. Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen in einer Tiefgarage unter dem Quartier nachgewiesen. Im Bestandsquartier fehlen die notwendigen Stellplätze momentan fast vollständig, was sich in einer verheerenden Falschparker-Quote, fehlender Aufenthaltsqualität und quasi nicht nutzbarer Gehwege äußert. In der Höhenentwicklung orientiert sich das neue Quartier an der Viergeschossigkeit der angrenzenden Gebäude zum Neckar und der Ilvesheimer Straße hin.

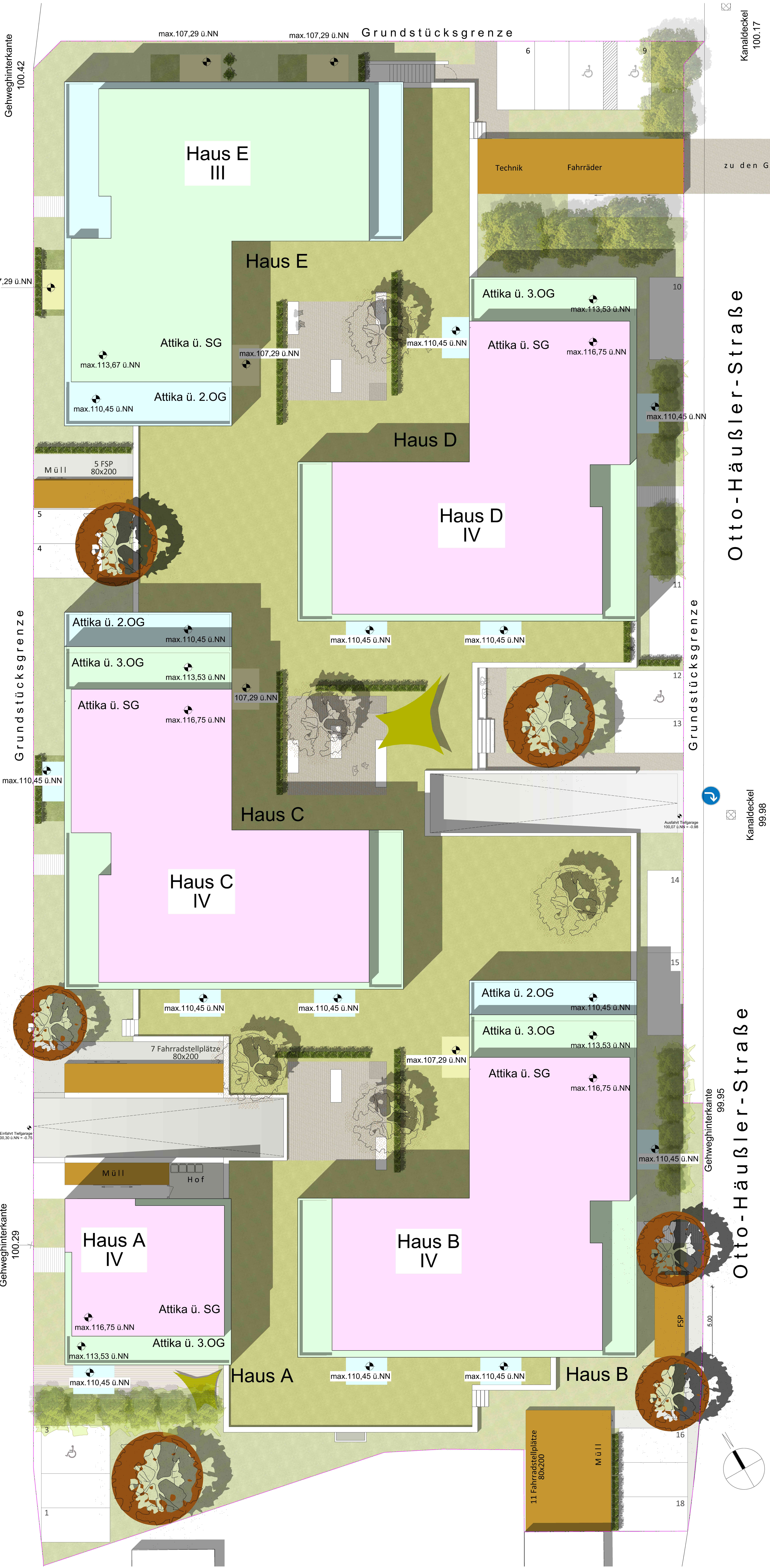
Die architektonische und städtebauliche Konzeption sowie die zugehörigen Grundrisse und Ansichten sind in der nachfolgenden Anlage in den Karten 1 – 10 dargestellt.

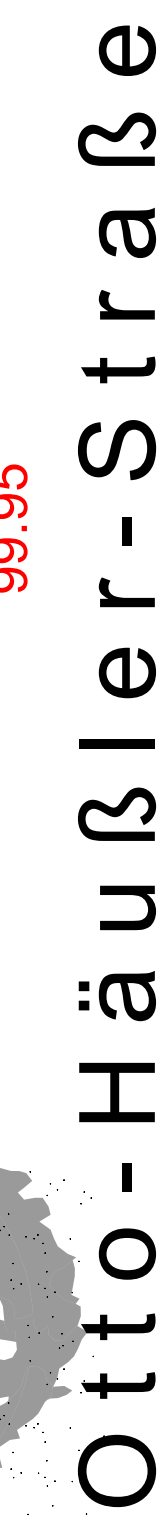
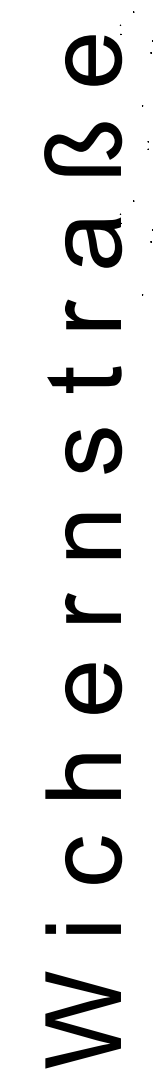
Wichernstraße

Wichernstraße

Otto-Häußler-Straße

Otto-Häußler-Straße





Wichernstraße

Wichernstraße

Gehweghinterkante
100.42

Grundstücksgrenze

Gehweghinterkante
100.29

Einfahrt Tiefgarage
100.30 ü.NN = -0.75



Grundstücksgrenze

zu den Gleisen

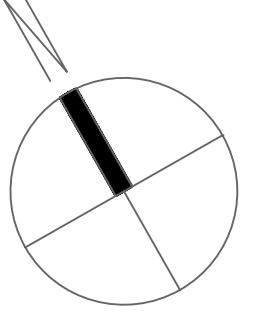
Otto-Häußler-Straße

Grundstücksgrenze

Kanaldeckel
99.98

Gehweghinterkante
99.95

Otto-Häußler-Straße



Wichernstraße

Wichernstraße

Otto-Häußler-Straße

Otto-Häußler-Straße

Gehweghinterkante
100.42

Grundstücksgrenze

Gehweghinterkante
100.29

Erlaubt Tiefgarage
100.30 ü.N.N. = -0.75

Grundstücksgrenze

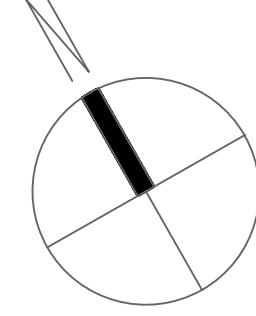
Kanaldeckel
100.17

zu den Gleisen

Grundstücksgrenze

Kanaldeckel
99.98

Gehweghinterkante
99.95



Grundriss 3.Obergeschoss
M. 1:100

Wichernstraße

Wichernstraße

Otto-Häußler-Straße

Otto-Häußler-Straße

Gehweghinterkante
100.42

Gehweghinterkante
100.29

Kanaldeckel
100.17

Kanaldeckel
99.98

Gehweghinterkante
99.95

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Erlaubt Tiefgarage
100.30 ü.N.N. = -0.75

Ausfahrt Tiefgarage
100.07 ü.N.N. = -0.98

Haus E

Haus D

Haus C

Haus A

Haus B

Technik

Fahrräder

zu den Gleisen

Müll

5 FSP
80x200

7 Fahrradstellplätze
80x200

Müll

Hof

11 Fahrradstellplätze
80x200

Müll

Wichernstraße

Wichernstraße

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

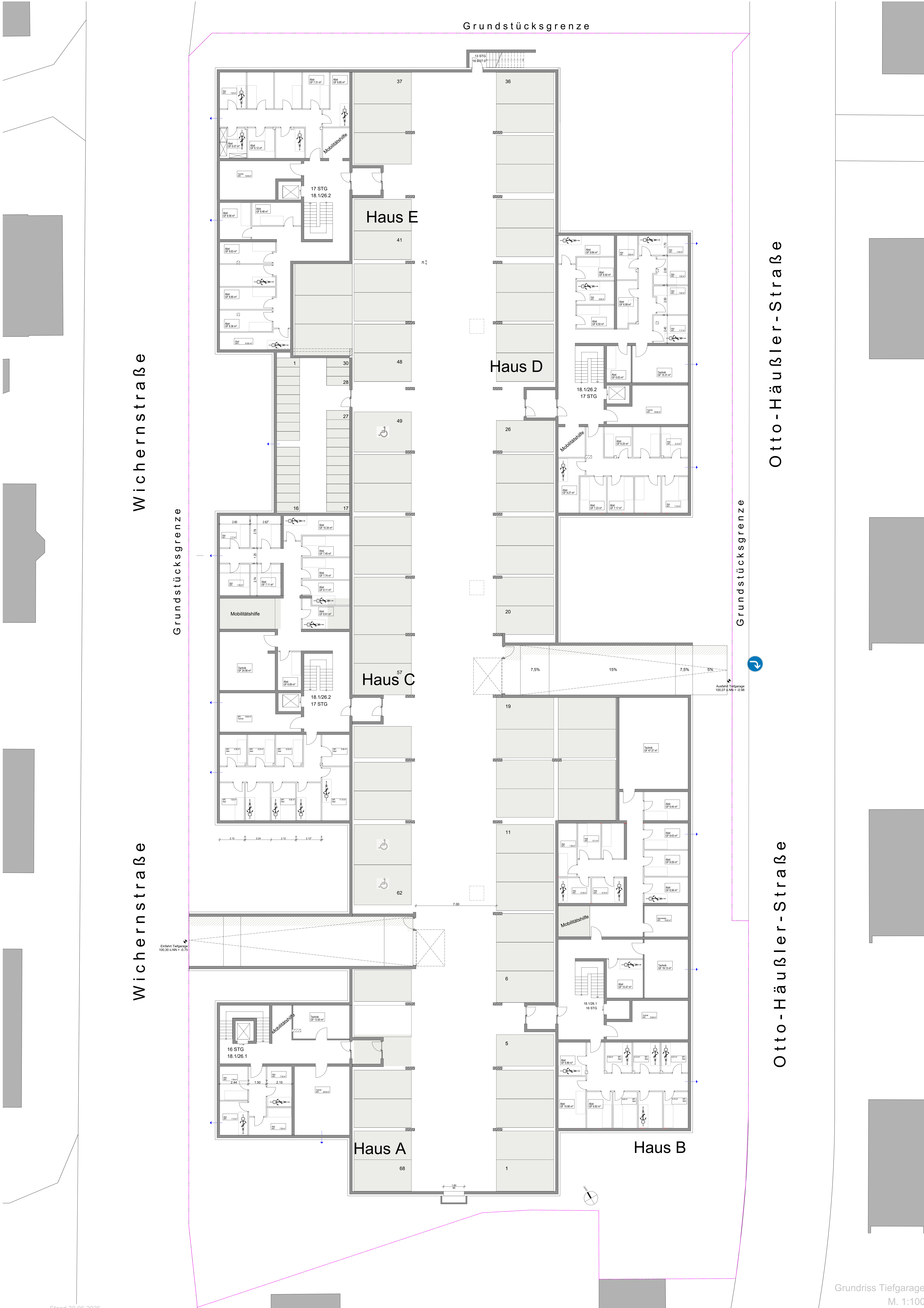
Grundstücksgrenze

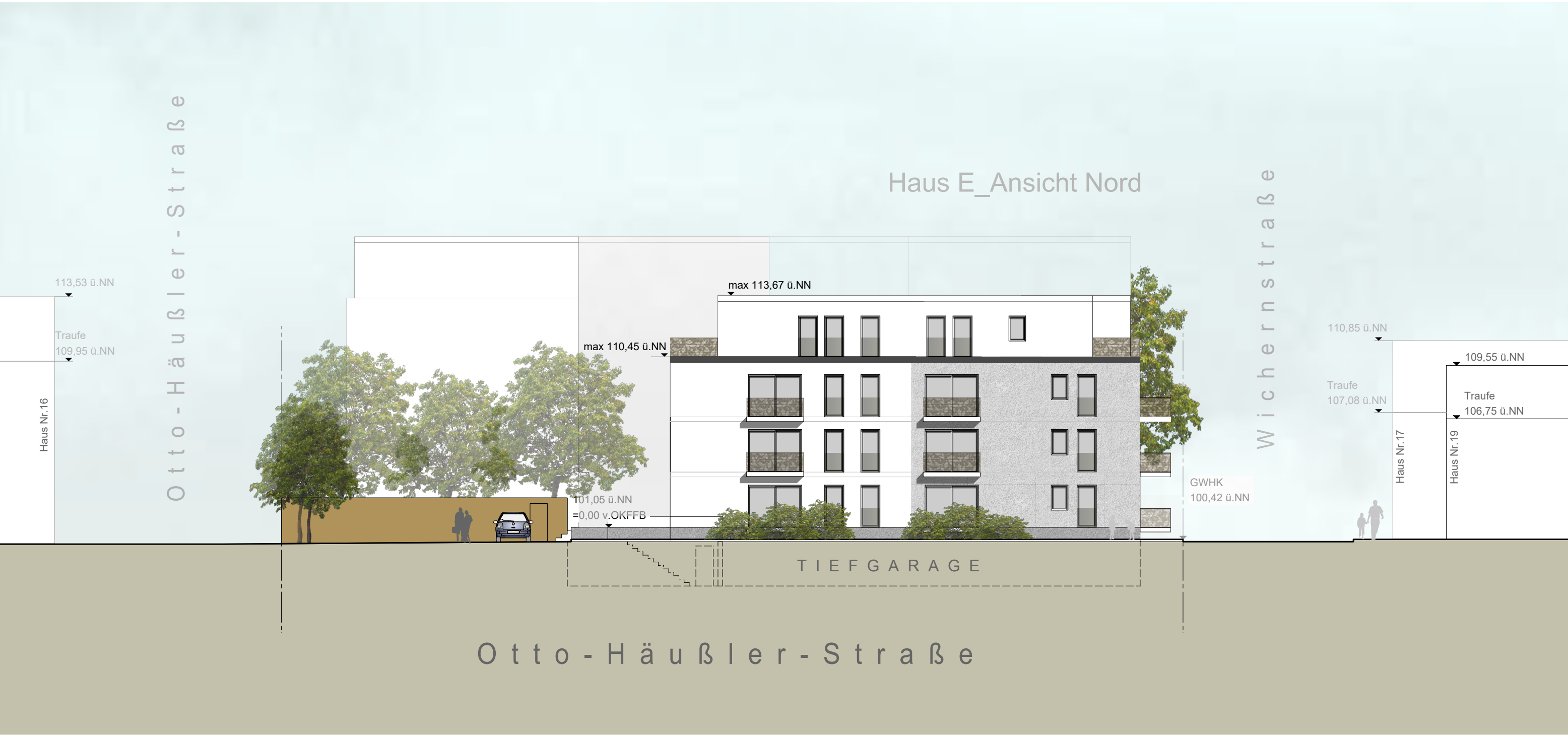
Otto-Häußler-Straße

Otto-Häußler-Straße

Einfahrt Tiefgarage
100,30 & NN = -0,35

Ausfahrt Tiefgarage
100,07 & NN = -0,98





Ansicht Nord
M. 1:200

Stand 30.06.2025



görtz & fritz architekten weinheim
kopernikusstraße 43 69469 weinheim
06201 87735 0 info@goertz-architekten.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



Stand 30.06.2025

görtz & fritz architekten weinheim
kopernikusstraße 43 69469 weinheim
06201 87735 0 info@goertz-architekten.de

Ansicht Ost
M. 1:200

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



Stand 30.06.2025

görtz & fritz architekten weinheim
kopernikusstraße 43 69469 weinheim
06201 87735 0 info@goertz-architekten.de

Ansicht Süd
M. 1:200

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.



Stand 30.06.2025

görtz & fritz architekten weinheim
kopernikusstraße 43 69469 weinheim
06201 87735 0 info@gortz-architekten.de

Ansicht West
M. 1:200

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

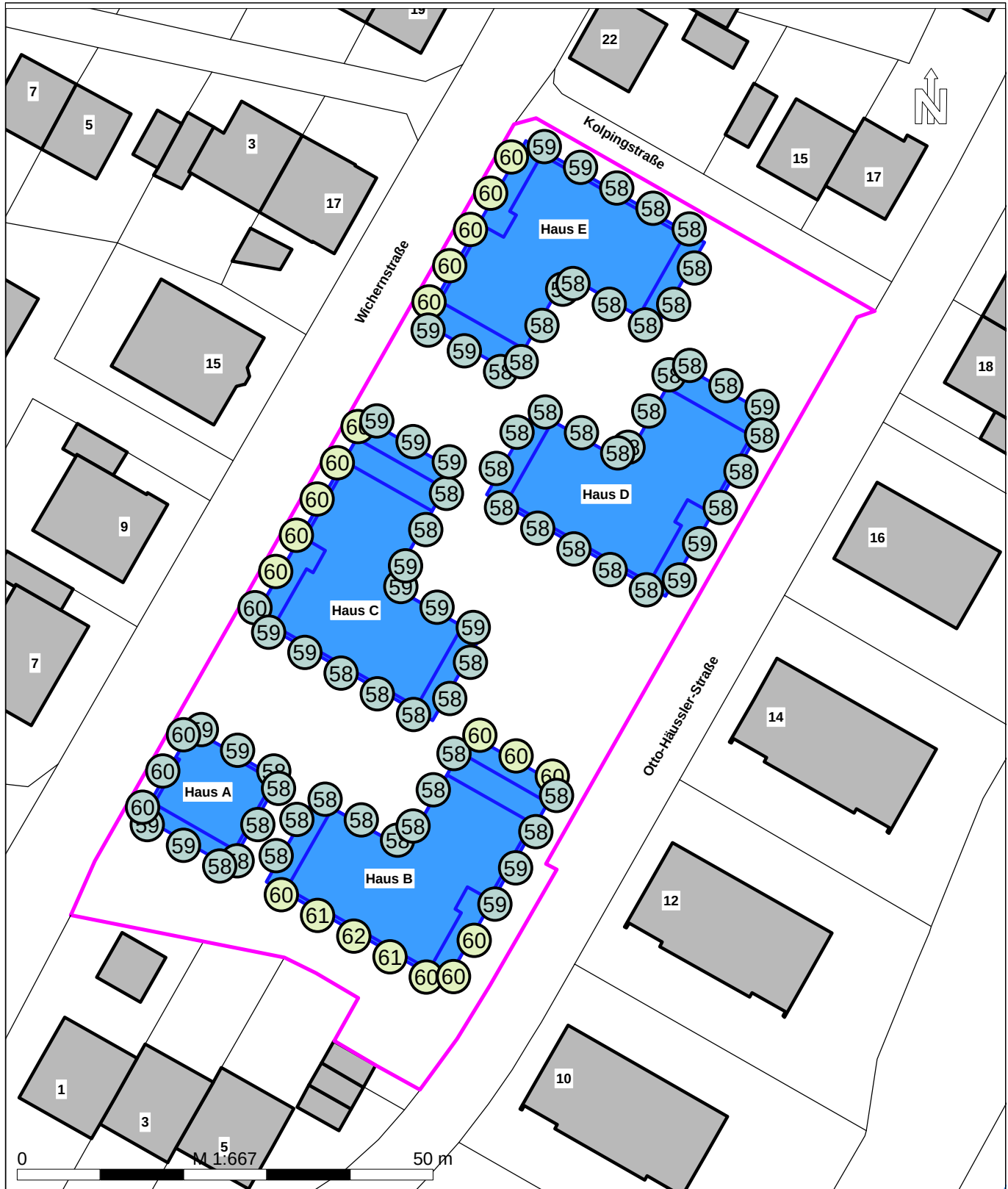
B. LÄRMSCHUTZ

1. Maßgebliche Außenlärmpegel (Maximalpegel)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus der „Ermittlung der Lärmeinwirkungen und der maßgeblichen Außenlärmpegel“ (vRP von Rekowski und Partner mbB), in der Lärmpegelbereiche bestimmt wurden, in Verbindung mit der DIN 4109.

Für die Schallschutzbemessung der Außenbauteile sind die in der nachfolgenden Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschossweise dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel (Karte 1 – 5) relevant.

Das Gutachten „Ermittlung der Lärmeinwirkungen und der maßgeblichen Außenlärmpegel“ (vRP von Rekowski und Partner mbB) ist als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan.



vRP
von Rekowski + Partner mdB
Ingenieurbüro für Bauphysik

Sommergasse 3
D - 69469 Weinheim
Tel. 06201 / 5958 - 0
Fax. 06201 / 595857
mail@rekowski.de
www.rekowski.de

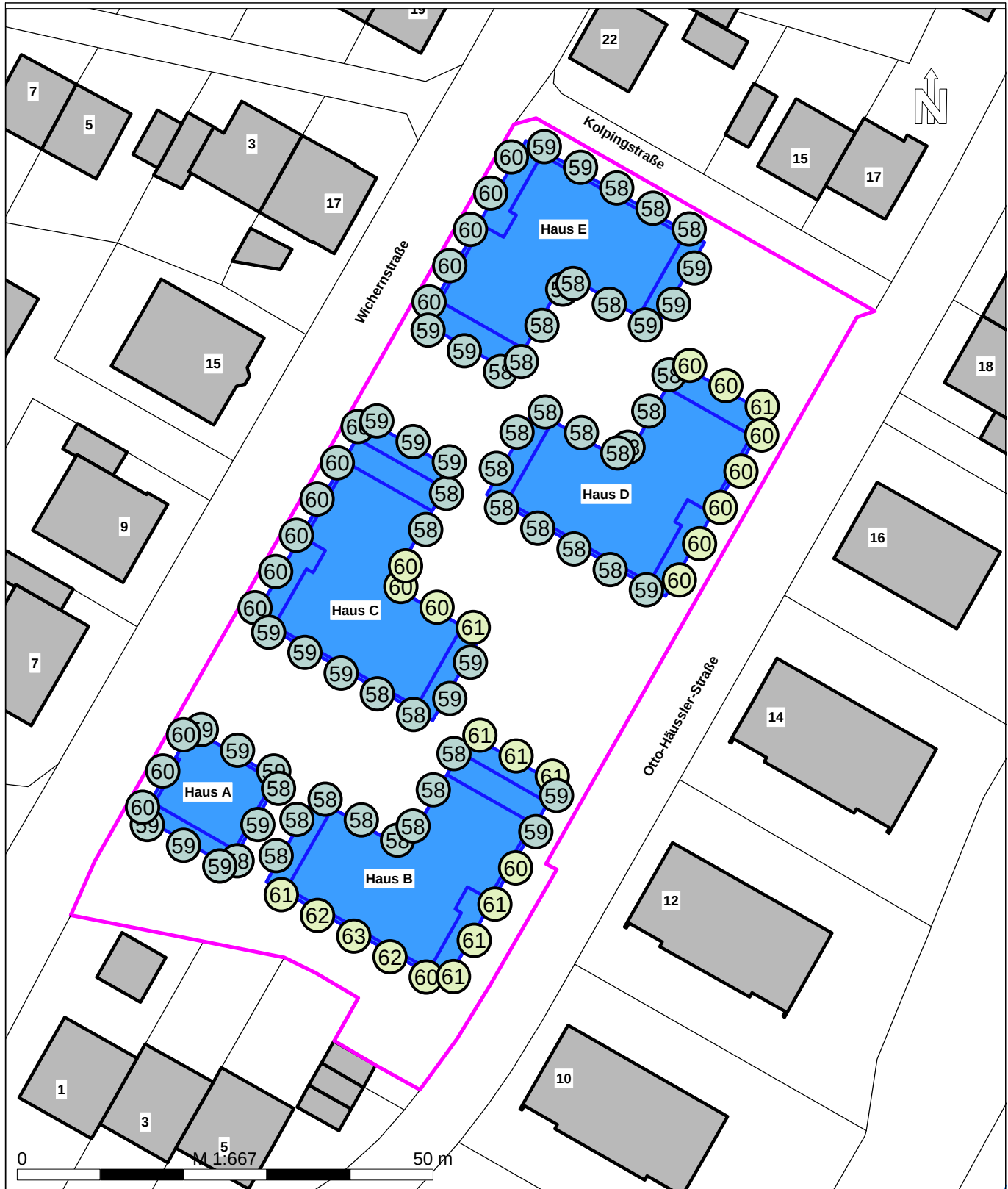
Projekt Nummer
E 24265
ro / lo

Projekt:
neckarnah leben in Ladenburg
Neubau von Mehrfamilienhäusern
Wichernstraße / Otto-Häussler-Straße
Ladenburg

Auftraggeber:
Familienheim Rhein-Neckar
M 7, 24
68161 Mannheim

DIN 4109-2:2018
DIN 4109 (2018)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)



vRP
von Rekowski + Partner mdB
Ingenieurbüro für Bauphysik

Sommergasse 3
D - 69469 Weinheim
Tel. 06201 / 5958 - 0
Fax. 06201 / 595857
mail@rekowski.de
www.rekowski.de

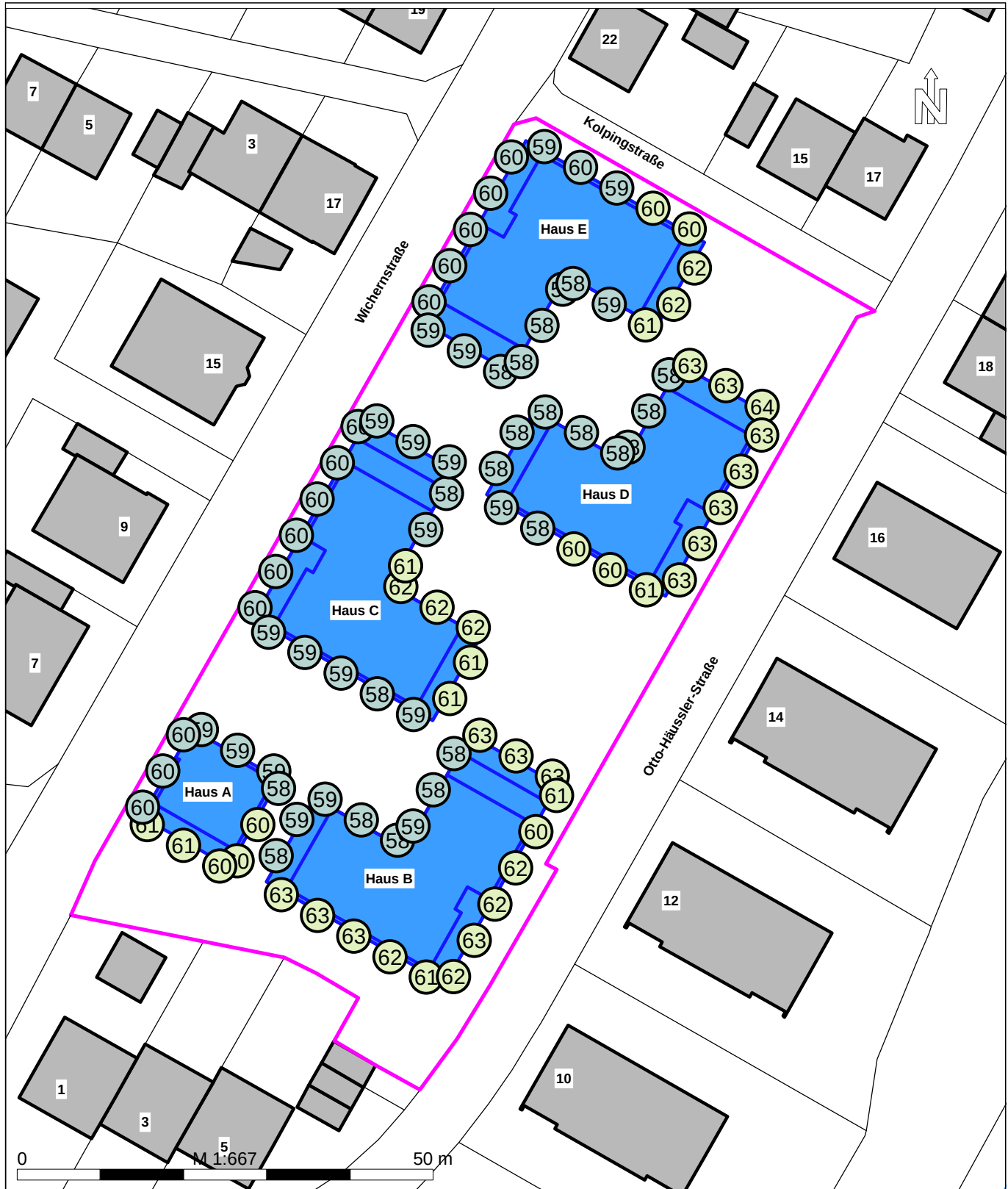
Projekt Nummer
E 24265
ro / lo

Projekt:
neckarnah leben in Ladenburg
Neubau von Mehrfamilienhäusern
Wichernstraße / Otto-Häussler-Straße
Ladenburg

Auftraggeber:
Familienheim Rhein-Neckar
M 7, 24
68161 Mannheim

DIN 4109-2:2018
DIN 4109 (2018)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)



vRP
von Rekowski + Partner mdB
Ingenieurbüro für Bauphysik

Sommergasse 3
D - 69469 Weinheim
Tel. 06201 / 5958 - 0
Fax. 06201 / 595857
mail@rekowski.de
www.rekowski.de

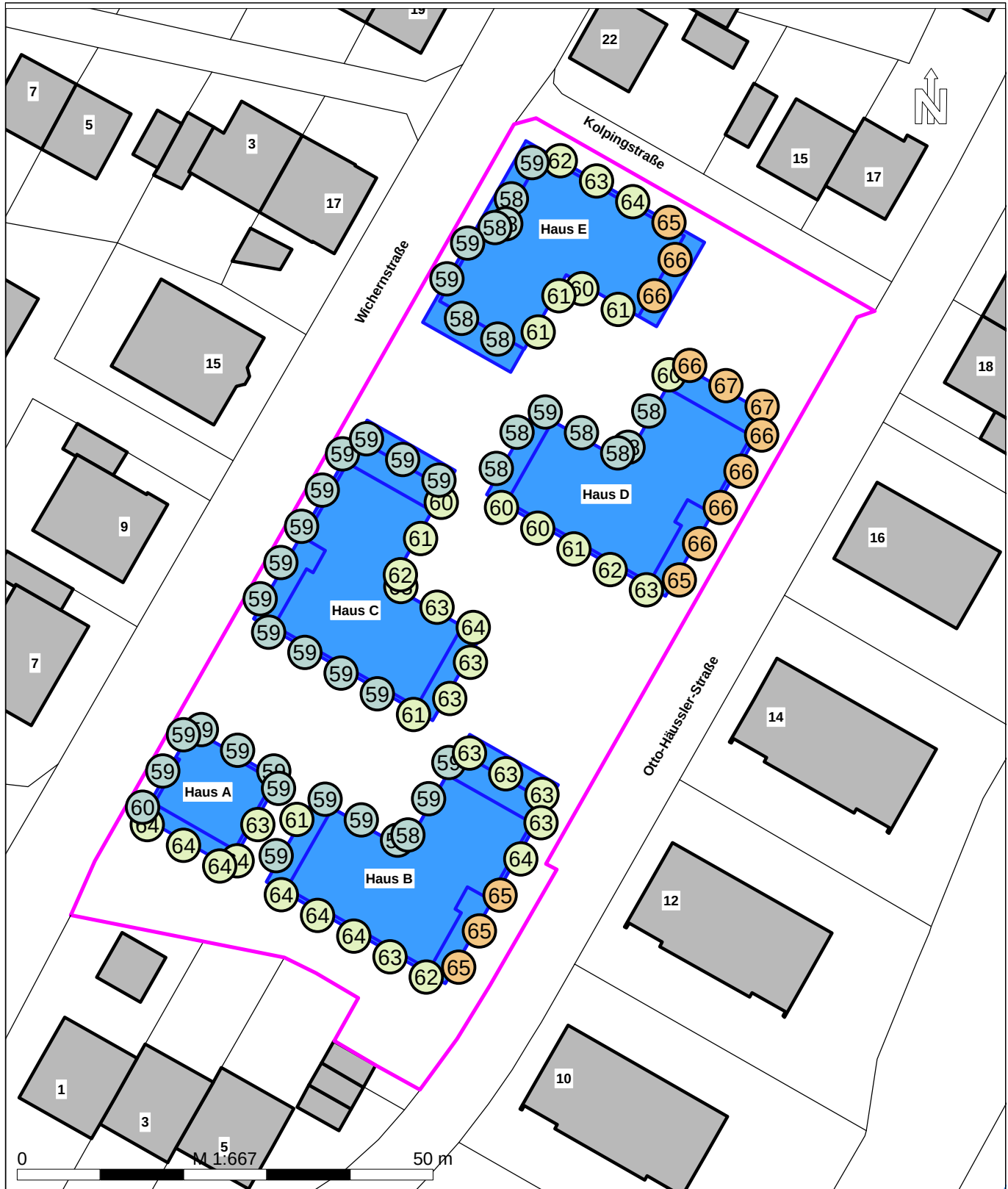
Projekt Nummer
E 24265
ro / lo

Projekt:
neckarnah leben in Ladenburg
Neubau von Mehrfamilienhäusern
Wichernstraße / Otto-Häussler-Straße
Ladenburg

Auftraggeber:
Familienheim Rhein-Neckar
M 7, 24
68161 Mannheim

DIN 4109-2:2018
DIN 4109 (2018)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)



vRP
von Rekowski + Partner mdB
Ingenieurbüro für Bauphysik

Sommersgasse 3
D - 69469 Weinheim
Tel. 06201 / 5958 - 0
Fax. 06201 / 595857
mail@rekowski.de
www.rekowski.de

Projekt Nummer
E 24265
ro / lo

Projekt:
neckarnah leben in Ladenburg
Neubau von Mehrfamilienhäusern
Wichernstraße / Otto-Häussler-Straße
Ladenburg

Auftraggeber:
Familienheim Rhein-Neckar
M 7, 24
68161 Mannheim

DIN 4109-2:2018
DIN 4109 (2018)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)



vRP
von Rekowski + Partner mdB
Ingenieurbüro für Bauphysik

Sommergasse 3
D - 69469 Weinheim
Tel. 06201 / 5958 - 0
Fax. 06201 / 595857
mail@rekowski.de
www.rekowski.de

Projekt Nummer
E 24265
ro / lo

Projekt:
neckarnah leben in Ladenburg
Neubau von Mehrfamilienhäusern
Wichernstraße / Otto-Häussler-Straße
Ladenburg

Auftraggeber:
Familienheim Rhein-Neckar
M 7, 24
68161 Mannheim

DIN 4109-2:2018
DIN 4109 (2018)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)