



Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hundert Morgen I, 1. Teiländerung“,
Stadt Ladenburg**

Planungsstand : Entwurf

**erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hundert Morgen I, 1. Teiländerung“ ist es, durch eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche und Modernisierung den seit vielen Jahren an der „Wallstadter Straße“ vorhandenen Standort eines Lebensmitteldiscounters langfristig zu sichern.

Dieser ist ein fester Bestandteil der in Ladenburg vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Auf der Grundlage eines aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die am Standort künftig zulässige Verkaufsfläche auf die übliche Größenordnung eines Lebensmitteldiscounters angehoben werden, um damit auch langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu gewährleisten.

II. Lage des Plangebietes und Bestands-Bebauung

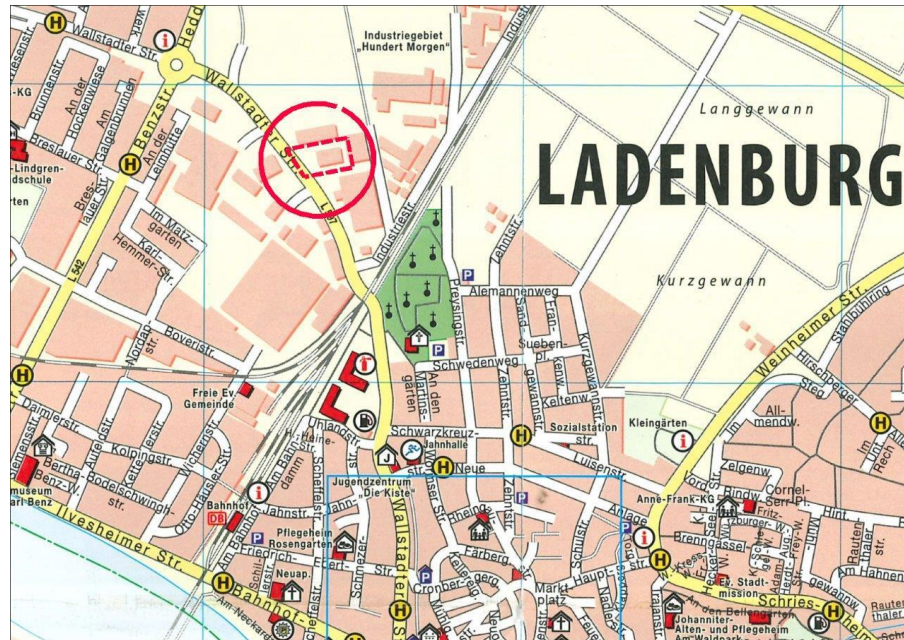
Das Flurstück Nr. 2283/2, auf dem sich ein bestehender Lebensmittelmarkt befindet, ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hundert Morgen I“ der Stadt Ladenburg. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der historisch gewachsenen Altstadt und der Weststadt, in unmittelbarer Nähe des Bahngleises.

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gewerbliche Nutzung, im Osten eine Freizeitanlage (Trampolinpark) und im Süden ein Logistikbetrieb an.

Auf der gegenüberliegenden Seite der „Wallstadter Straße“ befinden sich der Filialbetrieb eines weiteren Lebensmitteldiscounters sowie das „ABB-Areal“, dessen Fläche perspektivisch, nach einem Abzug des Unternehmens, zu einem „Zukunftsquartier“ mit einer vorgesehenen Mischung zwischen Wohn-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen entwickelt werden soll.

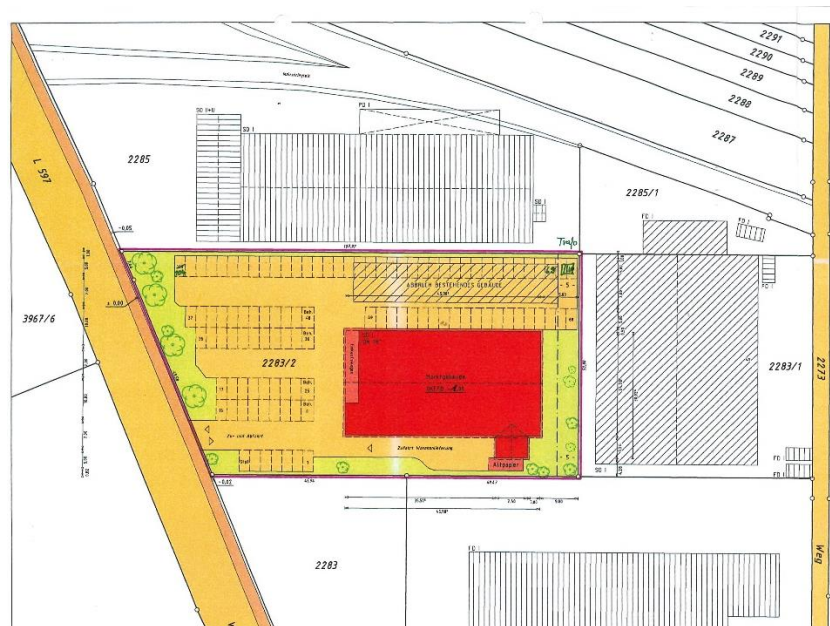
Die „Wallstadter Straße“ stellt für die Stadt Ladenburg eine innerörtliche Hauptverkehrsachse zwischen dem Fähranleger Neckarhausen, der Innenstadt und der Weststadt dar. Somit ist der Standort gut erreichbar für den autoorientierten Kunden.

Gleiches gilt aufgrund des gut ausgebauten Fuß- und Radwegenetz auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer aus den Wohngebieten der Weststadt sowie der Ladenburger Südstadt.



Auszug aus dem Ortsplan der Stadt Ladenburg mit Darstellung des Plangebietes

Auf dem an der „Wallstadter Straße“ gelegenen Grundstück befindet sich das bestehende Verkaufsgebäude des Lebensmitteleinzelhandelsunternehmens Norma. Südlich bzw. westlich des Baukörpers sind im Bestand 104 Kunden-Parkplätze vorhanden. Die Anlieferung mit Waren erfolgt an der Süd-Seite des Gebäudes.



Lageplan mit Darstellung der im Bestand vorhandenen Nutzung



Verkaufsgebäude mit vorgelagertem Parkplatz

Die intensiv genutzte Fläche wird durch einen bestehenden Grünstreifen mit einem Baumbestand von der „Wallstadter Straße“ abgeschildert.



**Mit Bäumen bepflanzte Grünfläche
zwischen dem Parkplatz und der „Wallstadter Straße“**

III. Rechtliche Grundlagen

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu überplante Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hundert Morgen I“ als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim dargestellten gewerblichen Baufläche.

Aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung eines „Sondergebiet“ ist, nach Abschluss auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführten Bauleitplanverfahrens, der Flächennutzungsplan zu berichtigen.



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim
mit Kennzeichnung des Plangebietes**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches sowie aufgrund seiner Größe auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Die überplante Fläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hundert Morgen I“ der Stadt Ladenburg und stellt damit einen Bereich mit einem Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung dar. Das Bauleitplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt ein Ziel der „Innenentwicklung“, indem es sich um die Erhaltung und Fortentwicklung eines im Bestand vorhandenen Versorgungsbereiches handelt.

Von der Planänderung nicht betroffen sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes keine Anlagen, die in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „Störfallbetrieb“ gekennzeichnet sind.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch entsteht durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Vorprüfungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens, aber auch aufgrund des Umstandes, dass die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes haben werden, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Mit einer Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für das Plangebiet die derzeit noch gültigen Festsetzungen der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Hundert Morgen I“ aufgehoben. Demgegenüber behalten die Örtlichen Bauvorschriften (siehe Anlage dieser Begründung) weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hundert Morgen I, 1. Teiländerung“ sowie für den Verfahrensablauf sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBL. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

IV. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Eine wesentliche Voraussetzung für die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben und die damit gegebene Überschreitung der Verkaufsfläche, hin zu einer „Großflächigkeit“, ist das sich Einfügen der Planung in die im „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“ sowie im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ formulierte Zielsetzung. Grundsätzlich muss ein solches Vorhaben sich einfügen in das zentralörtliche System der übergeordneten Planung. Demnach dürfen in der Regel Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf an Endverbraucher nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet oder dahingehend erweitert werden.

Die Stadt Ladenburg ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als ein „Unterzentrum“ ausgewiesen. Sie ist somit auch als Standort für Einzelhandels-Großprojekte grundsätzlich geeignet.

V. Planungsinhalte

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der seit langem an der „Wallstadter Straße“ Nr. 64 ansässige Lebensmitteldiscounter von einer vorhandenen Verkaufsfläche von 800 m² auf zukünftig 1.062 m² erweitert werden. Dieses soll an der Nord-Seite durch einen auf der Gesamtlänge des Gebäudes vorgesehenen 5,00 m breiten Anbau erfolgen. Auf die Darstellung im Vorhabenplan wird verwiesen.

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche soll im Sinn einer Standortsicherung einer zeitgemäßen Präsentation der Waren und einer kundenfreundlicheren Gestaltung des Marktes dienen.

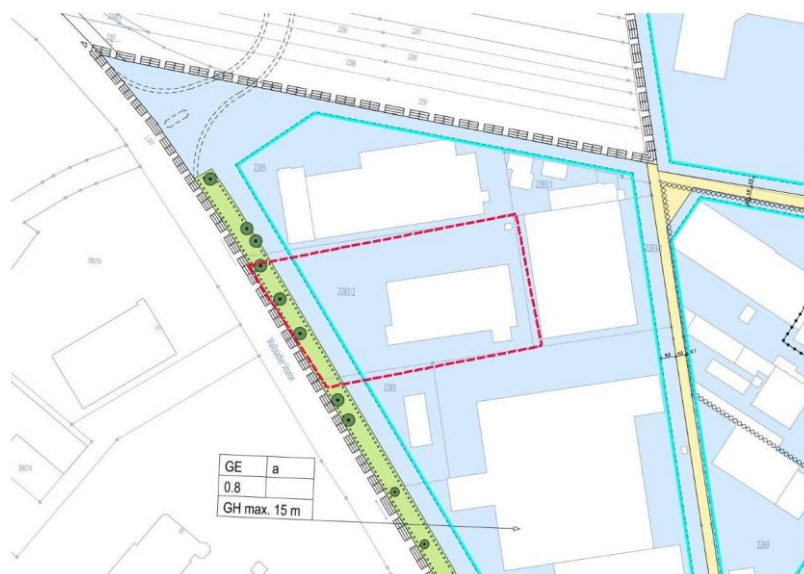
Eine wesentliche Veränderung und Vergrößerung des Sortimentes der zum Verkauf angebotenen Waren ist **nicht** vorgesehen.

Durch die geplante Erweiterung wird sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden PKW-Stellplätze leicht reduzieren. Die damit zukünftig zur Verfügung stehenden 69 Stellplätze werden aufgrund der Lage und Größe des Marktes als „ausreichend“ angesehen, um dem zu erwartenden Kundenaufkommen zu entsprechen.

Im Parkierungskonzept vorgesehen sind zwei Behinderten-Parkplätze sowie zwei Stellplätze, die mit einer Elektroladestation ausgestattet werden.

Die Zufahrt von der „Wallstadter Straße“, wie auch die Lage und die Andienung der Laderampe, werden gegenüber der Bestandssituation nicht verändert.

Die geplante Vergrößerung der Gebäudekubatur des Lebensmittel-Discounters wäre auch auf der Grundlage der im Bebauungsplan „Hundert Morgen I“ formulierten Festsetzungen genehmigungsfähig gewesen. Dieses betrifft das durch eine Grundflächenzahl von 0,8 und einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe von 15,00 m beschriebene Maß der baulichen Nutzung. Gleiches gilt für die in der Ursprungs-Fassung ausgewiesene Festsetzung der überbaubaren Fläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Flurstück lediglich einen einzuhaltenden Mindestabstand von 12,00 m zur „Wallstadter Straße“ fordert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hundert Morgen I“ der Stadt Ladenburg

Demgegenüber ist die in einem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ zulässige Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes mit einem Verkauf an Endverbraucher auf 800 m² begrenzt. Die aufgrund des geplanten Vorhabens erforderliche Ausweisung eines „Sondergebiet“ steht damit im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass mit diesem Hintergrund das Planungsrecht, wie nachfolgend begründet, zu ändern ist.

1. Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, aufgrund der definierten Größe der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche von 1.062 m², gemäß § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. In die Berechnung der Verkaufsfläche einzubeziehen sind, entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung, die Flächen der vorgesehene/vorhandene Kassenvorzone sowie des Windfangs.

Die vorgenommene Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt mit der Zielsetzung, das in der Landes- und Regionalplanung formulierte Kongruenz- und Beeinträchtungsverbot einzuhalten.

Die angestrebte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erfolgt im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche in einer mittlerweile üblichen Größenordnung.

In einer für das Vorhaben erarbeiteten Auswirkungsanalyse wird die Frage untersucht, ob hierdurch negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in angrenzenden Städten und Gemeinde zu befürchten sind und ob das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskernes von Ladenburg sowie die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigen wird.

Die Auswirkungsanalyse kommt im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Marktes zusammenfassend zu folgendem Ergebnis :

Kongruenzgebot	Das Erweiterungsvorhaben von Norma im Unterzentrum Ladenburg entspricht mit seiner angestrebten Größe von ca. 1.062 m² VK der mittlerweile üblichen Größenordnung eines Lebensmitteldiscounters. Das Einzugsgebiet erstreckt sich auch in der geplanten Verkaufsflächengröße im Wesentlichen auf die Standortkommune Ladenburg mit rd. 12.900 Einwohnern (Tendenz steigend). Es bleibt festzuhalten, dass mind. 85 % des Prognoseumsatzes aus der Stadt Ladenburg stammen werden. Dies unterstreicht die ganz überwiegend auf die örtliche Nahversorgung abgestimmte Größe des Marktes. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten. Das Vorhaben ist damit hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung, seines Warensortiments und seiner Marktreichweite für die Funktionsstufe eines Unterzentrums angemessen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
Beeinträchtungsverbot	In Ladenburg selbst ist mit Umsatzverlusten von max. 1-2 % zu rechnen. Diese sind als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10 %. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit der verschiedenen Versorgungslagen in Ladenburg sind in Folge der Erweiterung von Norma eindeutig auszuschließen. In den Nachbarkommunen verteilen sich die Auswirkungen auf eine Vielzahl von Standorten. Die Umsatzverteilungswirkungen bei einzelnen Lebensmittelmärkten oder anderen Fachanbietern werden sehr gering ausfallen und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sein. Erhebliche negative Auswirkungen bei einzelnen Lebensmittelmärkten oder Fachanbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum sind auszuschließen. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wurde des Weiteren die Einhaltung des von der Landes- und Regionalplanung geforderten Integrationsgebotes hinterfragt. Festzustellen ist, dass, unter städtebaulichen Gesichtspunkten, der in einem Gewerbegebiet bestehende Standort als „nicht integriert“ einzustufen ist, jedoch liegen verdichtete Wohngebiete in einer fußläufig noch erreichbaren Distanz. Die weitestgehend ebene Lage erleichtert zudem die Anfahrt mit dem Fahrrad.

Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplante städtebauliche Entwicklung auf dem „ABB-Areal“. Durch die hier vorgesehene Wohnnutzung wird perspektivisch eine „teilintegrierte“ Lage des Standortes entstehen.

Die anvisierte Erweiterung der Verkaufsfläche um 24,7 % resultiert teilweise aus einer gemäß der einschlägigen Rechtsprechung erforderlichen Einbeziehung der Kassenvorzone sowie der Flächen des Windfangs (insgesamt ca. 89,00 m²) in die Berechnung.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA kommt in ihrem fortgeschriebenen Gutachten vom 26.02.2026 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass diese bestandsorientierte Modernisierung aus nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten vertretbar ist.

Integrationsgebot	Der Standort liegt im wesentlichen Stadtgebiet in einem gewerblich geprägten Umfeld. Ein direkter Anschluss an Wohngebiete besteht derzeit nicht. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort damit als nicht-integrierte Lage einzustufen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Bestandsmarkt handelt, der der Nahversorgung dient. Verdichtete Wohngebiete liegen aktuell in noch fußläufig erreichbarer Distanz. Die topografisch günstige Lage erleichtert zudem die Anfahrt mit dem Fahrrad. Mit der geplanten Entwicklung des ABB-Areals wird perspektivisch zudem direkt gegenüber ein neues Stadtquartier mit Wohnnutzungen erschlossen. Das Vorhaben dient der langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Norma-Marktes, es löst zudem keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ladenburg oder anderen Kommunen aus. Insofern ist eine bestandsorientierte Modernisierung aus nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten vertretbar.
-------------------	--

Auszug aus der gutachterlichen zusammenfassenden Bewertung

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Verkauf an Endverbraucher zulässige Sortiment beschränkt sich auf Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Artikel der Gesundheits- und Körperpflege.

Darüber hinaus ist auf einer Fläche von bis zu 10 % der zulässigen Verkaufsfläche (= 97 m²) der Verkauf auch anderer zentrenrelevanter Sortimente zulässig. Diese Beschränkung wird erlassen, um die Funktionsfähigkeit des Ortskerns von Ladenburg, als Standort für den Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente, nicht zu schwächen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am vorhandenen Standort keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Ladenburg und anderer Kommunen haben wird.

Die bestandsorientierte Modernisierung und Erweiterung werden unter nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als „noch vertretbar“ eingestuft.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung ein „Sondergebiet“ festgesetzt. Unter der Ziffer 1.2. der Schriftlichen Festsetzungen wird in Anlehnung an den § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB die Feststellung getroffen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird projektbezogen auf eine nicht zu überschreitende Grundfläche des Baukörpers gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 1.600 m² festgesetzt. In diesem Wert enthalten sind das im Vorhabenplan im Detail abgebildete Gebäude, einschließlich der eingehausten Rampe.

Hierin nicht enthalten sind die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen. Unter Berücksichtigung der bei diesem Vorhaben geplanten bzw. vorhandenen Stellplätze mit deren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, wird für die zulässige Grundfläche ein Wert von 4.350 m² festgesetzt.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Hundert Morgen I“ hat sich damit der zulässige Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert. Die zukünftig zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers bleibt wesentlich unter der bisher im Bebauungsplan „Hundert Morgen I“ festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zurück.

Das geplante Vorhaben wird, gemessen von der im Bestand vorhandenen Oberkante des fertigen Fußbodens, eine maximale Höhe von 10,96 m aufweisen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt in einem Maß, gemessen von Normalhöhenull (Th max = 111,50 m über NHN). Damit bleibt die geplante Gebäudehöhe ca. 4,00 m unterhalb des im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan formulierten Höchstmaßes von 15,00 m.

Neben der nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine maximal zulässige Traufhöhe von 104,70 m über NHN fest. Damit wird die zukünftige Gebäudekubatur ausformuliert und gewährleistet, dass das zukünftige Erscheinungsbild des Marktes sich am derzeitigen Bestand orientiert und weiterhin geprägt sein wird von geneigten Dachflächen (geplante Dachneigung = 22°).

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die geplante Gebäudekubatur des Vorhabens und die hieraufhin abgestimmten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hinsichtlich ihrer Größe und Massivität, weit hinter der bisher gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich zulässigen Bebauung zurückbleiben.

3. Bauweise

Das für eine Erweiterung vorgesehene Gebäude weist, ohne die vorgesehenen Dachüberstände, eine Länge von ca. 52,00 m auf. Diese überschreitet damit die im § 22 Abs. 2 BauNVO für die „offene Bauweise“ definierte Höchstgrenze von 50,00 m. Mit diesem Hintergrund wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Damit gilt die Definition der „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu einer Länge von 52,00 m zulässig sind. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Grenzabstände der Landesbauordnung für Baden-Württemberg einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem baulichen Bestand und der nunmehr geplanten Erweiterung. Zu der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird, entsprechend der derzeitigen Stellung des Gebäudes, ein Mindestabstand von jeweils 4,00 m eingehalten.

Der an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Standort für das Abstellen eines mobilen Papiercontainers ist als „Nebenanlage“ im Sinne des § 14 BauNVO zu werten und soll außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche zugelassen werden. Gleiches gilt für möglicherweise erforderlich werdende Stützwände im Bereich der Anlieferungsrampe.

Aufgrund der großen Anzahl an PKW-Stellplätzen wird deren Lage, einschließlich deren Zufahrtsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein verbindlicher Inhalt des zeichnerischen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Fläche orientiert sich an dem geplanten bzw. bestehenden Vorhaben und hält die Anbauverbotszone von 20,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landstraße ein. In der Anbaubeschränkungszone bis 40,00 m sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anordnung von PKW-Stellplätzen, eine freistehende Werbeanlage sowie die Errichtung von Fahnenmasten vor. Eine Überdeckung der Parkierungsfläche mit Modulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird hierbei nicht ausgeschlossen.

5. Ausweisung einer „private Grünfläche“

Analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hundert Morgen I“ wird zwischen der „Wallstadter Straße“ und der Parkierungsfläche eine Grünfläche mit einer Mindestbreite von 5,00 m ausgewiesen. Die in dieser Grünfläche bereits vorhandenen Einzelbäume bleiben erhalten und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer „Pflanzbindung“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25. b BauGB unter Schutz gestellt.

Die ausgewiesene „private Grünfläche“ ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie ist gärtnerisch anzulegen und als solche zu pflegen.

In der Fläche befindet sich bereits eine freistehende Werbeanlage sowie drei maximal Fahnenmasten. Sie sollen hier weiterhin zugelassen sein und werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer zulässigen Höhe auf 5,0 m beziehungsweise auf 8,0 m begrenzt.

Die ausgestaltete Grünfläche dient der visuellen Abschirmung des Parkplatzes von der „Wallstadter Straße“ und verhindert eine unkontrollierte Zu- und Abfahrt von der Verkehrsfläche auf das Gelände des Lebensmittelmarktes.

VI. Mögliche Emissionskonflikte

Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes um ca. 262 m². Hierin einbezogen sind gemäß der einschlägigen Rechtsprechung nunmehr auch die in die bisherigen Berechnungen nicht einbezogene Kassenvorzone und die Fläche des Windfangs.

Die in der dargestellten Größenordnung vorgesehene Betriebserweiterung wird keine, über den derzeitigen Zustand hinausgehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zur Folge haben. Dieses gilt sowohl für die Anlieferung der Waren als auch für die An- und Abfahrt der Kunden und die Parkierungsvorgänge.

Der Standort ist umgeben von einer gewerblichen Baufläche, so dass, unabhängig der oben getroffenen Aussage, es auch weiterhin zu keinen Emissionskonflikten mit angrenzenden Nutzungen kommen wird.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das geplante Vorhaben hat keinerlei Auswirkungen auf die einzelnen, im Hinblick auf den Landschafts- und Naturschutz zu berücksichtigenden Schutzgüter.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hundert Morgen I“ entlang der „Wallstadter Straße“ ausgewiesene „private Grünfläche“ bleibt einschließlich des hier vorhandenen Baumbestandes vollumfänglich erhalten. Der Versiegelungsgrad ändert sich gegenüber der vor Ort bestehenden Situation nicht.

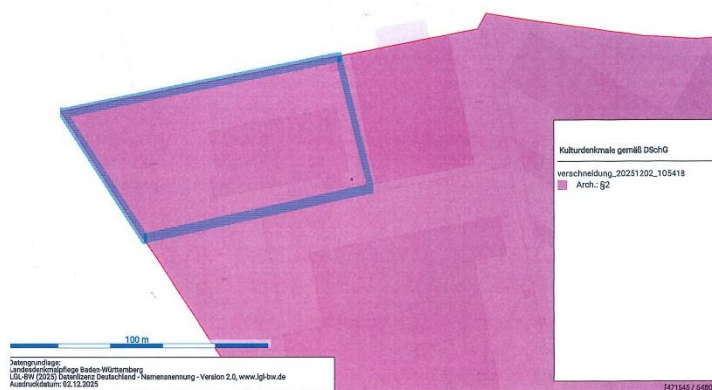
Im Hinblick auf die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“ wird unter der Ziffer 6. der Schriftlichen Festsetzungen die projektbezogene Forderung erhoben, dass PKW-Stellplätze eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen müssen.

Darüber hinaus wird, zur Vermeidung unerwünschter Einträge in den Boden und in das Grundwasser, die Verwendung unbeschichteter Metalle an Dach- und Fassadenflächen ausgeschlossen

VIII. Belange der Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des folgenden denkmalgeschützten Objektes :

- Merowingerzeitliches Gräberfeld, mittelalterliche Wüstung Zeilsheim mit mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Kirche und Friedhof und neuzeitliche Bestattungen (Listen-Nr. MA 35, ADAB-Id. 96981281); KD § 2 DSchG



Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse.

Der Veranlasser von Baumaßnahmen ist in der Regel zu einer fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet.

Im vorliegenden Fall ist jedoch auf die bestehende Vorbelastung der seit Jahrzehnten genutzten Fläche zu verweisen. Diese sowie die südlich und östlich hieran angrenzenden Flächen sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hundert Morgen I“ der Stadt Ladenburg.

Hieraus kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarktes keine weiteren Auswirkungen auf das archäologische denkmalgeschützte Objekt haben wird.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg wird verzichtet.

Der Vorhabenplan, welcher auch eine Darstellung der geplanten Fassaden beinhaltet, wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgesehen ist die Ausbildung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 22°. Der nördlich des Bestandsgebäudes geplante Anbau wird mit einem Flachdach versehen. Der im Süden vorhandene „Vorbau“ für die Anlieferung der Waren weist ein flach geneigtes Satteldach auf.

Die geplanten Werbezüge am westlichen Giebel und im Süden auf der Fläche zwischen den versetzten Pultdächern werden hinsichtlich ihrer Größe und Farbe entsprechend dem Vorhabenplan realisiert.

X. Kostenerstattung

Die Stadt Ladenburg stellt auf Antrag des Vorhabenträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, das Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen und hierfür sämtliche mit dem Bebauungsplan in Verbindung stehenden Kosten sowie die Erschließungskosten zu tragen.

XI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 0,513 ha auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- | | |
|---|----------|
| ▪ Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ | 0,478 ha |
| ▪ private Grünfläche | 0,035 ha |

Aufgestellt : Sinsheim, 01.08.2023/20.05.2026 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Schmutz, Bürgermeister

Architekt

Anlage

STADT LADENBURG

BP „HUNDERTMORGEN I“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:**1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Soweit aufgrund der Nutzungsart kein Eintrag von Schadstoffen in das Erdreich zu befürchten ist, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen oder Drahtgeflecht auf einer maximal 0.20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2.50 m betragen, gemessen ab Geländeoberkante.

3 Gebäudefassaden

Grelle Anstriche und Signal- / Leuchtfarben sind an den Gebäudefassaden unzulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- am Ort der Leistung
- unterhalb der Gebäude-Oberkante
- als Einzelbuchstaben bis max. 1.50 m Höhe und Breite, wobei die Gesamtlänge der aus Einzelbuchstaben bestehenden Werbeanlage 6.00 m nicht überschreiten darf.
- als sonstige Werbeanlagen (z.B. Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln) bis zu einer Fläche von 4 qm; dies gilt ebenso für beidseitig sichtbare Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung und Skybeamer oder Ähnliches.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz nach Möglichkeit zu versickern.