

**STADT LADENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"NORDSTADT - KURZGEWANN"**



# **Zusammenfassende Erklärung** **gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**Aufgestellt : Sinsheim, 19.07.2018**

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

## **I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung**

Die Stadt Ladenburg hat sich zur Ausweisung eines ca. 16 ha großen neuen Wohngebietes entschlossen, um hierdurch der stetig steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen, sowohl für die Errichtung von Einfamilienhäusern, als auch von Mehrfamilienhäusern bedarfsgerecht zu entsprechen.

Entstehen soll hierdurch ein neuer Stadtteil von Ladenburg, in dem sich die Vielfalt individueller Lebensstile und zeitgemäßer Wohnformen wiederfindet.

Die Erweiterung der Siedlungsflächen im Norden der Stadt Ladenburg erfolgt in Ergänzung der nach wie vor intensiven Bemühungen um die Innenentwicklung und damit um die Stärkung der historischen Bausubstanz der Altstadt.

Diesbezüglich muss jedoch zwischenzeitlich die Feststellung getroffen werden, dass, trotz der in den letzten Jahren stattgefundenen Schließung zahlreicher Baulücken und die Reaktivierung leergefallener Bausubstanz, die verfügbaren Potentiale im Innenstadt-Bereich, aber auch in anderen vorhandenen Wohngebieten der Stadt, bei weitem nicht mehr ausreichen, um dem aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

## **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Ladenburg, mit der Erschließung des Baugebietes „Nordstadt – Kurzugewann“ ein ökologisch anspruchsvolles Baugebiet mit einer erlebbaren Durchgrünungs-Qualität zu entwickeln. Dieser Ansatz war bereits ein Schwerpunkt-Thema des im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Masterplanes.

Die im Bauleitplanverfahren berücksichtigten Umweltbelange können wie folgt zusammengefasst werden :

- Ausweisung und Ausgestaltung einer das zukünftige Baugebiet durchquerenden, intensiv begrüntem und zu nutzenden Freiraumachse
- Erhaltung wertvoller Einzelbäume und Heckenstrukturen
- Anpflanzung zahlreicher Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum bzw. auf öffentlichen Grünflächen
- Verpflichtung der Bauherren, in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, ergänzende Bepflanzungen auf ihrem Baugrundstück vorzunehmen
- Vorgabe, dass flach geneigte Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen sind

- Formulierung einer Festsetzung, nach der die Parkplätze der Mehrfamilienhäuser primär in Tiefgaragen unterzubringen und diese mit einem durchwurzelfähigen Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen sind – hierdurch entsteht eine hohe Wohnumfeld-Qualität und eine erhebliche Reduzierung der versiegelten Flächen und damit eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter „Kleinklima“ und „Wasser“
- Intensiven Erhebung im Hinblick auf die im Plangebiet derzeit vorhandenen Arten und, als Ergebnis hieraus, die Ausweisung umfangreicher „CEF-Maßnahmen“, insbesondere für Fledermäuse und Vögel
- Ausweisung durchzuführender Maßnahmen auf extern gelegenen Flächen zum Ausgleich der im Plangebiet nicht zu kompensierenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter

Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung mit einem niedrigen Primärenergiefaktor sowie einen möglichen Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Der Bebauungsplan-Entwurf lässt eine hohe Wohndichte und damit eine intensive Nutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen zu. Er stellt damit einen Beitrag zum umsichtigen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ dar und bringt damit die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mit der wahrgenommenen Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen in Einklang.

### **III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen**

Das Baugebiet „Nordstadt – Kurzgewann“ wurde durch eine intensive, mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt. Diese, und hier insbesondere die interessierten Bauherren, konnten sich durch das Abhalten mehrerer Workshops intensiv in die Ausarbeitung eines Masterplanes einbringen.

Das aus diesem Prozess heraus entstandene erste Plankonzept war die planerische Grundlage des Bebauungsplanes, welches dann verfeinert, konkretisiert und um planungsrechtliche Vorgaben ergänzt wurde.

Auch im Zuge des formalen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Bevölkerung in mehreren Veranstaltungen die Gelegenheit eingeräumt, sich über die Weiterentwicklung der Entwurfs-Konzeption zur „Nordstadt“ zu informieren und die mit dem Gemeinderat abgestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen einzusehen, zu erörtern und ihre Stellungnahme hierzu abzugeben.

Ein Schwerpunkt der im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens geführten Diskussionen war die Sorge vieler Anlieger der „Kurzgewannstraße“. Sie äußerten die Befürchtung, dass es durch die vorgesehene verkehrliche Verknüpfung ihres Quartiers mit dem Neubaugebiet zu einer unzumutbar hohen, zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen wird.

Mit diesem Hintergrund sprach sich eine Vielzahl an Einwendern gegen die Konzeption aus, welche eine befahrbare Verbindung der geplanten „Nordstadt“ zur „Kurzgewannstraße“ vorsieht.

Die Stadt Ladenburg hat aufgrund dieser Bedenken eine Verkehrsuntersuchung erarbeiten und die sich aus dem Neubaugebiet ergebenden Verkehrsströme in Varianten vertiefend untersuchen lassen.

Als Ergebnis war festzustellen, dass es bei einem Verzicht auf die beiden geplanten Verbindungsstraßen in der „Luisenstraße“ zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen kommen würde.

Demgegenüber wird die als Satzung beschlossene Entwurfs-Variante in der „Kurzgewannstraße“ zu einer leichten, jedoch kaum spürbaren Verkehrszunahme und, neben dem städtebaulich positiv zu bewertenden Aspekt der städtebaulichen Verknüpfung und Verzahnung, zu einer Vermeidung von Umweg-Fahrten sowie zu einer Entlastung der „Luisenstraße“ und der „Weinheimer Straße“ führen.

Mit diesen Argumenten hat der Gemeinderat sich letztendlich für die Beibehaltung der Verbindungsstraßen entschieden. Die Verbindungswege sollen jedoch, entgegen dem ursprünglichen Entwurfs-Gedankens, einen stark verkehrsberuhigten Charakter aufweisen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Teilen der Öffentlichkeit hinterfragt, ob die im bisherigen Planungs-Prozess gesteckten Ziele eines „sozialen Quartiers“ (Schaffung von nachhaltigem Wohnraum für unterschiedliche soziale Zielgruppen) auch auf der Ebene des Bebauungsplanes zum Ausdruck kommt. Diese reflektierenden, oftmals kritischen Anmerkungen haben im Einzelnen zu einer Modifizierung planungsrechtlichen Vorgaben, aber auch zu der Erkenntnis geführt, dass große Teile dieser Leitlinien erst im Zuge konkreter Projekte realisiert werden können. Dies gilt einerseits für die vorgesehene soziale Durchmischung des Plangebietes, andererseits aber auch für die Ausgestaltung der „Nordstadt“ mit den wünschenswerten Infrastruktureinrichtungen.

Zu einem weiteren Schwerpunkt bei der Beteiligung der Öffentlichkeit bildete sich die Frage heraus, welche Auswirkungen die im Zuge des Planungsprozess durch den Gemeinderat für das Baugebiet beschlossene zentrale Wärmeversorgung und der hieraufhin im Bebauungsplan vorgesehene Standort einer Heizzentrale für die Eigentümer und Bewohner angrenzender Baugebiete haben wird.

Durch den Gemeinderat wurde, unter Berücksichtigung aller, mit einer Wärmeversorgung des Plangebietes in Verbindung stehenden Fragen, letztendlich die Entscheidung getroffen, es bei dem gewählten Standort grundsätzlich zu belassen. Dies geschah aus der Überzeugung heraus, dass weder von der Heizzentrale selbst, noch durch eine mögliche Zulieferung von Brennstoffen, maßgeblich höhere Geräuschemissionen für die Umgebung entstehen werden und die CO<sub>2</sub>-Belastung gegenüber Einzelheizungen sich in der Summe deutlich reduzieren wird. Auch die Möglichkeit, bei der Wärmeerzeugung zukünftig flexibel auf moderne Technologien zurückgreifen zu können, war ein entscheidendes Argument für das Nahwärme-Konzept.

Der gewählte Standort der Heizzentrale wurde unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, aber auch der Umweltverträglichkeit bewertet. Es wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens betont, dass bei der Vergabe des aufzubauenden Wärmenetzes an einen Betreiber ein zu berücksichtigendes Kriterium auch die geringstmögliche Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Lärm, Staub und Geruch sein wird.

Weitere, im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit erörterte Themen waren mögliche Geruchsbelästigungen durch das im Plangebiet vorhandene Hebewerk für das Abwasser sowie die Formulierung einschränkender Festsetzungen für den im Plangebiet noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erörterten Themen-Schwerpunkte waren einzelne Details zur Ausgestaltung der „Weinheimer Straße“ und die sich aus den Vorgaben des Bebauungsplanes heraus ergebende räumlichen Wirkung einer zukünftigen Bebauung an diesem Straßenzug. Letztendlich konnte übereinstimmend aus den durch den Bebauungsplan gesetzten Rahmenbedingungen das Entstehen eines innerörtlichen Charakters abgeleitet werden. Damit verbunden wurde die Entscheidung getroffen, für die Radfahrer einen von der Fahrbahn abmarkierten Fahrradschutzstreifen anzulegen.

Des Weiteren wurden im Zuge des Planungs-Prozesses seitens der Fachbehörden die getroffenen Festsetzungen zur Bewältigung eines möglichen Nutzungskonfliktes zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“ hinterfragt und, aus der Abwägung heraus, ergänzenden Vorgaben formuliert.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises sowie der BUND haben sich im Zuge des Planungs-Prozesses intensiv mit den zu berücksichtigenden Belangen des Artenschutzes sowie mit der aufgestellten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und den hieraus abgeleiteten Kompensations-Maßnahmen auseinandergesetzt.

Die von den Fachbehörden hierzu eingebrachten Anregungen konnten weitestgehend berücksichtigt werden, so dass letztendlich sichergestellt ist, dass bei der Umsetzung der Planung nicht gegen die in der Naturschutzverordnung genannten Verbotstatbestände verstoßen wird und die unvermeidbaren Eingriffe in die im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter in vollem Umfang ausgeglichen werden.

#### **IV. Abwägungsprozess hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit in einem circa vierjährigen Planungsprozess entwickelt. Es ist das Ergebnis eines intensiven Austausches zwischen der Bevölkerung, der Verwaltung und dem Gemeinderat der Stadt Ladenburg sowie den beteiligten Stadtplanern und Fachingenieuren.

Im Zuge der gemeinsamen Arbeit wurden alternative Erschließungsformen, geringere, aber auch höhere Wohndichten sowie alternative Wohnformen und verträgliche Gebäudehöhen diskutiert. Hierbei bot die „Planungswerkstadt“ interessierten Bürgern, Bauinteressenten und Architekten eine konstruktive Plattform des Dialogs. Aus ihr heraus entstanden letztendlich auch der im Masterplan als Vorstufe des Bebauungsplanes vorgeschlagene Verteilungsschlüssel der zukünftigen Bau- und Wohntypologien der „Nordstadt“.

Der Bebauungsplan „Nordstadt – Kurzgewann“ stellt die planungsrechtliche Umsetzung und Verfeinerung der Entwurfs-Konzeption dar.

Er ist die verbindliche Grundlage für die nunmehr beginnende Aufsiedlung zur Erschließung des Gebietes und stellt für die Bauherren das zukünftig verbindlich einzuhaltende Planungsrecht dar.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.07.2018 – 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