

**STADT LADENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN**



**„Nordstadt – Kurzgewann“, 2. Änderung**

# **Begründung**

Aufgestellt : 10.03.2021 / 23.02.2022 – 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

## **I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

Der Bebauungsplan „Nordstadt – Kurzugewann“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Ladenburg am 18.07.2018 als Satzung beschlossen und ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des gefassten Satzungs-Beschlusses am 20.07.2018 in Kraft getreten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2019 durchgeführt. Diese ging in Detailfragen auf das Ergebnis der Umliegungs-Gespräche und den zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Umliegungsplan ein.

Darüber hinaus war Sinn und Zweck der Bebauungsplan-Änderung, dort wo es städtebaulich vertretbar erschien, abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, die punktuelle Zulässigkeit geringerer Abstandsflächen zu ermöglichen.

Das Neubaugebiet „Nordstadt – Kurzugewann“ wird nach Abschluss der Erschließungsarbeiten derzeit aufgesiedelt.

**Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es**, die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend zu modifizieren, dass am nördlichen Rand des Plangebietes eine dem zukünftigen Bedarf entsprechende Kindertagesstätte errichtet werden kann.

Darüber hinaus soll der die Heizzentrale für das Neubaugebiet erschließende Weg, der planungsrechtlich bisher schwerpunktmäßig den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten war, zukünftig auch der Anfahrbarkeit privater PKW-Stellplätze dienen.

## **II. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplan-Änderung liegt im Norden der Stadt Ladenburg.

Die östliche Abgrenzung bildet die als K 4238 klassifizierte „Weinheimer Straße“.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die „Luisenstraße“ und im Westen an die „Kurzugewannstraße“ an.

In ca. 700 m Entfernung verläuft nördlich des Plangebietes die L 597, welche eine Querverbindung zwischen den Bundesautobahnen A 5 und A 6 und den Städten Mannheim und Schriesheim darstellt.



### **III. Rechtliche Grundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzugewann“ nicht berührt.

Gleiches für Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten“.

Die geänderten Festsetzungen stehen nicht in Verbindung mit einer durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfung oder mit Festsetzungen, die zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu formulieren wären.

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstadt - Kurzugewann“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, S. 1098), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bebauungsplan „Nordstadt – Kurzugewann“ besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Geltungsbereichen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die zeichnerischen Festsetzungen vom „Teil 1“ und damit auf das eigentliche, zwischenzeitlich erschlossene Neubaugebiet (der „Teil 2“ des Bebauungsplanes beinhaltet die geplante Lärmschutz-Maßnahme entlang der Bahnlinie).

Die geplante Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung für das Flurstück Nr. 12275 (zukünftige „Fläche für den Gemeinbedarf“) steht nicht im Widerspruch zu dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Es kann die Feststellung getroffen werden, dass die städtebaulichen Grundzüge des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

## **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

### **1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte**

Die Stadt Ladenburg beabsichtigt, auf einer an die öffentliche Grünzone angrenzenden Fläche eine Kindertagesstätte zu errichten. Der Bedarf hierfür resultiert aus dem Baugebiet selbst.

Das hierfür vorgesehene Grundstück (Flurstück Nr. 12275) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“, „private Grünfläche“ bzw., mit einer kleinen Teilfläche, als „öffentliche Grünfläche“ (Versickerungsfläche) ausgewiesen.

In Abstimmung mit der geplanten Nutzung wird die genannte Fläche als eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Während die Ausweisung der überbaubaren Fläche geringfügig erweitert wird, bleibt das für das Grundstück ursprünglich ausgewiesene „Maß der baulichen Nutzung“ unverändert (maximal 3 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2).

Ebenfalls unverändert bleibt das südlich des Grundstückes ausgewiesene „Pflanzgebot“ Inhalt des Bebauungsplanes. Es wird lediglich unmittelbar an die hier vorhandene 3,00 m breite Fuß- und Gehwegtrasse herangeführt.

Die sich aufgrund des Grundstückszuschnittes ergebende Fläche zwischen dem zukünftigen Grundstück der Kindertagesstätte und dem Fuß- und Radweg verbleibt im öffentlichen Eigentum, soll jedoch nicht mehr einer Versickerung von Oberflächenwasser dienen. Das damit formal verlorene Versickerungsvolumen kann in der Gesamtbetrachtung vernachlässigt werden.

### **2. Umwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche**

Die auch der Andienung der Heizzentrale dienende Fuß- und Radwegtrasse findet als eine zukünftig auch befahrbare Verkehrsfläche Aufnahme in den Bebauungsplan. Die in diesem Bereich 4,00 m breite Mischverkehrsfläche wurde höhengleich ausgebaut und soll, neben den o. g. Funktionen, zukünftig auch der rückseitigen Erschließung der hieran angrenzenden Bebauung der „Johannes Diakonie“ dienen.

Es wird aus verkehrlicher Sicht, aufgrund des eingeschränkten Kreises möglicher Nutzer, als „unbedenklich“ angesehen, über diese höhengleich auszubauende Wegtrasse die von der Diakonie anzulegenden Parkplätze anzufahren.

## **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung haben keinerlei spürbare Auswirkungen auf die zu betrachtenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird, auch mit Verweis auf die Vorgaben des § 13 BauGB, verzichtet.

## **VI. Erschließungsbeitrag**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes löst für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzugewann“ gebildeten Grundstücke keine Erhebung weiterer Erschließungsbeiträge nach den Vorgaben der §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.03.2021/23.02.2022 – 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