

Stadt Ladenburg

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“

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

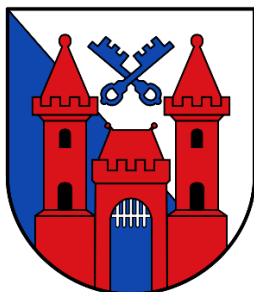
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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 September 2025

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. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN.....	5
1. Planungsgrundlagen.....	5
2. Stadt Ladenburg	5
3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
4. Bestandssituation	7
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
2. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim.....	9
3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	10
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
1. Natur- und Artenschutz.....	10
1.1. Schutzgebiete und –objekte	10
1.2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	13
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	14
3. Erschließung.....	15
4. Altablagerungen / Altlasten	15
5. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....	15
6. Kulturdenkmäler	15
7. Sonstiges	16
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	17
1. Bebauungsplan „Untere und obere Gießengärten“	17
H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	18
1. Städtebauliche Zielvorgaben	18
2. Erläuterung der Planung	18
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	19
2.1. Bestandssituation.....	19
2.2. Auswirkungen der Planung.....	20
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	20
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	20

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	21
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
2. Art der baulichen Nutzung	21
2.1. Urbanes Gebiet (MU)	21
3. Maß der baulichen Nutzung	21
3.1. Maximale Grundfläche (GR).....	21
3.2. Ausnahme vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung	22
3.3. Höhe baulicher Anlagen	22
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Bahnhofsvorplatz	22
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
6.1. Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen	23
7. 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	23
7.1. Lärmschutz	23
8. Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen.....	24
9. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	24
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEND ER PLANUNG.....	24
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	24
1.1. Nutzungen.....	24
1.2. Lärm.....	25
2. Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	25
3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	25
4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	25
5. Belange der Mobilität der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	25
L. PLANVERWIRKLICHUNG	26
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	26
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	26

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. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Die Stadt Ladenburg sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu schaffen. Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll der Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung insgesamt gesteigert werden. Um das zu erreichen, ist ebenfalls vorgesehen, planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zu definieren.

In diesem Zusammenhang wird von der Stadt beabsichtigt, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Ladenburg für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 24.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“ 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. 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 muss unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.
- 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 darf weder vorbereitet noch begründet werden.
- d. Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

- e. Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, 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 in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat folgendes ergeben:

- Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².
- Zu b): Durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist der Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung erfüllt.
- Zu c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Zu d) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.
- Zu e) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.
- Zu f) Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt, der für das Plangebiet eine Infrastrukturfläche „S-Bahn und Fernbahn“ sowie als eine „Wohnbaufläche“ darstellt. Demnach ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

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.

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 verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

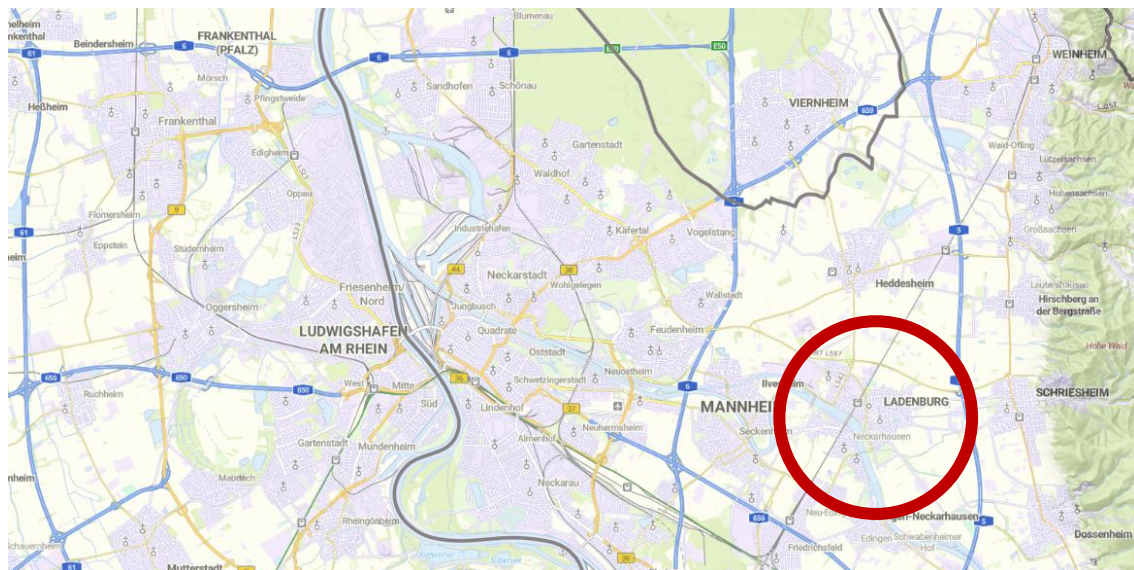
Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar,
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim,
- rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Ladenburg,
- landschaftsarchitektonischer Entwurf des Fachbüros GDLA | Gornik Denk (Heidelberg),
- Fachbeitrag Schall des Fachbüros Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, überreicht im 12/2024,
- Abfragen bei UDO BW (Umwelt-Daten und –Karten Online der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe, 03/2024,
- Abfragen des Geoportal BW,
- Ortsbegehung BBP PartGmbH, 02/2024, 03/2024.

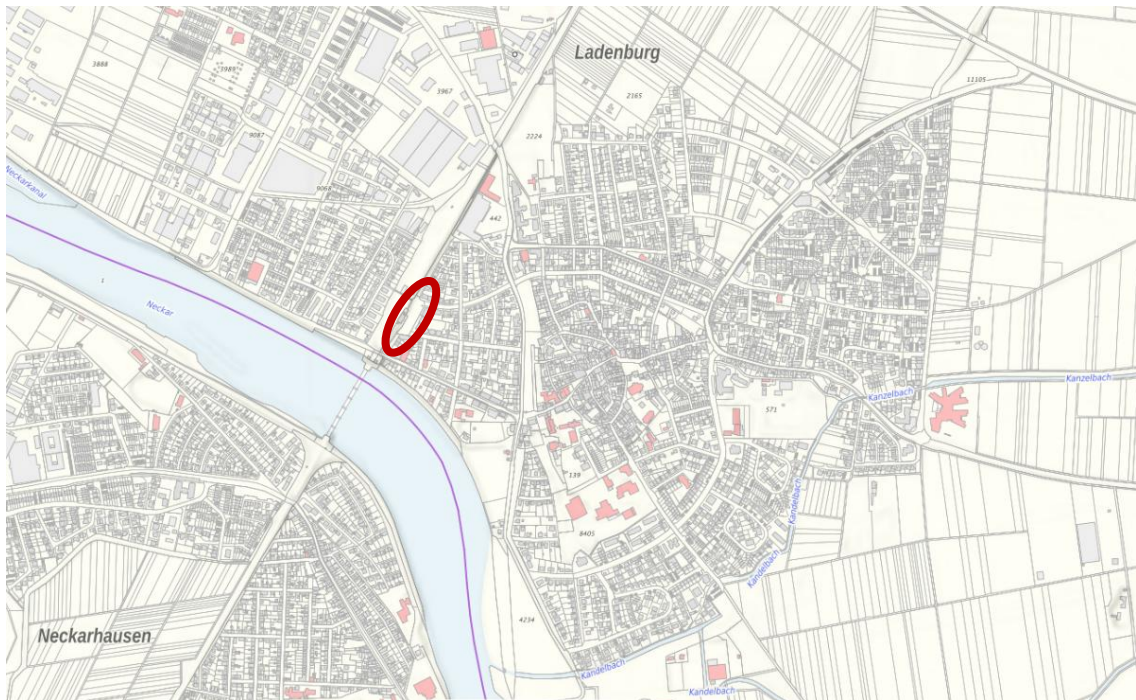
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Ladenburg, Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt (Hauptstraße 7 68526 Ladenburg) eingesehen werden.

2. Stadt Ladenburg

Die Stadt Ladenburg befindet sich im Nordwesten von Baden-Württemberg und ist dem Rhein-Neckar-Kreis zugehörig. Diese 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

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Bahnanlagen und nördlich vom Neckar. Östlich vom Plangebiet ist Wohnbebauung vorhanden. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,55 ha und wird wie folgt abgegrenzt.



Abgrenzung des Geltungsbereiches
(Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim)

4. Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude, welches derzeit im Privatbesitz ist. Unmittelbar vor dem Gebäude sind etwa 44 Parkplätze vorhanden. Zudem befinden sich hier noch Fahrradstellplätze sowie eine Nextbike-Station. Gehölzstrukturen befinden sich entlang eines Grünstreifens vor der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie innerhalb der Böschungen südlich und nördlich vom ehemaligen Bahnhofsgebäude. Im Nordwestlichen Teil des Plangebiets kann über einen Fußgängertunnel, Treppen sowie einen Personenaufzug die Bahnhofshaltestelle erreicht werden. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze schließen die Bahntrassen an. Nordöstlich, östlich und südöstlich findet sich Wohnbebauung.



Vorderansicht des ehemaligen Bahnhofsgebäudes



Blick vom Bahnhofsvorplatz in Richtung Süden



Blick vom Bahnhofsvorplatz in Richtung Norden



Personenaufzug, Treppen und Tunnel im Bereich der Bahnanlagen



Böschung mit Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebiets



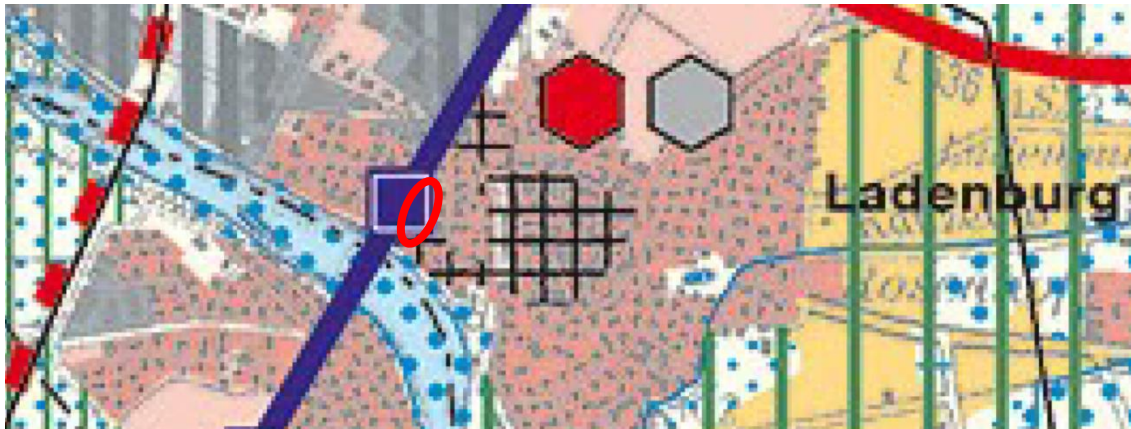
Blick auf die Wohnbebauung am Bahnhofsvorplatz

E. 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

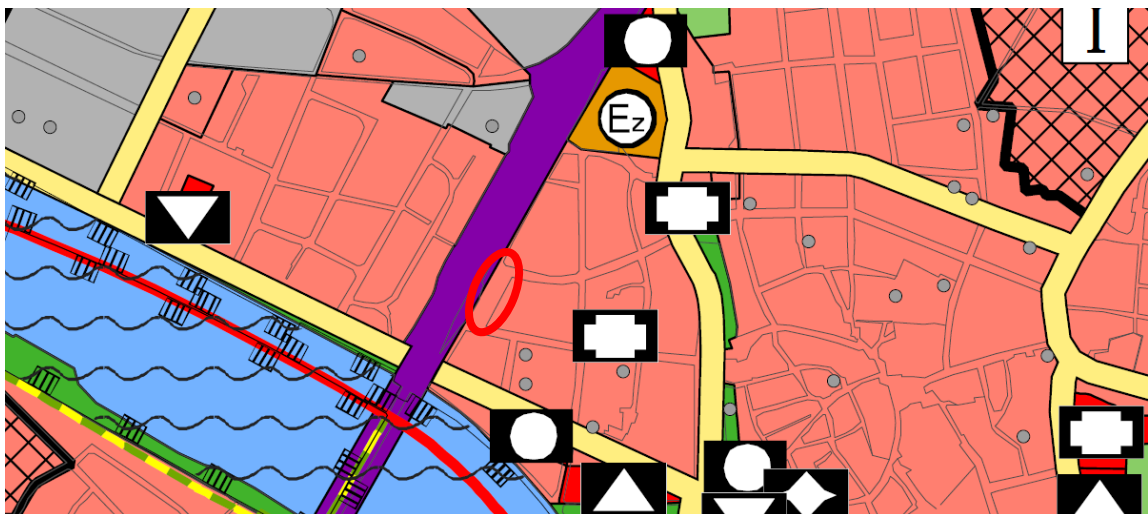
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt für den Bereich des Plangebiets Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) fest. Westlich vom Plangebiet ist eine überregionale Schienenverbindung festgelegt. Der vorliegenden Bebauungsplanung stehen keine verbindlichen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 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 das Plangebiet als Infrastrukturfläche „S-Bahn und Fernbahn“ sowie als „Wohnbaufläche“ dar. Somit wird der Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

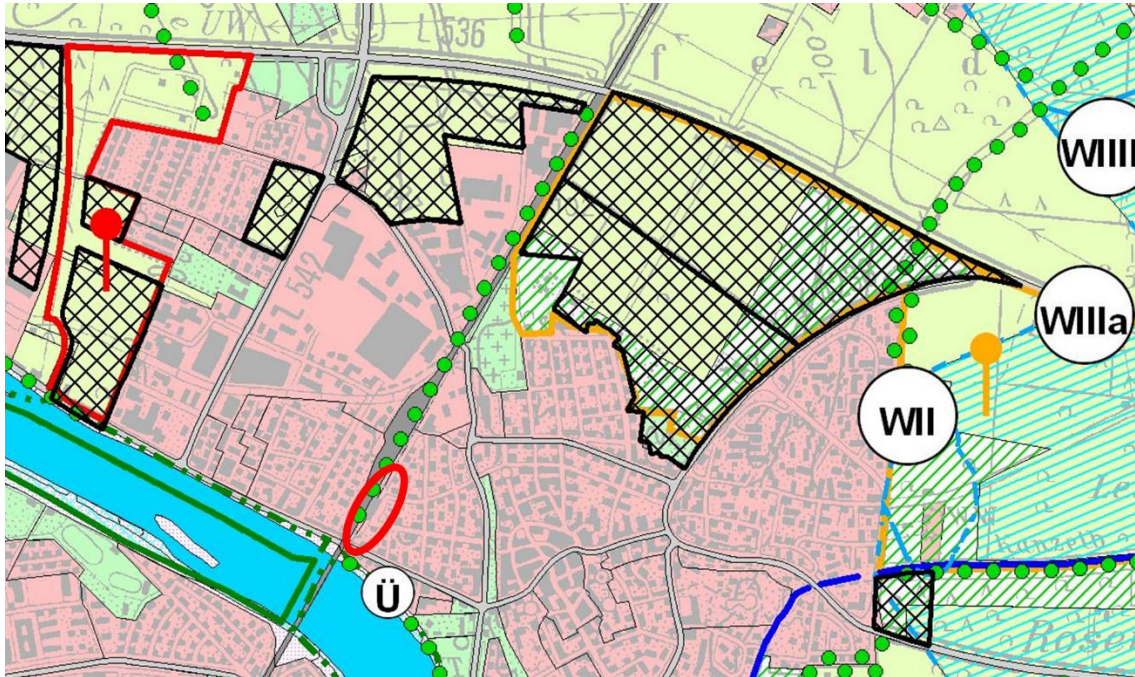


Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan
(Quelle: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim)

3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für das Plangebiet Siedlungsflächen aus. Entlang der westlich angrenzenden Bahnanlagen wird auf den Erhalt und die Neupflanzung landschaftsgliedernder Baumreihen und Gehölze hingewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).

Den Vorgaben des Landschaftsplans wird somit bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan nachgekommen.



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

F. 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

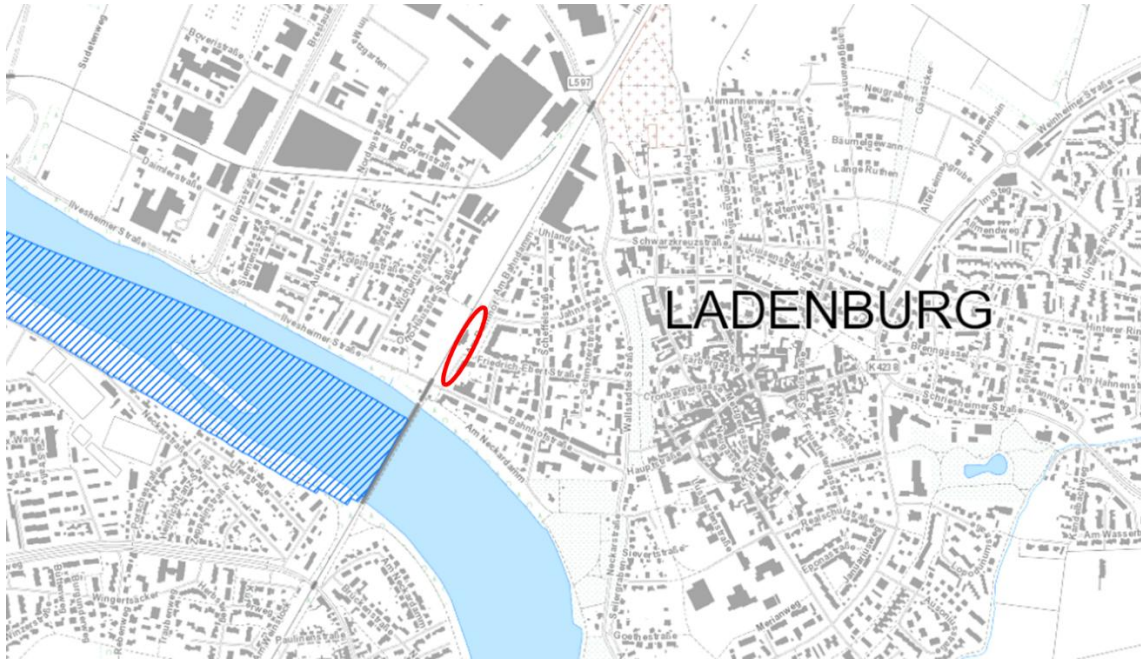
ausgewiesen (Quelle: UDO BW 07/2023).

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**

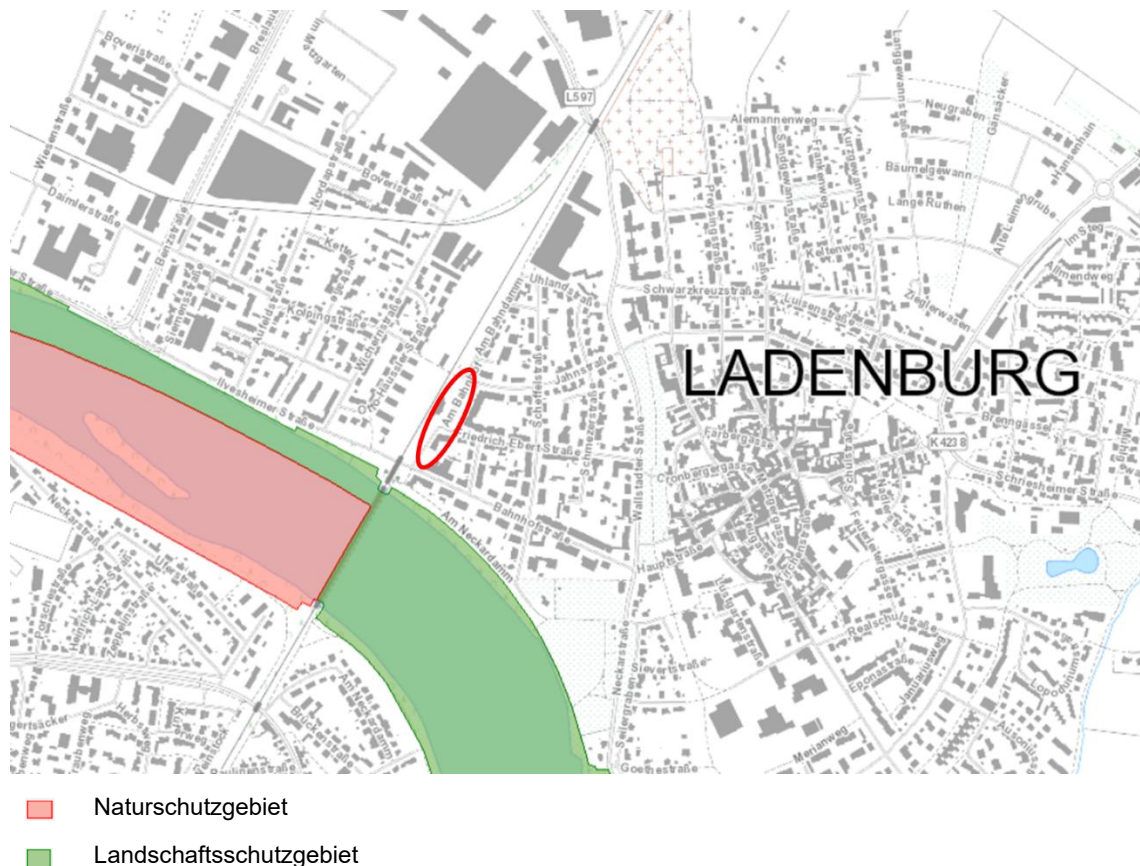
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG sowie
- Waldschutzgebiete nach § 32 LWaldG

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 Bahnhofsvorplatz keine erheblichen Auswirkungen.



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).

Allerdings findet sich unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzend ein geschütztes Biotop, welches auch die Böschungsbereiche jenseits der Bahngleise im Westen umfasst: Es handelt sich hierbei um „Feldhecken und Feldgehölze in Ladenburg - Bahndamm“ (165172260039) (siehe nachfolgende Abbildung).

Es ist derzeit vorgesehen in den ungeschützten Bereich der nordöstlichen Böschung geringfügig einzugreifen und dort am Fuße der Böschung eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu errichten. Bei Beachtung der geschützten Bereiche sowie im Hinblick auf die Geringfügigkeit des angedachten Eingriffs sind keine erheblichen Auswirkungen auf das geschützte Biotop zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich weitere gesetzliche geschützte Hecken und Feldgehölze, welche jedoch bedingt durch den Abstand 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 Ersteinschätzung

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, 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 ist größtenteils versiegelt. Im Osten und Süden des Plangebiets sowie entlang der Böschungen zum Bahndamm befinden sich Gehölzstrukturen, bei welchen sämtliche „größeren“ Einzelbäume erhalten bleiben. 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 Reptilienschutzzaun
- V4 Beschränkung der Rodungszeiten

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie
- Quellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: UDO BW 07/2023).

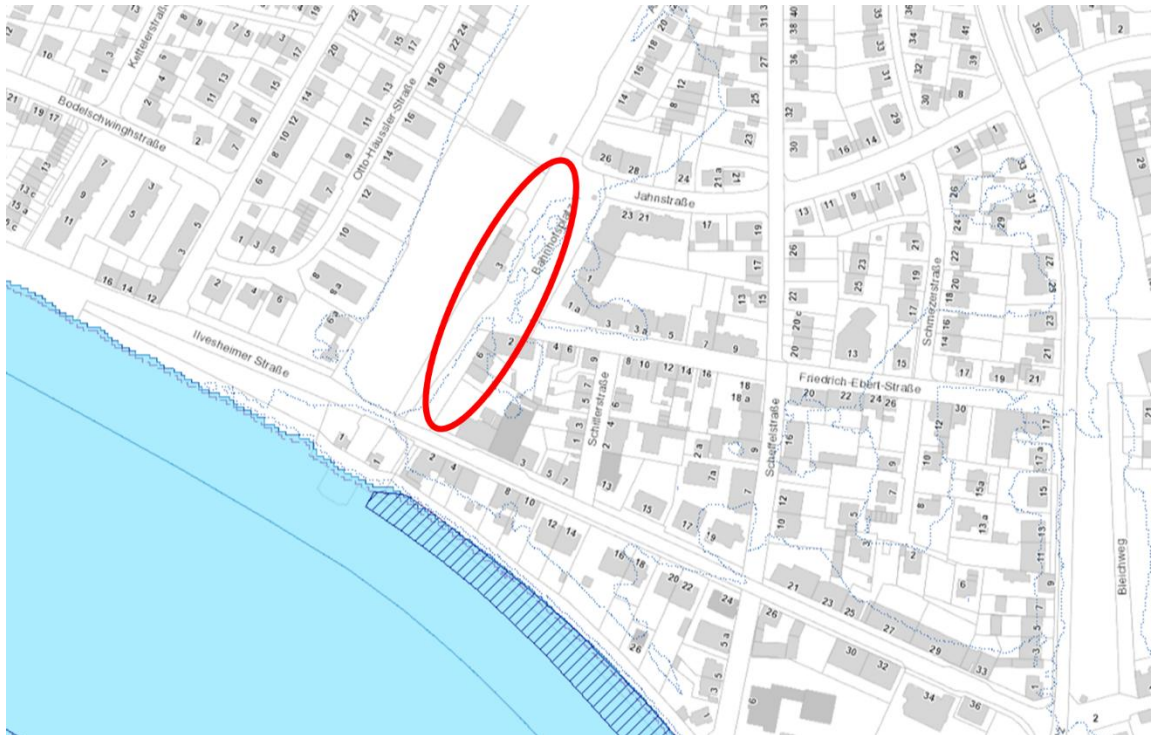
Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

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

Da das Vorhaben weiterhin eine Nutzung der Fläche als Bahnhofsvorplatz vorsieht ist mit keiner Verschärfung der Gefahrenlage durch Hochwasser zu rechnen. Dennoch sollte beim Bauvorhaben auf eine angepasste Bauweise geachtet werden. Unter dieser Berücksichtigung 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. Erschließung

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

4. 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.

5. 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.

6. Kulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal „Am Bahnhof 3“. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Massivbau mit Walmdach und einem hohen Sockelgeschoss mit Treppenanlage. Das Gebäude verfügt über profilierte Werksteingesimse und einem rhombisch gestalteten Terrakottafries an der Traufe (vgl. auch nachfolgende Abbildung). Die Errichtung fand um 1846 statt.



Lage des Kulturdenkmals (links) und Fotoaufnahme der Westfassade (rechts)

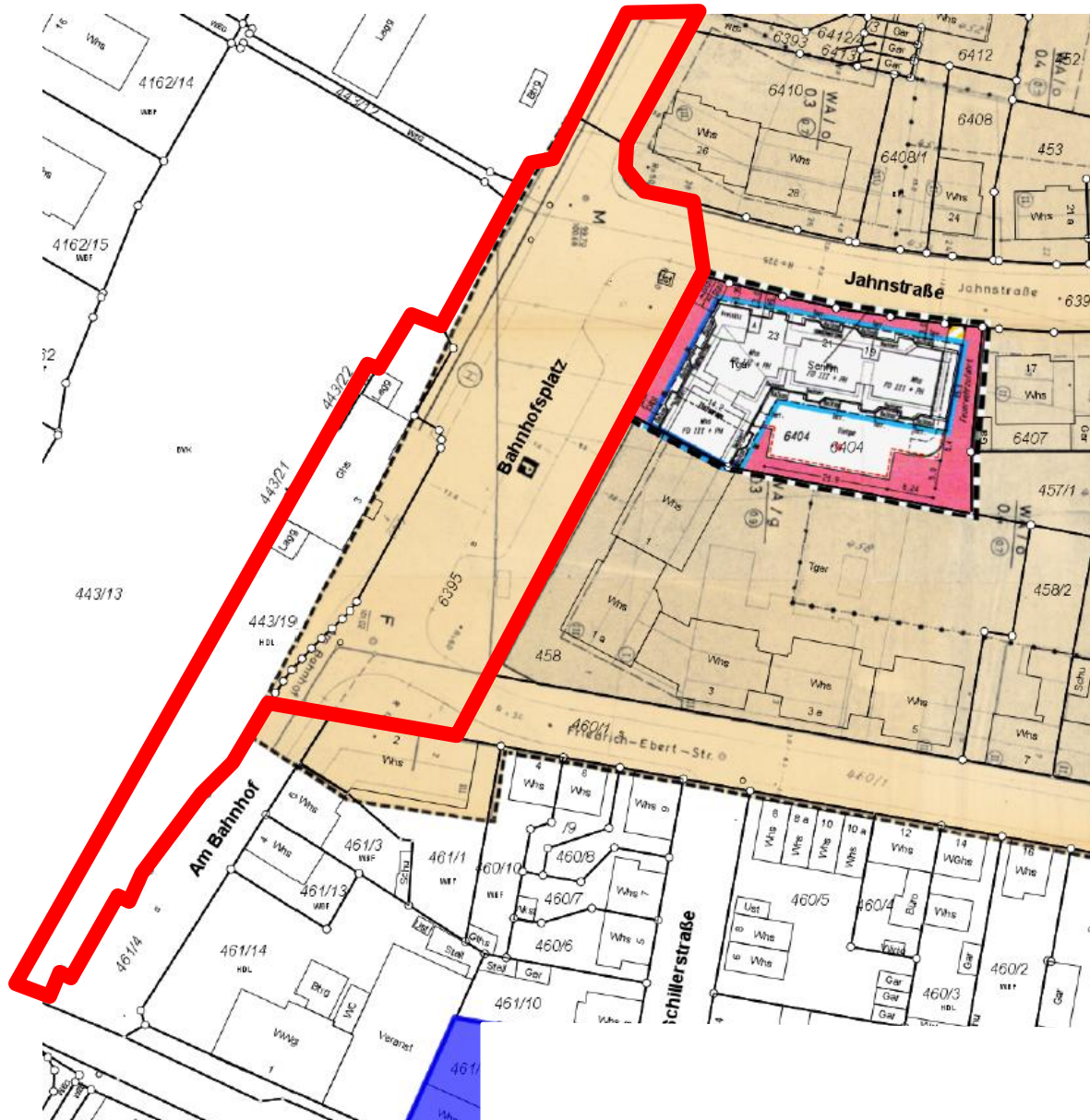
Gemäß § 2 DSchG genießt das Gebäude Denkmalschutz.

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.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

1. Bebauungsplan „Untere und obere Gießengärten“



Der hier in Rede stehende Bebauungsplan überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere und obere Gießengärten“ (siehe obige Abbildung). Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Untere und obere Gießengärten“ im Bereich, der von dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

Zudem grenzt östlich an das vorliegende Plangebiet der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betreutes Wohnen in den Gießengärten“ (siehe obige Abbildung).

Hinweis: Etwa 400 m vom Bahnhofsvorplatz entfernt befindet sich der Geltungsbereich der Umgebungssatzung. Diese stellt im Wesentlichen sicher, dass die substantielle und maßstäbliche Erhaltung der historisch gewachsenen Umgebung der Altstadt und die Vermeidung visueller Beeinträchtigungen der Altstadtsilhouette gewährleistet wird.

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).

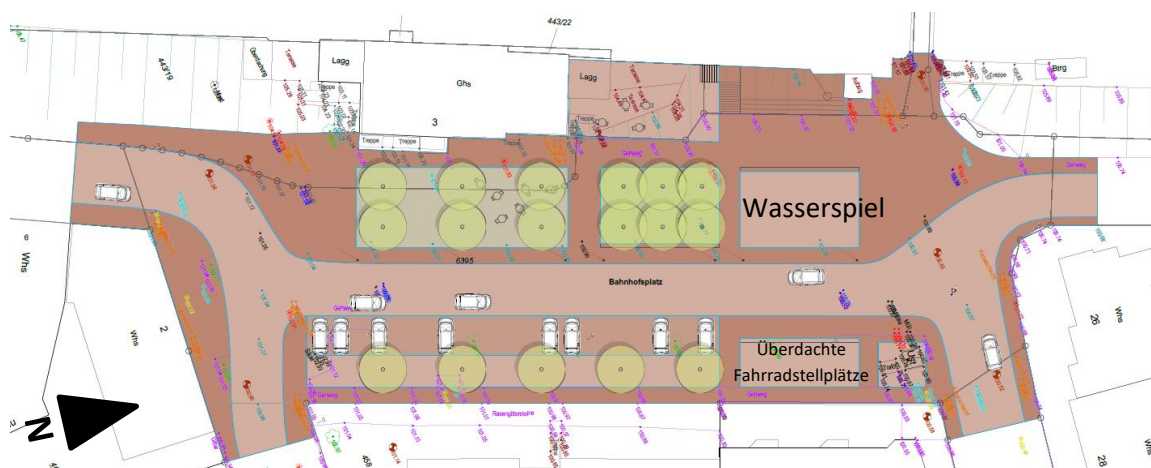
Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung im Zusammenhang mit Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials der Stadt Ladenburg (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),
- Berücksichtigung der Vorgaben der Umgebungssatzung für die Stadt Ladenburg (vgl. Hinweis im Kap. G Ziff. 1).

2. Erläuterung der Planung

Ziel des vorliegenden Planvorhabens ist die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Das landschaftsarchitektonische Konzept sieht vor, die Bereiche vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude als Aufenthalts- und Erholungsflächen zu gestalten. Geplant ist auch eine Fläche für Wasserspiele (siehe nachfolgende Abbildung).



Landschaftsarchitektonischer Entwurf (Quelle: GDLA Heidelberg)

Zudem werden östlich und südlich im Plangebiet bestehende Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Ergänzt wird die östliche Baumreihe (bestehend aus 4 Bäumen) zudem durch eine weitere Baumpflanzung. Nördlich der bestehenden Parkplätze sieht der landschaftsarchitektonische Entwurf u. A. noch die Errichtung von überdachten Fahrradstellplätzen vor. Die im landschaftsarchitektonischen Entwurf vorgesehenen Gestaltungselemente werden im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umgesetzt, die Flächen für Rad- und Fußwege, Aufenthaltsbereiche, Grünflächen und weitere Anlagen ermöglicht.

Für das ehemalige Bahnhofsgebäude wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird ein attraktiver Nutzungsmix angestrebt.

2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Osten über die Jahnstraße und über die Friedrich-Ebert-Straße, im Norden über die Straße Am Bahndamm (Einbahnstraße) und im Süden über die Bahnhofsstraße erschlossen. Nordwestlich im Plangebiet kann über einen Fußgängertunnel die Otto-Häußler-Straße (westlich der Bahnanlagen) erreicht werden. Über den gleichen Fußgängertunnel sowie über eine Treppe und über einen Personenaufzug ist die Haltestelle Bahnhof Ladenburg erschlossen.

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 das ehemalige Bahnhofsgebäude, den Bahnhofsvorplatz, als auch die südlich gelegen Böschung sowie den Beginn der nach Norden verlaufenden Straße „Am Bahndamm“. Der Bahnhofsvorplatz stellt eine weitestgehend versiegelte Fläche dar, wobei sich im Osten an die Parkplätze angrenzend eine kleine Grünfläche mit 4 Einzelbäumen (Ahorn) sowie kleineren Sträuchern befindet. Entlang der nach Süden verlaufenden Straße befindet sich am Fuße der Böschung zu den Bahngleisen

eine Reihe alter Platanen. Die Böschungen nördlich des Bahnhofsgebäudes sowie nach der Unterführung weisen dagegen einen wesentlich jüngeren Gehölzbestand ohne ältere Einzelbäume auf. Mit Ausnahme der Einzelbäume ergibt sich somit eine geringe ökologische Wertigkeit.

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. Da das Vorhaben einzig eine Umgestaltung bzw. Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes vorsieht, sind über den derzeitigen IST-Zustand hinausgehende Störungen und Beeinträchtigungen einzig während der Bauphase zu erwarten. Zum Schutz der entlang den Bahngleisen vorkommenden Eidechsen wird während der Bauphase ein Schutzzaun errichtet. Zudem ist durch die Neugestaltung eine Reduzierung versiegelter / überbauter Flächen sowie die Anlage neuer Grünflächen in Verbindung mit Gehölz- / Baumpflanzungen vorgesehen. Ebenso werden sämtliche Einzelbäume insbesondere die Platanen-Baumreihe erhalten.

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 wertvolle Strukturen dauerhaft zu erhalten und ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten:

- Erhalt und Schutz wertvoller Strukturen
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik
- Neupflanzungen
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Reptilienschutzzaun

Zudem sind die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die unter Kapitel J.6. formulierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwingend zu berücksichtigen.

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Um die wertvollen, das Gebiet prägenden Einzelbäume zu erhalten und so ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gewährleisten zu können, erfolgt diesbezüglich eine Festsetzung per Maßnahme.

Hinsichtlich einer ökologischen Aufrechterhaltung des Plangebiets als Lebensraum bzw. einer Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergehen mit Verweis auf die artenschutzrechtliche Voreinschätzung verschiedene Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen.

So wurden Hinweise zur Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiträume, einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit Verweis auf LNatSchG sowie BNatSchG, zum Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sowie hinsichtlich des Reptilienschutzzaunes 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, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung und Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, wird gemäß § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet **MU** festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen, aber gleicher Nutzungsarten, wird im Bebauungsplan zusätzlich eine Differenzierung in **MU1**, **MU2** und **MU3** vorgenommen.

2.1. Urbanes Gebiet (MU)

Durch die Festsetzung des Urbanen Gebiets **MU** werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Art der Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und zugleich die Voraussetzung für einen attraktiven Nutzungsmix im Sinne der gewählten Gebietskategorie an einem wichtigen Knotenpunkt im Stadtgefüge geschaffen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend bestimmt, dass

- Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie die angestrebte Erholungsfunktion des Bahnhofsvorplatzes beeinträchtigen würden.
- Tankstellen ebenfalls unzulässig sind.

Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls dem Planungsziel der Stadt Ladenburg und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar. In diesem Zusammenhang bestehen ebenfalls adäquatere Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) sowie durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

3.1. Maximale Grundfläche (GR)

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundfläche (GR) orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und dient der planungsrechtlichen Sicherung des mittleren Hauptgebäudes (Kulturdenkmal) sowie der südlich und nördlich angrenzenden Hauptgebäude. Die festgesetzte max. Grundfläche gilt ausschließlich für die Hauptgebäude.

3.2. Ausnahme vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung zur Ausnahme vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird angestrebt, die bestehenden Hauptgebäude in **MU2** und **MU3** planungsrechtlich zu sichern und zugleich übermäßige Kubaturen zu verhindern. Die Regelung dient insbesondere dem Schutz des Kulturdenkmals im Bereich **MU1**. Die zulässige Überschreitung der maximalen Grundfläche ist so gefasst, dass sie ausschließlich um das in den textlichen Festsetzungen genannte Maß und nur durch die dort definierten baulichen Anlagen (Außentreppen, Terrassen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) erfolgen darf. Grundlage hierfür ist § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB, wonach Ausnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden können. Damit wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Kubaturen über das erforderliche Maß hinaus erfolgen kann und somit dem Ziel entsprochen, eine mögliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals in **MU1** zu verhindern oder auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

3.3. Höhe baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen 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. Die Festsetzungen in den Teilbereichen **MU2** und **MU3** ermöglichen eine Gebäudehöhe von max. 6,50 m und orientieren sich somit an den vorhandenen Bestandshöhen. In diesem Zusammenhang wird durch die Festsetzungen ebenfalls gewährleistet, dass das Hauptgebäudeteil in seinem Erscheinungsbild auch weiterhin keine Beeinträchtigung erfährt. Für das Denkmalgebäude im Bereich **MU1** wurde keine Gebäudehöhe festgesetzt, da dieses bereits durch den Denkmalschutz in seinem Erscheinungsbild gesichert ist.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden im Teilbereich MU2 und MU3 so definiert, dass bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb dieser errichtet werden. Dabei orientiert sich der Verlauf der Baugrenzen zum Teil an der Bestandssituation, zum anderen gewährleistet er eine gewisse Flexibilität, sodass die baulichen Anlagen problemlos innerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden können.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Bahnhofsvorplatz

Die getroffenen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen insbesondere der Realisierung des landschaftsarchitektonischen Konzepts (siehe Kap. H Ziff. 2) mit dem Ziel, eine Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes zu ermöglichen. Sie gewährleisten, dass die Flächen für Rad- und Fußwege, Aufenthalts- und Erholungsbereiche sowie weitere notwendige Nebenanlagen genutzt werden können, ohne die angestrebte städtebauliche Ordnung und die Erholungsfunktion zu beeinträchtigen.

Hinweis: eine Teilfläche der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befindet sich derzeit im Privateigentum. Eine Umwidmung dieser Teilfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

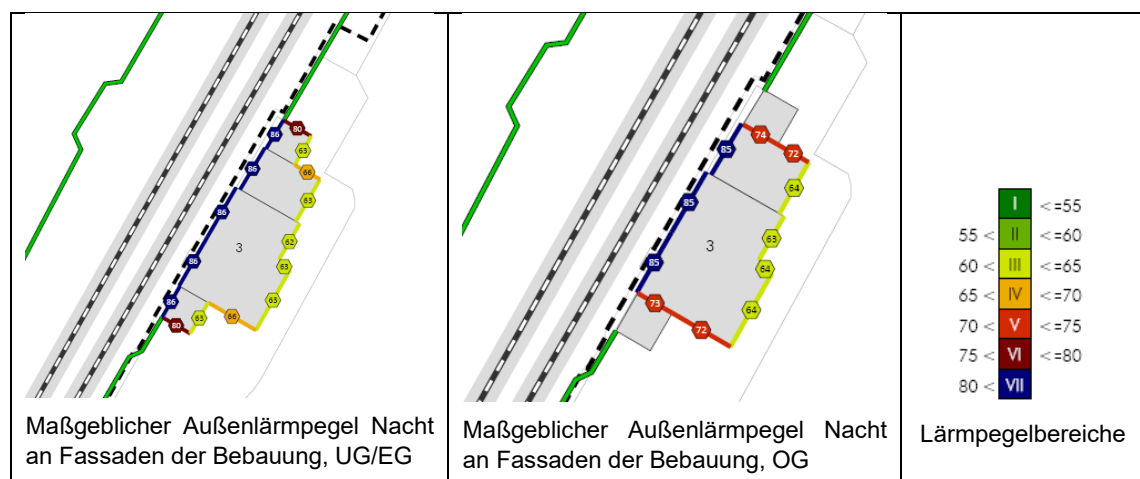
6.1. Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen

Die Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Baumstandorte im Plangebiet. Ergänzend wird an einem Standort ein neuer Laubbaum (Ahorn, Hochstamm) gepflanzt, um die Grünstruktur zu stärken und die Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsvorplatz zu erhöhen. Die Vorgaben zu Pflanzgröße, Pflanzgrube und dauerhafter Pflege sichern das gesunde Wachstum des neuen Baums. Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sowie die Beachtung der RAS-LP 4 gewährleisten, dass die bestehenden Bäume insbesondere während der Bauarbeiten nicht beschädigt werden.

7. 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

7.1. Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“ wurde die Erarbeitung einer lärmtechnischen Untersuchung erforderlich, da westlich vom Plangebiet die Bahntrassen verlaufen. In dem Gutachten wurde untersucht, mit welchen Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz für die festgesetzte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ sichergestellt werden kann. Im Gutachten wurde die Variante mit bebautem Zustand (derzeitige Bestandsbebauung) betrachtet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden, jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum, dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Maximalwerte) stellen sich wie folgt dar (UG/EG links und OG rechts):



Auf Basis der im Gutachten errechneten Maximalwerte der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die Lärmschutzmaßnahmen in Wohnbereichen (z. B. Grundrissorientierung oder fensterunabhängige Lüftungselemente) vorsehen. Mit der Einhaltung der geregelten Maßnahmen kann der Schallschutz für das hier in Rede stehenden Plangebiet sichergestellt werden.

Darüber hinaus wurden – trotz der Angebotsbebauungsplanung – die lärmbeeinträchtigten Fassadenabschnitte der bestehenden Gebäude in **MU1**, **MU2** und **MU3** in den textlichen Festsetzungen dargestellt. Diese Darstellung ist insbesondere vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung erforderlich.

Im Fall von **MU1** handelt es sich um ein Kulturdenkmal, dessen Fassadenstruktur im Zuge der Planung weitgehend unverändert bleiben soll. Dennoch wird in der Planzeichnung auch der sogenannte „Nullfall“ berücksichtigt, also der Zustand ohne bestehende Bebauung. Dies ermöglicht, eventuelle Änderungen an den Bestandsgebäuden – etwa den unwahrscheinlichen Fall von Abriss, Erweiterung oder sonstige bauliche Anpassungen – in die Bewertung des Lärmschutzes einzubeziehen. So kann sichergestellt werden, dass auch bei zukünftigen Veränderungen die Belange des Lärmschutzes weiterhin angemessen berücksichtigt werden.

Durch die Übernahme der Maßnahmenvorschläge aus dem Gutachten im Bebauungsplan sowie die Darstellung der lärmbeeinträchtigten Fassadenabschnitte werden die Belange des Lärmschutzes, einschließlich der Berücksichtigung der freien Schallausbreitung, und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im erforderlichen Maß berücksichtigt.

8. Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen

Durch die nachrichtliche Übernahme wird auf das vorhandene Kulturdenkmal „Am Bahnhof 3“ verwiesen (vgl. auch Kap. F Ziff. 6).

9. 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 „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden 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 (gem. § 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. Nutzungen

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 Fachbeitrag Schall veranlasst.

Die 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 im Bebauungsplan erforderlich.

Mit den aus dem Fachbeitrag Schall übernommenen Festsetzungen in die vorliegenden Bebauungsplanung wird jedoch den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maße Rechnung getragen. Die Belange hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet können somit sichergestellt werden.

2. Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal „Am Bahnhof 3“. Dieses wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. In diesem Zusammenhang ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Das derzeitige städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Ausweitung der Grünflächen sowie ergänzende Neupflanzungen vor, wodurch die städtebauliche Struktur gestärkt wird.

3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel I) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Aufgrund der tatsächlich zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen, für das aktuelle System verträglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

5. Belange der Mobilität der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Mit der in der vorliegenden Bebauungsplanung angestrebten Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Bahnhofsvorplatz wird zugleich auch die Funktion des Bahnhofs als Umstiegspunkt in den öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt. Da der Umstieg derzeit insbesondere stark auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet ist, soll er künftig nicht ausschließlich für Pkw, sondern gleichermaßen für Personen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit anderen Formen des Umweltverbunds erleichtert werden. Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Ladenburg, vielfältige Mobilitätsformen gleichermaßen zu berücksichtigen und den Bahnhofsvorplatz als zentralen Knotenpunkt städtebaulich zu

stärken. Eine einseitige Schwächung einzelner Nutzergruppen soll vermieden und eine ausgewogene und zukunftsorientierte Mobilitätsinfrastruktur geschaffen werden, die möglichst vielen Bedürfnissen gerecht wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht dies insbesondere durch die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die die Errichtung von Rad- und Fußwegen, Fahrradstellplätzen, Fahrradverleihsystemen, Bushaltestellen sowie Flächen für Aufenthalt und Erholung vorsieht. Auf diese Weise wird ein flexibles Flächenangebot geschaffen, das die unterschiedlichen Mobilitätsformen unterstützt und die Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsvorplatz nachhaltig verbessert.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.