



Stadt Ladenburg Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und
- der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 10.09.2025
zur
Entwurfssfassung vom April 2025

Erstellt im Auftrag der

Stadt Ladenburg

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

A) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Ladenburg hat am 24.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In der gleichnamigen öffentlichen Sitzung erfolgte ebenso der Beschluss zur Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Ladenburg hat in seiner Sitzung am 28.05.2025 über die im Rahmen der erneuten Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Änderungen des Bebauungsplanes zugestimmt und weiter beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Durch erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 05.06.2025 bis zum 05.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Eingabe ein, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist.

1. Stellungnahme 1 (22.06.2025)

B) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Veröffentlichung der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 05.06.2025 insgesamt 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 05.07.2025 abzugeben.

- (1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:
 2. Abwasserverband Unterer Neckar
 3. Ministerium für Verkehr und Infrastruktur - Landeseisenbahnaufsicht Baden Württemberg
 4. Gemeinde Ilvesheim
 5. Gemeinde Hirschberg
 6. Gemeinde Dossenheim
 7. Gemeinde Edingen-Neckarhausen
 8. Gemeinde Heddesheim
 9. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Veterinäramt und Lebensmittelüberwachung
 10. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt
 11. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht
 12. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Straßenbauamt
 13. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt
 14. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Nahverkehr
 15. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Flurneuordnung
 16. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt

- 17. Netze BW GmbH
- 18. Polizeipräsidium Mannheim – Stabsbereich Verkehr
- 19. Regierungspräsidium Karlsruhe – Straßenwesen und Verkehr
- 20. Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
- 21. Verband Region Rhein-Neckar

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

- (2) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
- 1. Deutsche Telekom Technik GmbH (26.06.2025)
 - 2. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (02.07.2025)
 - 3. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) (04.07.2025)
 - 4. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt (03.07.2025)
 - 5. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt (12.06.2025)
 - 6. MVV Energie AG (12.06.2025)
 - 7. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (16.05.2024)
 - 8. Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (23.06.2025)
 - 9. Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (30.06.2025)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme 1

vom 22.06.2025

...zu der in der Anlage aufgeführten erneuten Veröffentlichung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“ stellen sich uns folgende Fragen:

- Wie wird dem Parkdruck begegnet, der durch den Wegfall eines großen Teiles der Parkplätze am Bahnhofsvorplatz in den anliegenden Straßen entsteht? Werden hier Anwohnerparkplätze ausgewiesen?
- Wie sind die Verantwortungen auf dem künftigen Bahnhofsvorplatz hinsichtlich Sauberhalten und der Nutzung geregelt? Wer ist für die geplante Wasserspielfläche verantwortlich?
- Gibt es ein Nutzungskonzept, damit auf dem Bahnhofsvorplatz kein sozialer Brennpunkt entsteht?

Über eine zeitnahe Beantwortung der Fragen würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

In der Stellungnahme der Öffentlichkeit wurden verschiedene Fragen gestellt, die wie folgt beantwortet werden.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplätze zulässig sind (vgl. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen). Änderungen in der Anzahl oder Anordnung der Parkplätze ergeben sich nicht unmittelbar aus dem Bebauungsplan, sondern sind ggf. Gegenstand der späteren Ausführungsplanung. Durch die geplante Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes kann es zwar zu einer Verringerung der Stellplätze kommen, gleichzeitig werden jedoch alternative Mobilitätsangebote, wie Fahrradabstellanlagen und Fahrradverleihsysteme, geschaffen, die dazu beitragen, den Parkdruck nachhaltig zu reduzieren. So wird den Bedürfnissen möglichst vieler Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen.

Die Sauberhaltung einer Fläche ist nicht Regelungsgegenstand der Bebauungsplanung. Für die Reinigung öffentlicher Flächen ist die Stadt Ladenburg zuständig.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan geregelt (vgl. Ziff. 1 u. 4 der textlichen Festsetzungen).

Der Bebauungsplan legt fest, dass Wasserflächen zulässig sind. Dies bedeutet, dass eine Wasserfläche angelegt werden darf, jedoch keine Verpflichtung hierzu besteht. Über die Verantwortlichkeiten einer möglichen Wasserfläche kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Bahnhofsvorplatz als attraktiven, sicheren und einladenden öffentlichen Raum zu gestalten. Das Planungsbüro *GDLA I GORNIK DENKEL* (Heidelberg) hat in seinem landschaftsarchitektonischen Entwurf auch ein Beleuchtungskonzept erarbeitet, welches neben Laterne auch Bodeneinbauleuchten berücksichtigt. Die geplante hochwertige Gestal-

tung des Platzes und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die durch die landschaftsarchitektonische Konzeption und den Bebauungsplan angestrebt werden, tragen zur Schaffung eines sicheren Umfeldes bei und beugen die Entstehung eines sozialen Brennpunktes vor. Dies wird ergänzend durch die zentrale Lage des Bahnhofsvorplatzes in unmittelbarer Nähe zum Polizeirevier (Bahnhofstraße 20) unterstützt. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Stadt Ladenburg keine Verschlechterung gegenüber der aktuellen Situation gesehen. Das o.g. landschaftsarchitektonische Konzept kann im Rathaus der Stadt Ladenburg, Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt (Hauptstraße 7 68526 Ladenburg) eingesehen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Öffentlichkeit* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 26.06.2025

...vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben bzw. Mail vom 24. Mai 2024/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian, Az. 2024B_156 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Die Berücksichtigung unserer Anregungen durch den Stadtrat haben wir dankend zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen...

Stellungnahme vom 24.05.2024

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

- *Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:*

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie ober-

Kommentierung

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* verweist auf die bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingereichte Stellungnahme (24.05.2024) und erwähnt, dass diese unverändert weiter gilt. In dieser wurden zum vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken mitgeteilt. Die Berücksichtigung der Stellungnahme durch den Gemeinderat der Stadt Ladenburg hat die Telekom zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Deutschen Telekom Technik GmbH* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

irdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Baumstandorte sind so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom kommt.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Stellungnahme vom 02.07.2025

... die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o. g. Bebauungsplanverfahren.

Die zur frühzeitigen Beteiligung überplante DB-Fläche wurde aus dem Geltungsbereich entfernt und unsere, für die Bauausführung, sicherheitsrelevanten Hinweise wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen, dies nehmen wir zur Kenntnis.

Bahnhofsmanagement

Das Bahnhofsmanagement sieht die Reduzierung der im Bestand vorhandenen Kfz-Stellplätze, auch nach Abwägung unserer vorgebrachten Bedenken, weiterhin kritisch.

Leider wird durch den Bebauungsplanentwurf die Situation für Bahnkunden, vorwiegend Pendler, die vom Auto zum Zug wechseln, deutlich verschlechtert. Hier sehen wir die Gefahr, dass, statt einer Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen, wie in Ihrer Abwägung genannt, eine Schwächung stattfindet, da der bequeme Umstieg auf die nachhaltige Mobilitätsform Zug bzw. Bahn erschwert wird. Einer Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, um die Aufenthaltsqualität den Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung zu erhöhen wollen wir selbstverständlich nicht entgegenstehen, aber dies geschieht hier zum Teil auf dem Rücken der Bahnpendler, die Ihre Beschwerden direkt an unser Bahnhofsmanagement richten werden.

Daher bitten wir erneut darum die Reduzierung der Bestandsstellplätze im Bebauungsplanverfahren zu prüfen bzw. die Herstellung von Kfz-Stellplätzen in ausreichender Menge auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die mit dem Ziel einer Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes vereinbar und umsetzbar sind, in Erwägung zu ziehen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer oben genannten Punkte und weiterhin um Beteiligung im Verfahren.

Bitte lassen Sie uns die Abwägungsergebnisse sowie den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zukommen.

Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

Die Stellungnahme der *Deutschen Bahn AG – DB Immobilien* sollte zur Kenntnis genommen werden.

Wie bereits in der Stellungnahme der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, wird auch hier die Reduktion bestehender Parkplätze im öffentlichen Raum kritisch betrachtet. Hierzu wird wie folgt geantwortet.

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Innerhalb dieser wird geregelt, dass Parkplätze zulässig sind (vgl. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen). Insofern erfolgt im vorliegenden Fall keine planungsrechtliche Reduktion von Parkplätzen. Eventuelle Änderungen in der tatsächlichen Anzahl oder Anordnung von Parkplätzen ergeben sich nicht aus dem Bebauungsplan selbst, sondern ggf. aus der späteren Ausführungsplanung. Die im vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Bahnhofsvorplatz berücksichtigt die Funktion des Bahnhofs als Umsteigepunkt in den öffentlichen Nahverkehr mit. In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls beachtet werden, dass der Umstieg in den öffentlichen Verkehr nicht ausschließlich vom privaten Pkw aus erfolgt, sondern ebenso durch Menschen, die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder über andere Formen des Umweltverbunds anreisen. Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Ladenburg, vielfältige Mobilitätsformen gleichermaßen zu berücksichtigen und den Bahnhofsvorplatz als zentralen Knotenpunkt städtebaulich zu stärken. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität steht dabei nicht im Widerspruch zur Förderung nachhaltiger Mobilität, sondern ergänzt diese. Wie bereits oben erwähnt, ist der Pkw-Verkehr auch weiterhin möglich und zulässig. Eine einseitige Schwächung einzelner Nutzergruppen ist nicht beabsichtigt, viel mehr soll eine ausgewogene und zukunftsorientierte Mobilitätsinfrastruktur geschaffen werden, die möglichst vielen Bedürfnissen gerecht wird. Die verkehrlichen Aspekte wurden im Zusammenhang mit der Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes im Bebauungsplan berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sollte an der Bebauungsplanung festgehalten werden.

Die Bitte der Deutschen Bahn um Mitteilung über die Abwägungsergebnisse sowie über den Satzungsbeschluss soll zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Deutschen Bahn AG – DB Immobilien* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die oben dargelegte Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

Stellungnahme vom 04.07.2025

...zur Überarbeitung des o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gemäß E-Mail vom 05.06.2025 kann eine Stellungnahme nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen abgegeben werden.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans betrifft vorliegend bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Vorkehrungen zum Lärmschutz, Hinweise zum Themenschwerpunkt „Wasser“, Hinweise der Deutschen Bahn AG zu Energieanlagen und Auswirkungen auf die Bahnanlagen sowie Lagerung von Baumaterialien und Hinweise der Deutschen Telekom. Zudem wird festgesetzt, dass das Gebäude „Am Bahnhof 3“ gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. Satz 4 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

Durch diese Änderungen werden keine naturschutzrechtlichen Belange berührt.

So sind bei Umsetzung aller in den Unterlagen genannten Maßnahmen auch weiterhin keine Artenschutzverstöße zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

In der Stellungnahme der *Unteren Naturschutzbehörde* werden zum vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken geäußert. Die Fachbehörde teilt mit, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen Belange berührt. Dies sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Unteren Naturschutzbehörde* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die oben dargelegte Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt

Stellungnahme vom 03.07.2025

...Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1.

Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundfläche:

Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme ausgeführt, handelt es sich bei der Festsetzung um keine, welche auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO erlassen werden kann. Da eine zulässige Grundfläche als absolute Zahl nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 Var. 2 BauNVO festgesetzt wird, findet § 16 Abs. 4 BauNVO keine Anwendung (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO § 19 Rn. 18) Diese Rechtsgrundlage sollte daher aus der Begründung Ziff. J. 3.1 entfallen.

Grundsätzlich muss die als absolute Zahl festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit allen baulichen Anlagen eingehalten werden, also auch mit Hauptanlagen, zum Hauptgebäude zugehörige Gebäudeteile sowie Nebenanlagen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO § 19 Rn. 18).

Es ist möglich gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, wie ebenfalls bereits in der vorherigen Stellungnahme ausgeführt, Ausnahmen von der zulässigen Grundfläche festzusetzen. Diese müssen nach Art und Umfang bestimmt und auch als Ausnahmeregelung formuliert werden. Hierfür wäre dann im Genehmigungsverfahren eine Ausnahmeerteilung durch die Baurechtsbehörde nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Sollte hingegen, was anhand der überarbeiteten Formulierung nun vermutet wird, eine höhere zulässige Grundfläche festgesetzt werden, welche für bestimmte Teilen baulicher Anlagen ohne weitere Ausnahmeentscheidung gilt, könnte dies nach § 19 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass dies nur für Teile baulicher Anlagen gilt und aus unserer Sicht daher nicht für selbständige Nebenanlagen o.Ä, welche nicht Teil anderer baulicher Anlagen sind.

Die Festsetzung ist daher angesichts der Rechtslage zu modifizieren. Zur Vereinfachung der Festsetzung wäre es am besten, eine maximal zulässige Grundfläche festzusetzen, welche für sämtliche bauliche Anlagen ausreichend dimensioniert ist. Sollte aus städtebaulichen Gründen weiterhin beabsichtigt sein, für Teile baulicher Anlagen die Grundfläche unterschiedlich festzusetzen, wäre dies unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 5 S. 1 i.V.m.

Kommentierung

Die Stellungnahme des *Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt* sollte zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt werden.

1.

Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundfläche:

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen und der Anregung der Behörde, die Rechtsgrundlage in Ziff. J 3.1 der Begründung zu streichen, gefolgt werden.

Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden. Durch die vorliegende Festsetzung zur max. Grundfläche sollen die bestehenden Hauptgebäude in MU2 und MU3 planungsrechtlich gesichert und zugleich ausufernde Kubaturen verhindert werden. Dies dient insbesondere dem Schutz des bestehenden Kulturdenkmales im MU1. Wird eine maximale Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, ist planungsrechtlich eine größere Grundfläche und damit auch eine größere Kubatur der Hauptgebäude möglich. Daher wird eine Differenzierung der maximal zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude, deren Bestandteile (wie Außentreppen und Terrassen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vorgesehen. Die Flächen dieser Bestandteile und Nebenanlagen sollen als Überschreitungen der maximalen Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO geregelt werden. Gleichwohl sollte der Anregung der Fachbehörde, die Festsetzung als Ausnahmeregelung zu formulieren, gefolgt werden. Daher sollte die 2.2. der textlichen Festsetzungen wie folgt überarbeitet werden:

Ausnahme vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB))

Für den Teilbereich MU2 und MU3 können gem. § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB folgende Ausnahmen zugelassen werden:

Die max. Grundfläche (GR) in MU2 darf durch folgende bauliche Anlagen um max. 86,70 m² überschritten werden:

§ 19 BauNVO möglich.

- *Außentreppen,*
- *Terrassen und*
- *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.*

Die max. Grundfläche (GR) in MU3 darf durch folgende bauliche Anlagen um max. 187,30 m² überschritten werden:

- *Außentreppen,*
- *Terrassen und*
- *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.*

Die angepasste Festsetzung dient, wie oben bereits ausgeführt, insbesondere dem Schutz der Belange des Denkmalschutzes. In diesem Zusammenhang sollte auch in der Begründung des Bebauungsplanes auf die Schutzwürdigkeit des Denkmals sowie auf die Rechtsgrundlage § 31 Abs. 1 BauGB verwiesen werden.

Zwar wird durch die oben ausgeführte Änderung die Rechtsgrundlage des § 6 Abs. 6 BauNVO um die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ergänzt und zugleich klargestellt, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt. Aus Sicht der Stadt Ladenburg kann hier jedoch von einer erneuten Veröffentlichung und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen werden, da es sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung der Rechtsgrundlage handelt, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat und somit keine substantielle Planänderung darstellt.

2.

Zu Ziff. 6.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Lärmschutz:

Es bestehen Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit der Festsetzung Ziff. 6.1.1 zu den Lärmpegelbereichen bzw. Schalldämmmaßen der Außenbauteile.

Da nach der Rechtsprechung klargestellt ist, dass die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) auch als solche Flächen festzusetzen sind, genügt eine Darstellung mit einem linearen Planzeichen bzw. einer Flächenfestsetzung mit einer linienhaften Flächenumrandung nicht dem Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen (VG Karlsruhe, Urteil v. 30.06.2016, 10 K 2763/15; OVG NRW, Urteil vom 05.12.2012 – 7 D 64/10.NE; OVG Münster Urt. v. 19.7.2011 – 10 D 131/08.NE). Es muss eine eindeutige zeichnerische oder textliche Aussage zu den hinter den jeweiligen Baugrenzen liegenden, überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. „Denn die unmittelbar vor den Baugrenzen verlaufenden Linien sind nicht geeignet, jeweils einen – sich auf eine Fläche beziehenden – Lärmpegelbereich darzustellen.“ (vgl.

2.

Zu Ziff. 6.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Lärmschutz:

Die Fachbehörde äußert Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit der Festsetzung Ziff. 6.1.1 zu den Lärmpegelbereichen bzw. Schalldämmmaßen der Außenbauteile. Wie von der Fachbehörde basierend auf gerichtliche Urteile angeregt, sollte die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als geschlossene Fläche im Bebauungsplan festgesetzt werden, um den Anforderungen an die Bestimmtheit und Rechtsverbindlichkeit zu entsprechen. Hierbei handelt es sich um das nachfolgende Planzeichen (Ausschnitt aus der Planzeichenverordnung):

VG Karlsruhe, Urteil v. 30.06.2016, 10 K 2763/15).

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Bei der Darstellung im Fachbeitrag Schall sowie in der Festsetzung ist allerdings nur eine linienhafte Darstellung der Außenlärmpegel vorhanden. Aussagen zu den im Baufenster gelegenen Flächen sind nicht vorhanden, sodass bei einem Zurückbleiben der Baugrenze nicht klar wäre, welcher Außenlärmpegel maßgeblich ist.

Allgemeine Schlussbemerkungen:

Nach der Bekanntmachung ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.

Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie eine Bekanntmachung vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.

Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.

Mit freundlichen Grüßen...

In der Planzeichnung werden die Flächenabschnitte mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln dargestellt, sodass eindeutig erkennbar sein wird, welche Außenlärmpegel – etwa beim Zurücktreten der Baugrenze – maßgeblich sein werden.

Die oben genannten Änderungspunkte betreffen ausschließlich die Darstellung der Planzeichnung und führen zu keiner Änderung der Lärmfestsetzungen. Da die Plansubstanz durch diese Änderung nicht berührt wird, bedarf es keiner erneuten Veröffentlichung und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Allgemeine Schlussbemerkungen

Die allgemeinen Schlussbemerkungen sollten ebenfalls zur Kenntnis genommen werden. Der Bitte der Fachbehörde, nach Abschluss des Verfahrens eine rechtskräftig gewordene Satzungsfassung vorzulegen, sollte entsprochen werden. Der Hinweis des Baurechtsamtes, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes zu erfolgen hat, sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des *Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt* wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt.

1.

Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundfläche:

Die Ausnahme vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO) wird – wie in obige Kommentierung dargelegt – in Ziff. 2.2. der textlichen Festsetzungen angepasst.

2.

Zu Ziff. 6.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Lärmschutz

Die planzeichnerischen Darstellungen werden – wie oben dargelegt – in die Planzeichnung aufgenommen.

Weitere Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt

Stellungnahme vom 12.06.2025

...zu dem Antrag nehmen wir wie folgt Stellung.

Von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich für das oben benannte Bauvorhaben keine Einwände, wenn die in der Anlage beigefügten Auflagen umgesetzt werden:

In Bezug auf das Schutzgut Mensch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

In der Stellungnahme des *Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt* werden zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände vorgebracht.

Hinsichtlich der Lärmfestsetzungen in Verbindung mit dem Schutzgut Mensch ist zu sagen, dass die aus dem Fachgutachten vorgeschlagenen Lärmfestsetzungen im Bebauungsplan übernommen wurden. Vor dem Hintergrund wird dem Belang auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im vollem Umfang Rechnung getragen.

Der Hinweis zur Meldepflicht bei Altlasten sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des *Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

MVV Energie AG

Stellungnahme vom 12.06.2025

...nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zu o.g. Betreff wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“ sind Gasniederdruckleitungen inkl. Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG verlegt.

Anbei ein Bestandsplanausschnitt DIN A4, M 1:1000, der v.g. Versorgungsleitungen im betreffenden Bereich zur Orientierung.

Grundsätzlich sind Überbauungen und Überpflanzungen unserer Leitungen nicht zulässig.

Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.

Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

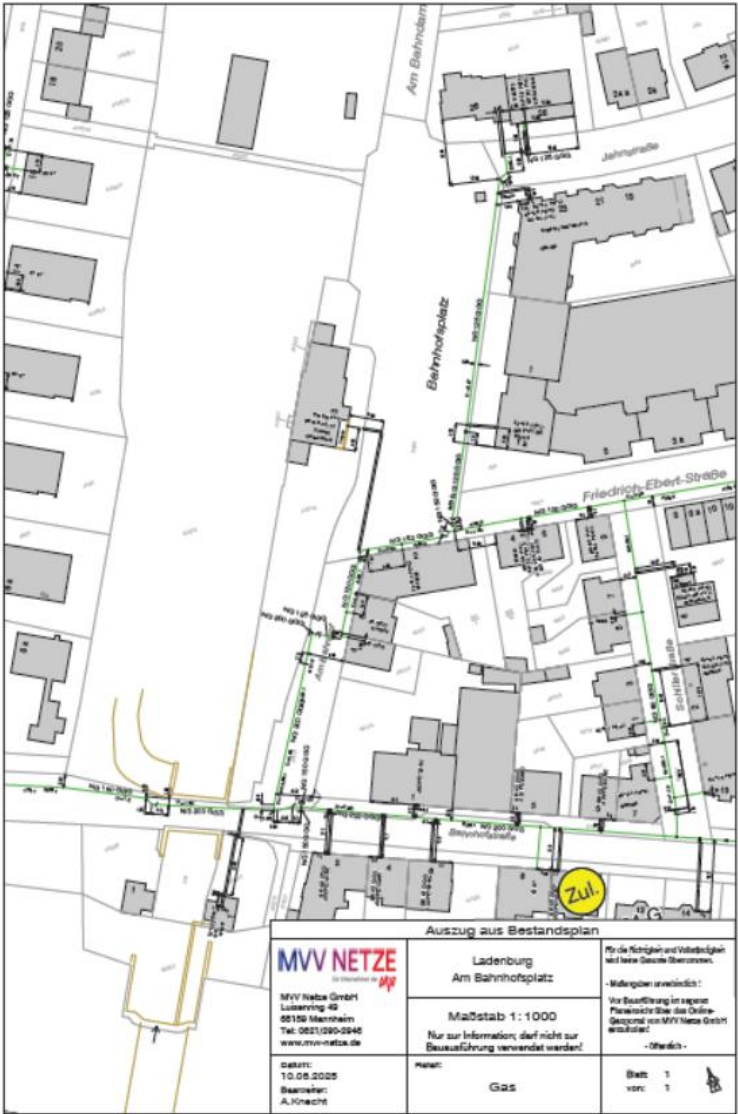
Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

Die *MVV Energie AG* teilt mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs unternehmenseigene Versorgungsleitungen befinden. Der Hinweis, dass Leitungen nicht überbaut oder überpflanzt werden dürfen, sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Bitte um weitere Berücksichtigung des Unternehmens bei der zukünftigen Planung sollte ebenfalls zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *MVV Energie AG* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.



Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Stellungnahme vom 02.07.2025

...wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes in Ladenburg geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Infrastrukturfläche „S-Bahn und Fernbahn“ sowie als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.

Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

In der Stellungnahme des *Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim* werden zum vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken geäußert. Es wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Dies sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Bitte um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanunterlagen zu gegebener Zeit sollte ebenfalls zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des *Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 23.06.2025

...danke für die weitere Beteiligung im o. g. Verfahren. Das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Vielen Dank für die Aufnahme unserer Hinweise aus unserer vorigen Stellungnahme vom 14.05.2024 in die Planunterlagen sowie für die Darstellung des genannten Kulturdenkmals in der Planzeichnung.

Wir bitten dazu noch um Korrektur der aufgeführten Paragraphen unter Punkt B 1. der textlichen Festsetzungen (Seite 4) sowie unter Punkt 6 der Begründung (Seite 15). Der genannte Paragraph „§ 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG“ ist in der aktuellen Version des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg nicht greifbar. Wir empfehlen eine Kürzung der Angabe lediglich auf „§ 2 DSchG“.

Archäologische Denkmalpflege

Vielen Dank für die geplante Einarbeitung der Anmerkungen aus der ersten Stellungnahme zum vorliegenden Planentwurf. Es bleibt weiterhin bei den bereits verschriftlichten Anmerkungen:

Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Do-

Kommentierung

In der Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege* werden keine Bedenken geäußert.

Die Fachbehörde regt an, den Paragraphen in Kap. B Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen sowie Kap. F Ziff. 6 der Begründung wie folgt zu korrigieren: „§ 2 DSchG“. Der Anregung sollte gefolgt und die Bezeichnung der Rechtsgrundlage redaktionell angepasst werden.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen und der ergänzende Hinweis zur Bauausführung (hier Meldepflicht) in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

kumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich zur Kenntnis gesetzt werden.

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen...

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege* wird zur Kenntnis genommen. Wie in der obigen Kommentierung dargestellt, werden folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung der Rechtsgrundlage „§ 2 DSchG“ in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung,
- Aufnahme des Hinweises zur Meldepflicht in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen.

Weitere Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind mit Verweis auf die obige Kommentierung nicht erforderlich.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Stellungnahme vom 30.06.2025

... vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 05.06.2025. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde äußerten wir uns letztmalig im Rahmen der Offenlage mit Schreiben vom 08.05.2025. Seitdem haben sich keine für uns erheblichen Änderungen an der Planung ergeben, so dass wir nachfolgend auf unsere damalige Stellungnahme verweisen:

Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen...

Kommentierung

In der Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Karlsruhe, Ref. Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz* wird auf die bereits getätigte Stellungnahme vom 08.05.2025. In dieser wurden keine Bedenken geäußert. Belange der Raumordnung stehen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht entgegen. Der Gemeinderat der Stadt Ladenburg hat den Hinweis zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Karlsruhe, Ref. Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz* wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind mit Verweis auf die obige Kommentierung nicht erforderlich.