

# Stadt Ladenburg

## Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfssfassung I 11.04.2024



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

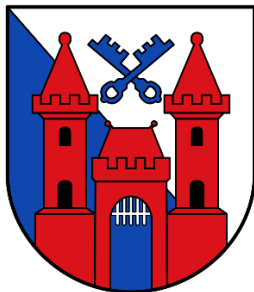
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

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

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

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 April 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB.....</b>	<b>3</b>
<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>D. GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Stadt Ladenburg.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen         Geltungsbereiches .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Bestandssituation .....</b>	<b>7</b>
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-         Mannheim.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim .....</b>	<b>9</b>
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Natur- und Artenschutz .....</b>	<b>9</b>
1.1. Schutzgebiete und –objekte .....	9
1.2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung.....	12
<b>2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>13</b>
<b>3. Erschließung.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Altablagerungen / Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>14</b>
<b>G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Bebauungsplan „Untere und obere Gießengärten“ .....</b>	<b>15</b>
<b>H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>	<b>16</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>16</b>
<b>2. Erläuterung der Planung .....</b>	<b>16</b>
2.1. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets .....	17
<b>I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND     AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....</b>	<b>17</b>
<b>2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der         Auswirkungen des Planvorhabens.....</b>	<b>17</b>
2.1. Bestandssituation .....	17

2.2. Auswirkungen der Planung.....	18
<b>3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....</b>	<b>18</b>
<b>4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan .....</b>	<b>18</b>
<b>J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>19</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	19
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>19</b>
2.1. Maximale Grundfläche (GR) .....	19
2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	19
<b>3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>20</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>20</b>
5.1. Erhalt von Einzelbäumen.....	20
<b>6. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....</b>	<b>20</b>
<b>K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEND ER PLANUNG.....</b>	<b>20</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>20</b>
<b>2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>20</b>
<b>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).....</b>	<b>21</b>
<b>4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) .....</b>	<b>21</b>
<b>L. PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>21</b>
<b>1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>21</b>
<b>2. Kosten der Bebauungsplanung .....</b>	<b>21</b>

## 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 Bauungspläne 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 liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die aufgeführten Kriterien a), b), c) und d) können vorliegend als erfüllt angesehen werden.

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**

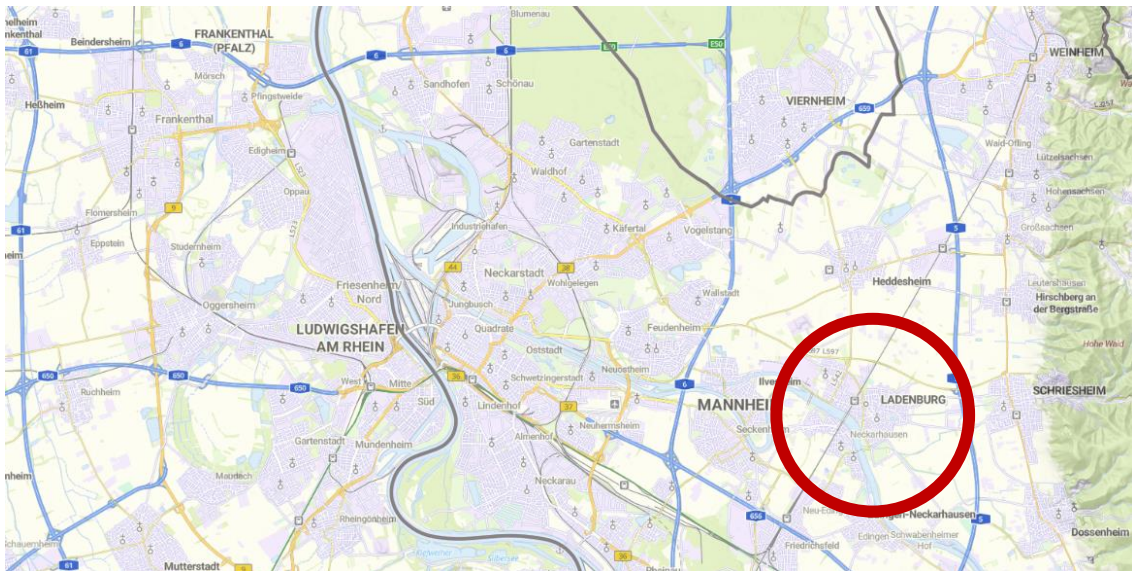
Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

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

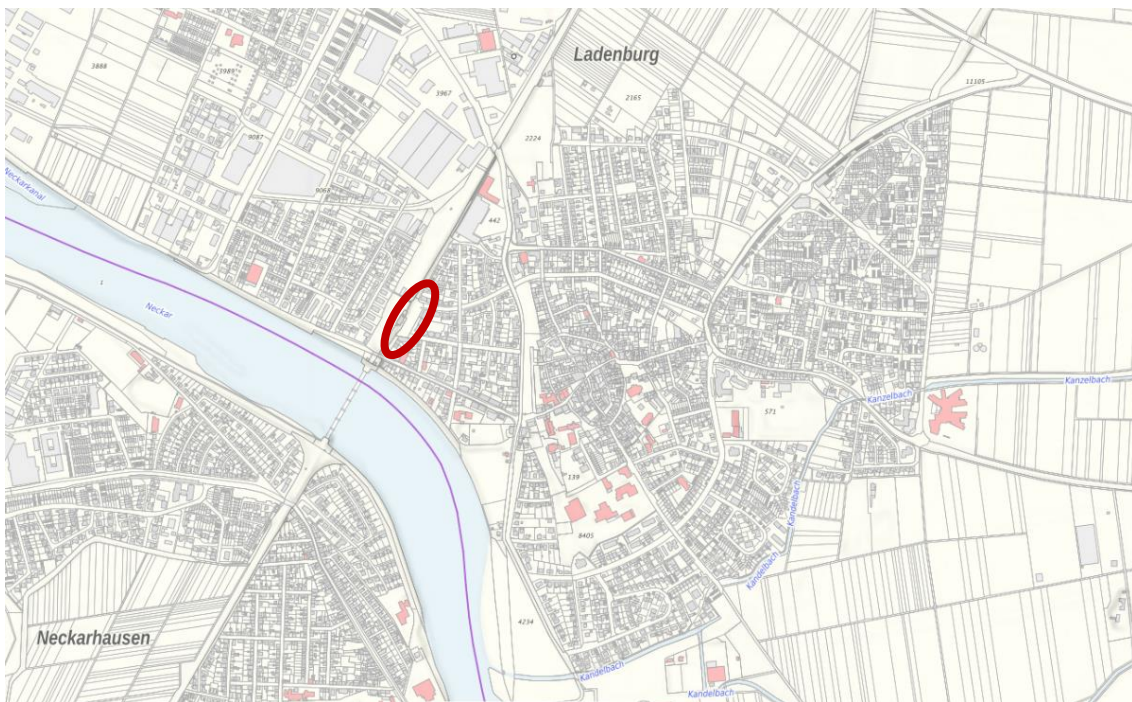


## 2. Stadt Ladenburg

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.



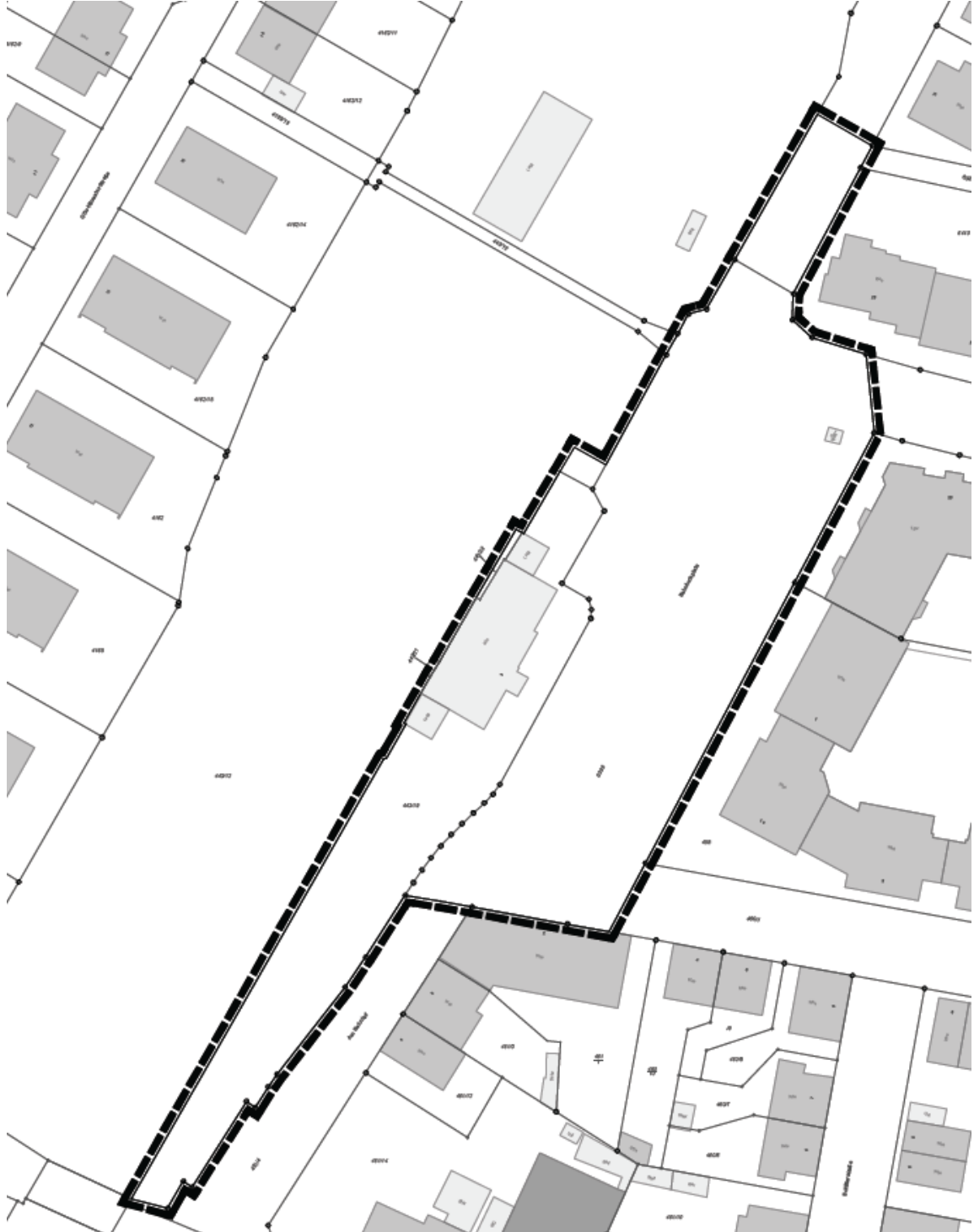
Lage der Stadt Ladenburg (rot eingekreist);  
Quelle: Geoportal BW, Zugriff 03/2024



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 Plangebietsgrenze schließen die Bahntrassen an. Nordöstlich, östlich und südöstlich findet sich Wohnbebauung.



Vorderansicht des ehemaligen Bahnhofsgebäudes



Blick vom Bahnhofsvorplatz in Richtung Süden



Böschung mit Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebiets



Blick auf die Wohnbebauung am Bahnhofsvorplatz

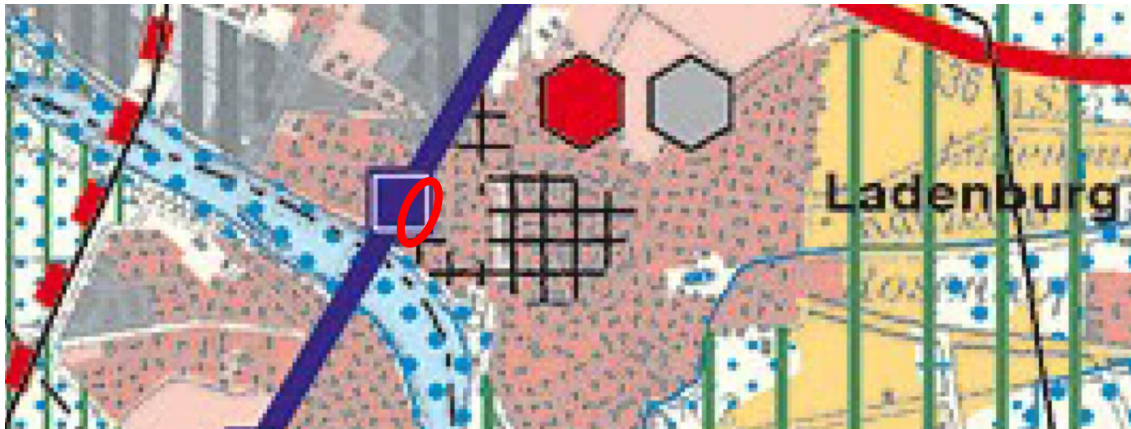


## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

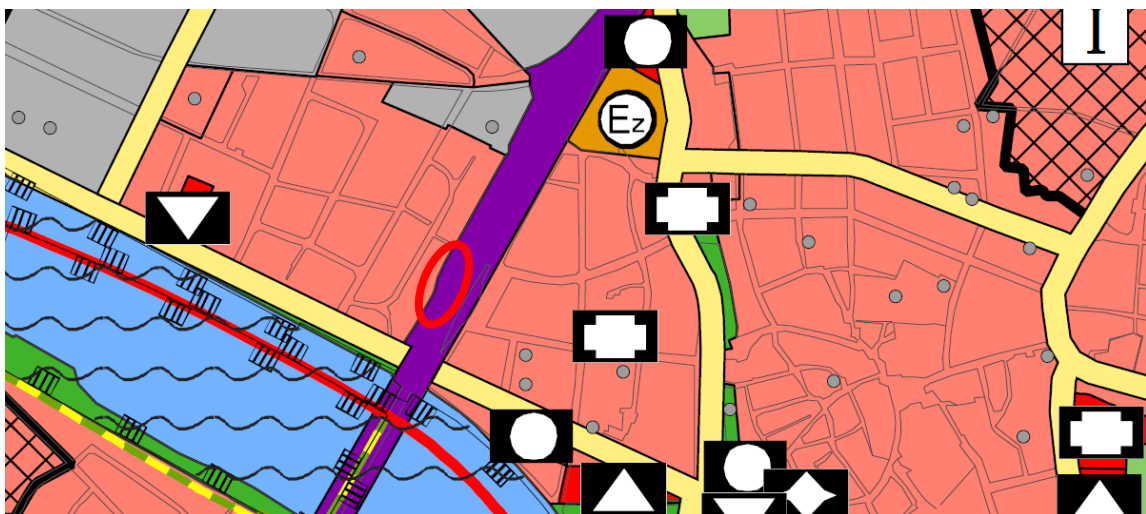
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt für den Bereich des Plangebiets Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) fest. Westlich vom Plangebiet ist eine überregionale Schienenverbindung festgelegt. Der vorliegenden Bebauungsplanung stehen keine verbindlichen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 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 für den Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Im Westen wird eine dargestellte Fläche für S-Bahn und Fernbahn vom hier in Rede stehenden Geltungsbereich überlagert (siehe nachfolgende Abbildung). Insofern ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

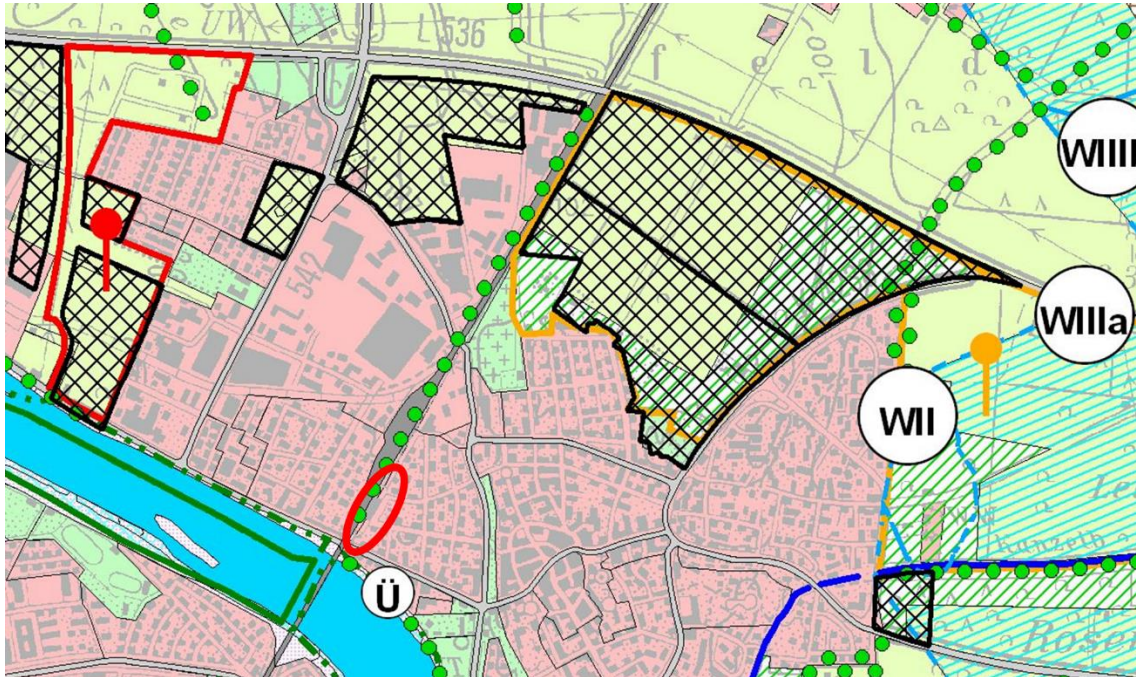


Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan  
(Quelle: Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim)

### 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

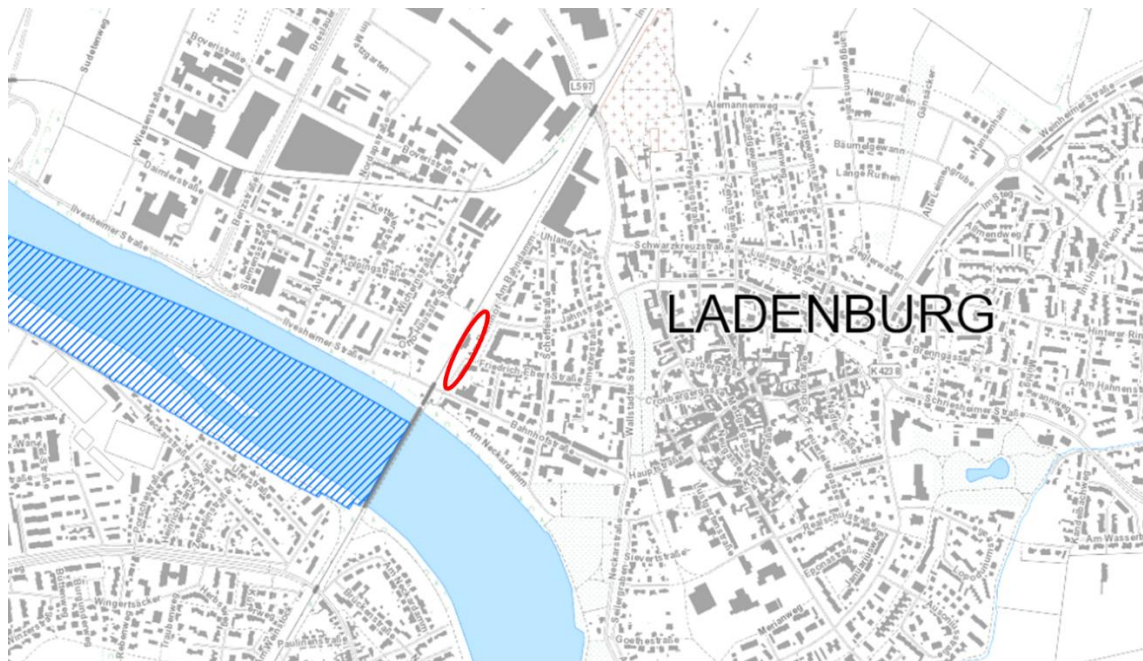
ausgewiesen (Quelle: UDO BW 07/2023).

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**

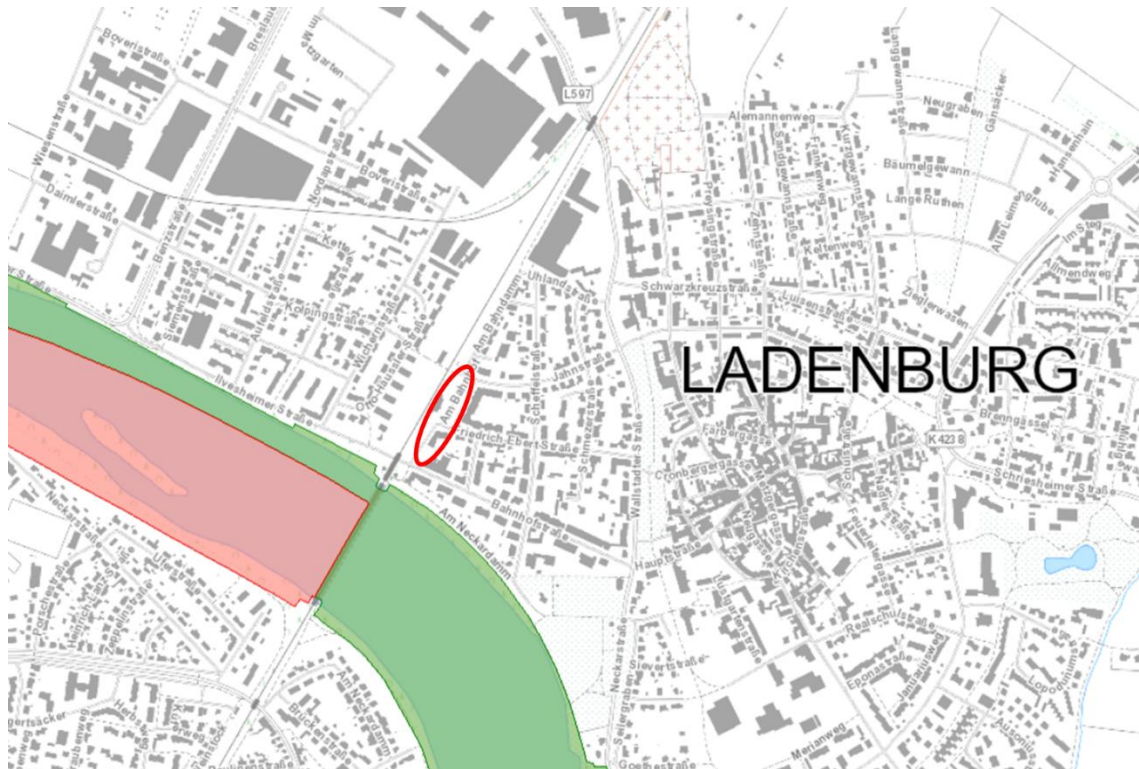
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG sowie
- Waldschutzgebiete nach § 32 LWaldG

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.



- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Lage des Plangebiets (rot gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Quelle: UDO BW 02/2024)

### 1.1.3. Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotop

Für das Plangebiet selbst sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotop 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 (ZAK<sup>1</sup>, LAK Amphibien und Reptilien<sup>2</sup>) 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.

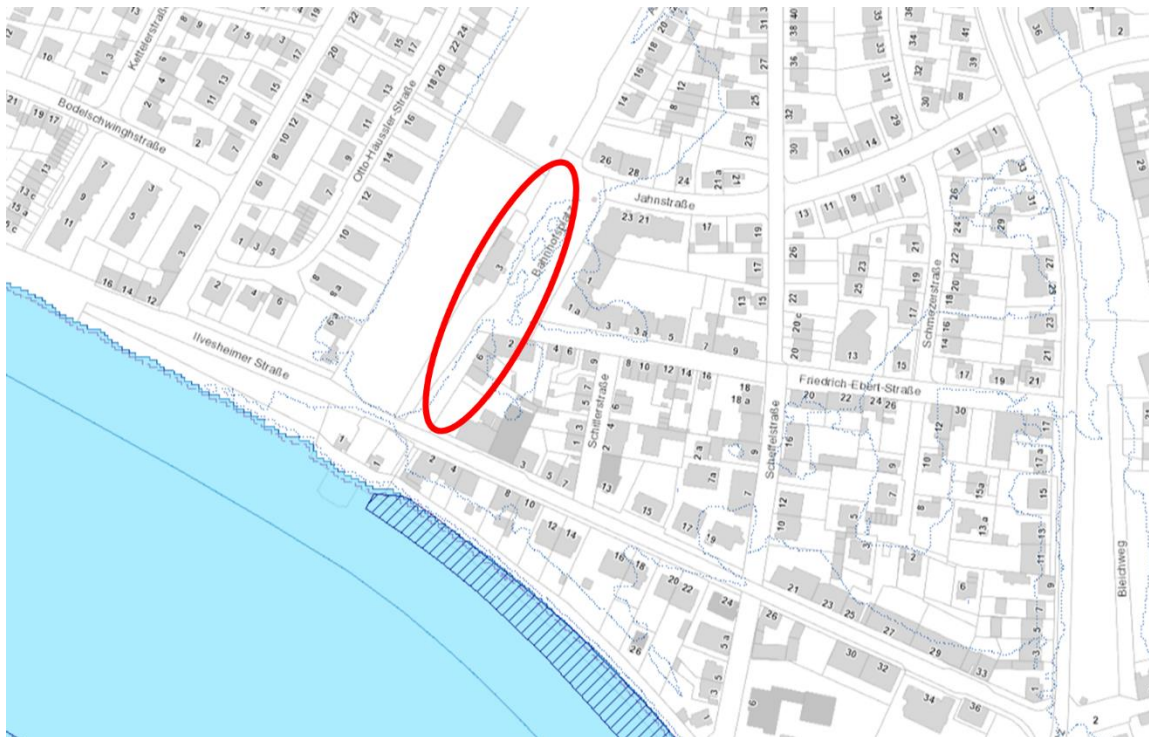
Der südlich gelegene Neckar ist jedoch ein nach Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet und ein HQ100-Gebiet. Ebenso wären Bereiche um den Bahnhof bei einem HQ-Extrem von Überflutungen betroffen (siehe nachfolgende Abbildung).




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.

---

<sup>1</sup> <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/zielartenkonzept>

<sup>2</sup> <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/landesweite-artenkartierung-lak>



-  festgesetzt durch Rechtsverordnung
-  HQ100-Gebiet
-  Konturlinie Überflutungsflächen HQ-Extrem

Lage des Plangebietes (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

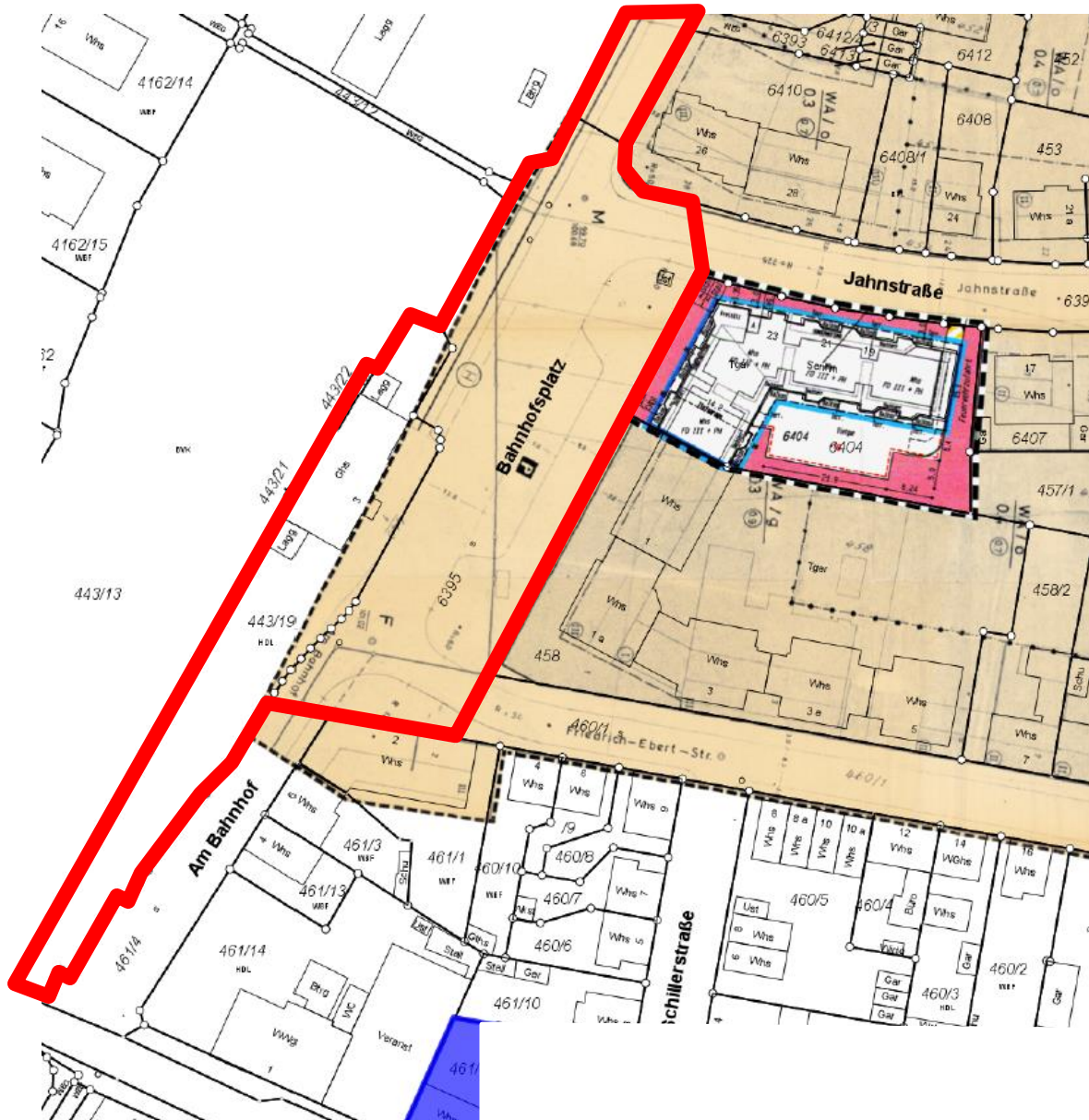
Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

### 6. 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).

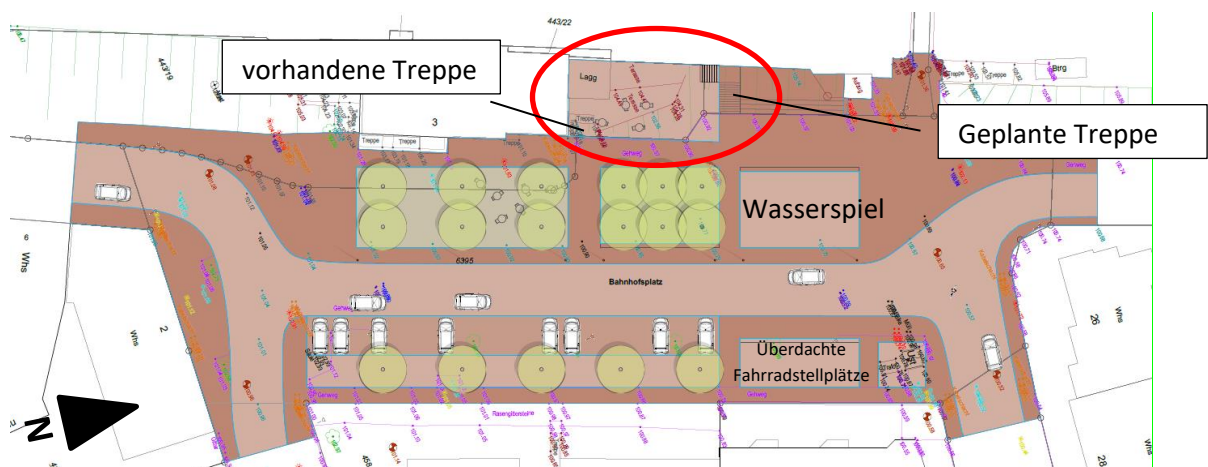
Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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 im Plangebiet (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). Zudem soll die bestehende Terrasse nördlich des Gebäudes (siehe rot eingekreister Bereich) aufgewertet und mittels einer zusätzlichen Treppe erschlossen werden.



Landschaftsarchitektonischer Entwurf (Quelle: GDLA Heidelberg)

Für die bestehenden Parkplätze im östlichen Teil des Plangebiets soll durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan eine bauliche und planungsrechtlich Sicherung erfolgen. In diesem Bereich werden die bestehenden Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Nördlich der bestehenden Parkplätze sieht der landschaftsarchitektonische Entwurf u. A. noch die Errichtung von überdachten Fahrradstellplätzen vor.

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

## **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. LANDESPFLERISCHE 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.

#### 1.1. 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.

##### 1.1.1. Urbanes Gebiet (MU)

Durch die Festsetzung des Urbanen Gebiets **MU** werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Art der Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes geschaffen. Hierdurch wird ein attraktiver Nutzungsmix im Sinne der gewählten Gebietskategorie an einem wichtigen Knotenpunkt im Stadtgefüge erreicht.

### 2. 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.

#### 2.1. Maximale Grundfläche (GR)

Die im Plangebiet festgesetzte max. Grundfläche (GR) orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und dient zur planungsrechtlichen Sicherung des mittleren Gebäudeteils sowie der südlich und nördlich angrenzenden Anbauten.

Zur Unterbringung von erforderlichen Nebenanlagen auf dem Baugrundstück (u. a. Außentreppen, Terrassen, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte max. Grundfläche in den Teilbereichen **MU2** und **MU3** gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO überschritten werden.

#### 2.2. 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 weiterhin keine Beeinträchtigung erfährt.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf des Gebäudes und sichern durch die Abgrenzung, dass ein Vortreten der zwei Anbauten (**MU2** und **MU3**) hin zum Bahnhofsvorplatz verhindert wird. Dadurch bleibt das prägende Erscheinungsbild des Gebäudes gewahrt.

Um das Gebäude in seinem Bestand planungsrechtlich sichern zu können, wurde zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen ausschließlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### **4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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.

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

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **5.1. Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Plangebiet befindlichen Einzelbäume tragen maßgeblich zum Charakter des Bahnhofsvorplatzes bei. Insbesondere die Reihe Platanen besitzt aufgrund ihrer Ausprägung und Größe einen Erhaltungswürdigkeit. Neben der Wahrung des Charakters bleiben mit dem Erhalt der Bäume diese auch als Quartier- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie als Nahrungs- und Lebensraum erhalten.

### **6. 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 AUSWIRKUNGENDER 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)**

#### **2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sowie der getroffenen Festsetzungen ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen. Das



derzeitige Städtebauliche Konzept das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht gar eine Ausweitung der Grünflächen sowie dazugehörige Neupflanzungen vor, was sich wiederum positiv auf den gestalterischen Eindruck auswirken kann.

**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 real zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

**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.