

Stadt Ladenburg

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“

Textliche Festsetzungen

Entwurfssfassung | 11.04.2024



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

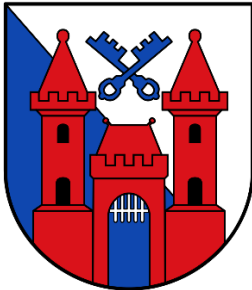
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch unterschiedlicher Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **MU1**, **MU2** und **MU3** bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.*

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche GR (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundfläche GR (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

Die durch die bauliche Anlage **MU2** max. überbaubare Grundfläche (GR) darf durch folgende Anlagen um insgesamt 86,70 m² überschritten werden:

- Zuwegungen zu den Hauseingängen, Außentreppen, Terrassen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

Die durch die bauliche Anlage **MU3** max. überbaubare Grundfläche (GR) darf durch folgende Anlagen um insgesamt 187,30 m² überschritten werden:

- Zuwegungen zu den Hauseingängen, Außentreppen, Terrassen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt:
in **MU2** GHmax.: 111,81 m ü. NHN
in **MU3** GHmax.: 110,68 m ü. NHN
- Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Höhen befindet sich jeweils am höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung ausschließlich durch Baugrenzen definiert.

In den Teilbereichen **MU2** und **MU3** sind die unter Ziff. 2.1 definierten baulichen Anlagen ausschließlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planzeichnung

Innerhalb der Verkehrsflächen ist die Errichtung von Rad- und Fußwegen, Parkplätzen, Fahrradstellplätzen, Fahrradverleihsystemen und elektrischen Ladesystemen, Bushaltestellen, Regenrückhalteanlagen und Lärmschutzmaßnahmen sowie weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Zudem sind innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Flächen zulässig, die dem Aufenthalt und der Erholung der Bevölkerung dienen.

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 (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten. Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

2. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

3. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.

Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes stets zu beachten. Bei Vorkommen geschützter Arten ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggf. werden Ersatzlebensstätten erforderlich, die sodann von einer fachlich geeigneten Person näher zu definieren sind.

Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.

4. Insektenfreundliche Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik

Gemäß § 21 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) sind ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen.

Zudem erfolgt zum Schutz von Flora und Fauna der Hinweis auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG:

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

Da die Regelungen des § 41 a BNatSchG erst mit Rechtskraft der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG in Kraft treten werden, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auch private Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszugestalten sind. Darüber hinaus sollte sich die insektenfreundliche Beleuchtung an dem aktuellen Stand der Technik orientieren, bis die obenstehende Verordnung Rechtskraft erlangt.

Dementsprechend sollte darauf geachtet werden, dass:

- die Gehäuse eine Richtcharakteristik aufweisen, welche unnötige Lichtemissionen vermeidet,
- nur vollständig abgeschlossener Lampengehäuse zu Verwendung kommen, die ein Eindringen von Insekten verhindern,
- nur Gehäuse verwendet werden, deren Oberfläche nicht heißer als 40°C werden,
- nur warmweiße Farbtemperaturen mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (max. 3.000 Kelvin) verwendet werden.

5. Reptilienschutzzaun

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Reptilien ist entlang der Böschungen zum Bahndamm vor Beginn der Bautätigkeiten eine Umzäunung aufzustellen, um ein Einwandern von Individuen in den Eingriffsbereich zu verhindern. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden. Der Schutzzaun ist für die gesamte Dauer der Bauarbeiten zu stellen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie der Zaun (rot dargestellt)

zu verlaufen hat. Der genaue Verlauf des Zaunes ist in Abhängigkeit des finalen Eingriffsbereichs, insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofsgebäudes, im Vorfeld des Baubeginns mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung des Schutzzauns ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Auflagen und Bedingungen bei der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme. Durch die ökologische Baubegleitung soll insbesondere das fachgerechte Aufstellen des Schutzzauns, als auch der genaue Verlauf sowie dessen Prüfung auf Funktionsfähigkeit und Betreuung während der gesamten Dauer der Bauarbeiten sichergestellt werden. Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

6. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.