

**Stadt Ladenburg**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Nordstadt – Kurzugewann – 3. Änderung“**

**Begründung**

Aufgestellt : Sinsheim, 11.09.2024 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

## **I. Bestehendes Planungsrecht**

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

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

Darüber hinaus war Sinn und Zweck der Bebauungsplan-Änderung, dort wo es städtebaulich vertretbar erschien, abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, die punktuelle Zulässigkeit geringerer Abstandsflächen zu ermöglichen. Hierdurch sollte die Möglichkeit eröffnet werden, das realisierbare Wohnraumvolumen, insbesondere bei einer Doppelhaus-Bebauung, in einem ausgewogenen Umfang zu vergrößern.

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

Darüber hinaus war es ein Ziel der Planänderung, dass der die Heizzentrale erschließende Weg, der planungsrechtlich bisher schwerpunktmäßig den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten war, nunmehr auch der Anfahrbarkeit privater PKW-Stellplätze des hier zwischenzeitlich entstandenen Wohnheimes dienen kann.

## **II. Lage des Plangebietes „Nordstadt – Kurzgewann“ und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Das sich in der Aufsiedlung befindende Baugebiet „Nordstadt – Kurzgewann“ liegt im Norden der Stadt Ladenburg.

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

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die „Luisenstraße“, im Westen an die „Kurzgewannstraße“ an.



Der mit einer Fläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann – 3. Änderung“ umfasst das Flurstück Nr. 12112. Es wird umgrenzt von der „Weinheimer Straße“, der „Langgewannstraße“ und dem das Baugebiet querenden öffentlichen Grünzug. Im Norden schließen das Pumpwerk und die hier ausgewiesenen öffentlichen PKW-Stellplätze an.

### **III. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann“ erfolgt in Form der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß dem § 12 BauGB.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet das Grundstück „Langgewannstraße“ Nr. 1-5, Flurstück Nr. 12112, der Gemarkung Ladenburg.

Durch die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens der OEKOGENO Vielfalt in Ladenburg eG geschaffen werden.

Anzumerken ist, dass das Vorhaben sich vollumfänglich an den Grundzügen des Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzgewann“ orientiert. Dieses betrifft die Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan formulierten, zulässigen Gebäudekubaturen sowie die städtebaulich vorgesehenen raumwirksamen Gebäudekanten entlang der „Weinheimer Straße“, der „Langgewannstraße“ sowie entlang des Boulevards.

Dennoch wurde im Zuge der Detailbetrachtung sichtbar, dass sich durch die Planung einzelne, geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Diese lassen es ratsam erscheinen, eine projektbezogene Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen.

Mittels eines auf der Grundlage des Baugesetzbuches öffentlich durchgeführtes Bauleitplanverfahrens soll eine planerische Verbindlichkeit, unter Beteiligung der Öffentlichkeit, erreicht werden.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

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

Von den nachfolgend dargelegten und begründeten Änderungen des Planwerkes werden die Belange des Umweltschutzes nicht tangiert. Gleiches gilt für Untersuchungen im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes.

**Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird daher verzichtet.**

Aufgrund des Umstandes, dass die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens nicht in einem Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes steht („Allgemeines Wohngebiet“) kann die Feststellung getroffen werden, dass auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

Grundlagen für die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Nordstadt - Kurzugewann“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nordstadt – Kurzugewann – 3. Änderung“ umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 12112. Die gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung für dieses Quartier vorgenommene planungsrechtlichen Änderungen sind im zeichnerischen Teil farbig hervorgehoben.

Gleiches gilt für die Schriftlichen Festsetzungen. Diese beinhalten die für das Quartier relevanten planungsrechtlichen Vorgaben, ergänzt um die mit roter Schrift neu eingebrachten Textpassagen.

Das geplante Bauvorhaben hält die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften ein. Diese behalten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **IV. Inhalte des Vorhabens und der planungsrechtlichen Änderungen**

Die OEKOGENO Vielfalt in Ladenburg eG (kurz : Vielfalt eG) plant in Ladenburg ein inklusives Mehrgenerationenprojekt. Für die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten werden eine Bandbreite an Wohnungen zur Verfügung stehen. Das genossenschaftliche Vorhaben öffnet sich durch seine Aktivitäten wie durch seine räumliche Struktur zum Quartier. Neben Gemeinschaftsräumen und Gäste-Apartments werden ein Café/Kiosk und eine Kita untergebracht, der begrünte Innenhof und die Erschließungszonen bieten Raum für Kommunikation.

Das solidarische und soziale Wohnen zeichnet sich u.a. durch die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum mit einer Kostenmiete, lebenslangem Wohnrecht und Barrierefreiheit in den Innen- und Außenflächen aus.

Die ökologische Bauweise aus Holz und natürlichen Dämmstoffen mit wirtschaftlichen Grundrissen in kompakter Bauweise, wird durch eine professionelles Mobilitätskonzept abgerundet.

Die Gruppe der zukünftigen Bewohnerschaft ist vielfältig gemischt, der jüngste Nachwuchs kam vor einigen Monaten auf die Welt, die ältesten Genoss:innen stehen am Ende ihres siebten Lebensjahrzehntes. Der Großteil der Mitmachenden wohnt in Ladenburg oder in der näheren Umgebung, aber auch Menschen aus anderen Bundesländern haben sich für Ladenburg mit seinem Wohnprojekt als neuen Lebensmittelpunkt entschieden.

---

Im Bebauungsplan vorgesehene Änderungen :

##### **1. Tiefgaragen-Zufahrt**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Lage der Zufahrt in eine Tiefgarage des Quartiers wird an der „Langegewannstraße“ um ca. 14,00 m in Richtung Westen verschoben. Damit erhält sie eine von den geplanten Wohnungen und den Balkonen abgerückte Lage, welche auch eine gleichmäßigere Verteilung der Zu- und Abfahrtstrecken zu den Parkplätzen unterhalb der Wohngebäude ermöglicht.

##### **2. Änderung des Standortes der Besucher-Parkplätze**

Der vorgesehene Standort für einen Besucher-Parkplatz auf der Freifläche zwischen den geplanten Baukörpern wird verlegt.

Diese sollen nunmehr als Senkrecht- bzw. Längsparkplätze unmittelbar von der „Langgewannstraße“ angefahren werden. Damit vergrößert sich die auszugestaltende und von den Bewohnern und der Öffentlichkeit gemeinsam zu nutzende Grünfläche des Innenhofes und damit auch die hier für die Bewohner und die Öffentlichkeit entstehende Aufenthaltsqualität.

Durch den Umstand, dass für die Ausgestaltung des Parkplatzes nunmehr keine separate Zufahrt erforderlich wird, reduziert sich für diese Maßnahme der Versiegelungsgrad.

Das Parkplatz-Angebot wird an diesem Standort ergänzt um Stellplätze eines „Car-Sharing“-Anbieters.

### **3. Modifizierung zulässiger Gebäudehöhen**

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in dem Quartier „Langgewannstraße“ – „Weinheimer Straße“ und dem das Baugebiet querenden Grünzug Gebäudehöhen von bis zu 13,25 m zulässig.

Das geplante Vorhaben hält diese Vorgaben im Wesentlichen ein. Sie werden jedoch im Hinblick auf die angestrebte Barrierefreiheit, in Abhängigkeit des Bezugspunktes, für dieses Höhenmaß am nord-westlichen Teil des Quartiers um bis zu 0,90 m überschritten. Abweichend der bisherigen Festsetzung formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr verbindlich definierte Gebäudehöhen, gemessen über Normalhöhenull. Die in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommenen Höhen von 114,00 m bzw. 115,00 m über NHN entsprechen, unter Berücksichtigung der oben genannten Abweichung, tendenziell den Maßen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

### **4. Anhebung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und, damit verbunden, der Geschossflächenzahl**

Das geplante Vorhaben greift den Grundgedanken des städtebaulichen Entwurfes für das Gebiet „Nordstadt – Kurzgewann“ hinsichtlich der angestrebten Gebäudekubaturen auf. Dieses sah für das Quartier die Errichtung von drei Vollgeschossen, zuzüglich eines Staffelgeschosses vor, welches gemäß der Definition der Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Die für das Vorhaben angestrebte Art der Erschließung der einzelnen Wohnungen, geprägt durch breitere, einladende Laubengänge, führte in der Detailausbildung zu einem Entwurf, bei dem das Obergeschoss der geplanten Bebauung rechnerisch als Vollgeschoss gilt und damit auch bei der Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen ist.

**Mit diesem Hintergrund wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf vier erhöht und eine Geschossflächenzahl von 1,42 festgesetzt** (bisherige Festsetzungen drei Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 1,20). In diesem Zusammenhang ist die Feststellung zu treffen, dass diese Vorgabe zu einer gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes annähernd gleichen Gebäudekubatur führt. Weiterhin ist nach wie vor die Festsetzung zu beachten, und wird durch das Vorhaben auch eingehalten, dass die Außenwand eines Obergeschosses um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss und somit zwingend ein Staffelgeschoss auszubilden ist.

Verwiesen wird auf die unter der Ziffer 2.3.3 der Schriftlichen Festsetzungen nach wie vor nicht zu überschreitende Höhe sichtbarer Außenwände. Diese darf, unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gebäudekubatur, trotz der zukünftig zulässigen vier Vollgeschosse, das Maß von 11,50 m nicht überschreiten (bisherige Vorgabe : 10,50 m).

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die oben beschriebene Modifizierung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl sich das Erscheinungsbild und die Gesamthöhe einer Bebauung gegenüber den Vorgaben der ursprünglichen Planfassung nicht verändern werden. Damit haben diese geänderten Festsetzungen keine spürbaren und negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

## **5. Erhöhung der Grundflächenzahl**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird durch das Vorhaben geringfügig überschritten. Festgesetzt wird durch die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes für das Quartier ein Wert von 0,42. Dieser wird begründet mit den von der Stadt Ladenburg angestrebten und in das Vorhaben integrierten öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen, wie denen eines Kindergartens sowie eines Café und des sich hieraus ergebenden Flächenbedarfes.

Die Überschreitung des ursprünglichen Wertes um 0,02 hat im Gesamtkontext des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität im Quartier bzw. des unmittelbaren Umfeldes.

Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens werden projektbezogen ausgeglichen durch Maßnahmen im Zuge der Ausgestaltung und der Durchgrünung der Quartiersmitte, auch unter Berücksichtigung reduzierter Eingriffe durch eine geringfügige Überbauung mit Parkplätzen bzw. baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

## **6. Änderung der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Für das parallel der „Weinheimer Straße“ gelegene Baufeld wird die überbaubare Fläche ergänzt. Hierdurch soll in den Obergeschossen die Errichtung eines die Gebäude verbindenden Laubengangs ermöglicht werden. Diese Maßnahme unterstützt die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen und optimiert die erforderlichen Rettungswege.

Darüber hinaus trägt der die Gebäude verbindende Laubengang dazu bei, die Raumwirkung des Innenhofes noch zu verstärken, ohne dass hierdurch die Zugänglichkeit von der „Weinheimer Straße“ beeinträchtigt wird. Letztere ist ein wichtiges Element der gewünschten Durchquerung des Quartiers für Fußgänger. Dieses bleibt, gesichert durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, ein Bestandteil des Bebauungsplanes und soll auch den Bewohnern des östlich angrenzenden Wohngebietes ermöglichen, die im Plangebiet neu geschaffene Grünfläche und deren Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Weg zu erreichen.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.09.2024 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Schmutz, Bürgermeister

Architekt