



Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 18.07.2018
	Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht	am 23.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 23.07.2018
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 31.07.2018 bis 23.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden wurden zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 23.07.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am 10.04.2019
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 15.04.2019
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 23.04.2019 bis 26.05.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 12.04.2019
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am _____
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen	am _____
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am _____
	Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
	Wiesloch,	
Ausfertigung	Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 29.06.2021 wird hiermit ausgefertigt.	
	Wiesloch,	
	gez. Dirk Elkemann (Oberbürgermeister)	
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am _____
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	

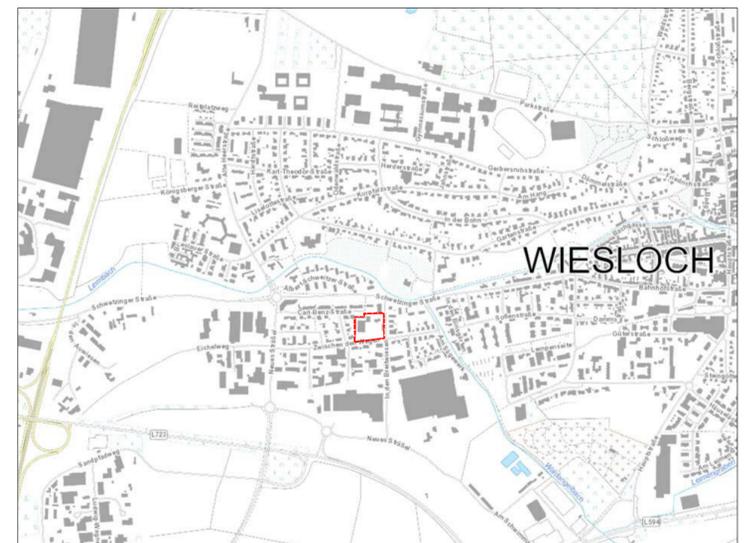
- Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 - **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planbearbeitung

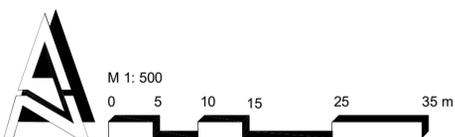
MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr.-Ing. Alexander Kuhn
(Planverfasser)



Lage im Raum (Grundlage: LUBW Daten- und Kartendienst), unmaßstäblich



Nutzungsschablone:

WA	Baugebiet
0,4 (0,8)	GRZ (zulässige Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs. 4 BauNVO)
a	Bauweise

WA1	WA2
0,4 (0,8)	0,75 (0,8)
a	a

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- (0,8) maximale Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- WH_{max} max. Wandhöhe, in m über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrtbereich Tiefgarage

5. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- zu pflanzender Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Wand-/Gebäudehöhen

WH_{max.1} = 14,00 m WH_{max.2} = 11,00 m WH_{max.3} = 8,00 m

Sozialer Wohnungsbau: Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Spielplatz

Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Flurgrenzen

5247 Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

abzurechnende Gebäude

— 61 — maßgebliche Lärmpegelbereiche (DIN 4109); FIRU GI, Spt. 2018



STADT WIESLOCH

**Bebauungsplan
"Zwischen den Wegen - NORD"**

Auftraggeber:
PROJEKTENTWICKLUNG RHEIN-NECKAR GmbH

Bebauungsplan
Fassung vom 29. Juni 2021

Projekt-Nr.:	Datum:	29.06.2021
KEP-991/01a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
210629_BPlan....	Layout:	H. Göpfert / H. Schulzki
BPlan_500	Projektzeichner:	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
1 : 500		
Plangröße:		
594 x 515 mm		



„ZWISCHEN DEN WEGEN - NORD“

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“

und

die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen - Nord“.

Bestandteile der Satzungen:

- Bebauungsplan:
 - zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 29.06.2021),
 - schriftlicher Teil (in der Fassung vom 29.06.2021),
- örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 29.06.2021).

Den Satzungen ist die Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 29.07.2019 in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss):	18.07.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	31.07.2018 – 23.09.2018
Bekanntmachung hierzu am:	23.07.2018
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	23.07.2018 – 14.09.2018
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss):	10.04.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	23.04.2019 – 26.05.2019
Bekanntmachung hierzu am:	15.04.2019
Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	12.04.2019 – 26.05.2019
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	17.07.2019
Inkrafttreten mit Bekanntmachung vom:	29.07.2019

Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB:

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat den Bebauungsplan mit Urteil vom 17.02.2021 aufgrund einer teilweise fehlerhaften Ermittlung und Bewertung der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange im Rahmen der Abwägung nach § 2 Abs. 3 BauGB für unwirksam erklärt. Ein ergänzendes Verfahren zur Behebung der Fehler gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt.

Erneute Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB: 21.07.2021

Wiesloch, den 22. Juli 2021



Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung des zeichnerischen und des schriftlichen Teils des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 21.07.2021 werden bestätigt.

Wiesloch, den 22. Juli 2021



Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften wurde am 27. Juli 2021 bekannt gemacht und treten gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 29.07.2019 in Kraft.

Wiesloch, den 28. Juli 2021



Oberbürgermeister
Dirk Elkemann



STADT WIESLOCH

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DEN WEGEN - NORD“

Fassung vom 29.06.2021

MVV Regioplan

Fassung vom 29.06.2021

überarbeitet durch Stadt Wiesloch, 5.1 Stadtentwicklung

auf der Grundlage der Fassung vom 19.06.2019

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Projektzeichnung:	Heike Göpfert/Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	KEP 991/01a

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0 Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de Internet
<http://www.regioplan.com>

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch diesen Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- ▶ **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

Festgesetzt werden gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet mit WA1 und WA 2 (§ 4 BauNVO). Im WA1 und WA 2 sind:

Zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das WA 1 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Für das WA 2 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,75.

Im WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, eine mind. 50 cm hohe Überdeckung mit natürlichem Oberboden haben und dauerhaft begrünt werden.

Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen wird verwiesen (Nr.8.3 und Nr. 8.4).

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA 1 und WA 2 durch maximale Wandhöhen ($WH_{\max 1-3}$) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhe gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Festgelegt werden folgende maximal zulässigen Wandhöhen:

maximal zulässige Wandhöhe[1] $WH_{\max 1}$ 14,00m

maximal zulässige Wandhöhe[2] $WH_{\max 2}$ 11,00m

maximal zulässige Wandhöhe[3] $WH_{\max 3}$ 8,00m

Höhenbezugspunkt: Für das WA 1 und WA 2 wird eine Bezugshöhe (BZH) gemäß Planeintrag von 116,79 m ü NN festgelegt.

Die Wandhöhe wird ab der Bezugshöhe (BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses bzw. Staffelgeschosses ($WH_{\max 1-3}$) mit der Oberkante Dachhaut in Gebäudemitte gemessen.

Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach darf die Attika die Oberkante der Dachhaut bis max. 0,3 m überragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärme Gewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberkante sind im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten. Ausgenommen hiervon ist die Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2. Hier ist eine Grenzbebauung zulässig.

Für Tiefgeschosse (Tiefgaragen) gilt die abweichende Bauweise. Eine Grenzbebauung ist an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (= Bestandsgrundstück Flst. Nr. 3933), zu den öffentlichen Verkehrsräumen sowie zwischen dem WA 1 und WA 2 zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Balkone und Terrassen dürfen ausnahmsweise die überbaubaren Flächen um max. 2,50 m überschreiten. Die Fläche darf je Terrasse 15 m² und je Balkon 10 m² nicht überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und §14 BauNVO)

- 4.1. Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Carports; Cp), Stellplätze (St) (gem. § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen bspw. Fahrradstellplätze (NA) einschließlich Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, TG) (gem. § 14 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag zulässig.

Untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Grundstückszufahrt bzw. Zufahrt zur Tiefgarage gem. Planeintrag.

Die Tiefgaragenabfahrt bzw. -auffahrt muss mind. 5m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt sein, um auf dem Grundstück ebenerdige Aufstellfläche für ein Pkw vorzuhalten.

- 4.2. Nebenanlagen, bspw. auch Kellerersatzräume dürfen eine Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen (WA 2) sind nur Wohngebäude für öffentlich geförderten Wohnraum, die mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsrechts als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten, zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen.

7. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Eingrenzung von Lärmemissionsquellen und deren Lärmausbreitung ist die Tiefgaragenzufahrt für das WA gem. Verortung in der Planzeichnung herzustellen. Zudem ist die Tiefgaragen-Rampe baulich konstruktiv vollständig eingehaust auszubauen. Die Tiefgaragen-Einfahrt ist mit einer Öffnung von bis zu 7,0 m x 2,3 m auszubauen. Anderweitige Abmessungen sind ausnahmsweise zulässig. Ein Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte (schalltechnische Untersuchung / Berechnung) ist in diesem Falle zu erbringen.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Ausgabe Januar 2018), einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des

Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

8.1. Grundstücksbegrünung Pflanzgebot und Mindestbegrünung

Die in der Planzeichnung festgesetzten 12 Baumstandorte sind mit standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste I (2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v) oder dieselbe Anzahl Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3x v.), anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumstandorte dürfen von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bis zu 2,00 m in jede Richtung abweichen.

Bäume im Bereich auf der Tiefgarage sind auf Pflanzinseln mit einem mind. 90 cm tiefen Wurzelraum herzustellen.

Im WA 1 und WA 2 sind insgesamt 200 m² geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen, Stauden, Sträucher mit mindestens 1 Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste II anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind in der Mindestqualität von 3 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Nicht überbaute Flächen der bebaubaren Grundstücke sind zu mindestens 20% der Grundstücksfläche naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste II im Übrigen gärtnerisch anzulegen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen (mit Ausnahme des Grenzabstandes zwischen dem WA 1 und WA 2) gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes BadenWürttemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

8.2. Interne Ausgleichsmaßnahmen

Für Vögel und Fledermäuse sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Summe zwei Fledermausbretter (wahlweise an größeren Bäumen oder an der Gebäudefassade in mind. 4-5m Höhe), zwei Nistkästen (mit je drei Bruteinheiten) für Haussperlinge sowie zwei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.

Die künstlichen Niststätten sind an geeigneten Standorten umgehend nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen, über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Standorte sind der Fachbehörde mitzuteilen.

8.3. Tiefgaragen und Tiefgaragenteile

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden sind mit mindestens 0,5 m natürlichem Oberboden zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen und Stellplätze oder Wege überdeckt werden.

8.4. Begrünung von Dächern

Dächer mit einer Neigung bis 5° und in das Haus integrierte Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m² sind nicht zwingend zu begrünen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO) Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) In WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.
- (2) Dächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen über 15°. Dort sind nur Dacheindeckungen in nicht glänzenden Farben (ziegel- und naturrot, rotbraun und lehmfarbig, grau, anthrazit), oder als Gründächer zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig. Gleiches gilt für die Fallrohre.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 4 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- (1) Es wird in Abhängigkeit zur Größe der Wohnfläche folgender Stellplatznachweis festgelegt:
 - Bei Wohnungen bis einschließlich 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
 - Bei Wohnungen über 60 m² bis einschließlich 100 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
 - Bei Wohnungen über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.
- (2) Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

§ 5 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im

Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude sind max. 3 Schilder zulässig. Die Gesamtgröße (aller) Werbeanlagen darf eine Fläche von 2,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 6 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) Nicht überbaute Flächen der bebaubaren Grundstücke sind zu mindestens 20% der Grundstücksfläche naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste II im Übrigen gärtnerisch anzulegen.
- (2) Im WA 1 und WA 2 sind insgesamt 12 standortheimische Laubbäume gem. Pflanzliste I (2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v) oder dieselbe Anzahl Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3x v.), zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 7 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) nicht zulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 7 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C HINWEISE

(Nachrichtliche) Übernahme von Hinweisen zum Bebauungsplan.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

1. Pflanzlisten

Pflanzliste I: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Castanea sativa	Ess-Kastanie	1. Ordnung
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1. Ordnung
Quercus robur	Stiel-Eiche	1. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	1. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Tilia cordata	Winter-Linde	1. Ordnung

Pflanzliste II: standortheimische Sträucher, mind. 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzliste (I + II) ist als Vorschlag zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Darüber hinaus sollten insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt genutzt werden.

2. Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 u. 3 BodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Für Oberböden von unbebauten Bereichen, die sich potentiell für einen Aufenthalt von Menschen eignen, sind die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Wohngebiete einzuhalten. Für Bereiche von Kinderspielflächen sind die strengeren Prüfwerte nach BBodSchV einzuhalten.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

3. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Geologie, Kampfmittel

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters nicht berührt. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2011. Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes - Umweltamt - zu informieren.

Während des Baus soll ausgeschlossen werden, dass möglicherweise Schadstoff belastete Sedimente ausgetragen werden.

Die historische für Wiesloch typische Schwermetallbelastung ist bekannt.

Nach Daten der Stadt Wiesloch sind im Gebiet nördlich und südlich der Schwetzinger Straße Schwemmlerme mit Werten im Bereich zwischen Z 1.2 und Z 4 zu erwarten und es bestehen Anbauverbote für bestimmte Pflanzen.

Zur Vorbereitung von Erkundungs- oder Bauarbeiten wird die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, empfohlen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

4. Grundwasserschutz / Wasserversorgung / Kommunalabwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung bei der zuständigen Behörde (zuständigem Wasserrechtsamt) anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie die zuständige Behörde (zuständiges Wasserrechtsamt) zu verständigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde (zuständigem Wasserrechtsamt) zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus der Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

3. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
 - d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
4. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

5. Denkmalschutz

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

6. Artenschutz

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Punkt 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1aBauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB) der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1, 2 und 3 i. w. S der Abriss der Bestandsgebäude, sowie Rodungsarbeiten nur in den Monaten von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten, zulässig. (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Institut für Faunistik; Jan. 2019)

Vogelfreundliche Verglasungen

Bei Verglasungen und Fenstern ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden vogelfreundliche Verglasungen zur Vermeidung von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung oder Konstruktionen empfohlen (vgl. bspw. Broschüre des NABU „Vogelschlag an Glas“ 2017).

7. Lärmschutz

Auszug Gutachten FIRU 2019:

„Wegen den zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets (Schwetzingen Straße, In den Breitwiesen, Zwischen den Wegen) werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für das geplante Allgemeine Wohngebiet empfohlen.“

Diese sind unter Punkt 7 „Lärmschutz“ der planungsrechtlichen Festsetzungen verankert.

Zur Einhaltung der in Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen, schlägt der Gutachter folgende Maßnahmen vor:

Abdeckung von ggfls. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt sind lärmarm, ggfls. vorgesehene Rolltore dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszubilden.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist“ [...] „unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm“ [...] „wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 41092 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietsnutzung geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt und um 3 dB(A) erhöht.“

„Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.“

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets festzusetzen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

8. Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

Sorgfaltspflicht bei der Erstellung von Bauwerken und Kellern:

Bei der Anlage von Kellern ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasser bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen.

Auszug Gutachten TÖNIGES v. 30.5.2016

In den gutachterlichen Untersuchungen (Boden- und Baugrundgutachten) wird festgestellt, dass die: „...gemessenen Grundwasserstände stellen einen Porengrundwasserleiter dar, der sich auf den sehr schwach durchlässigen „Tertiären Tonen“ aufgestaut hat. Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen im

Bereich von ca. $\pm 1,0$ m. Aufgrund dieser Grundwasserschwankungen ...[wird]... als Bemessungswasserstand (BMWST) ... von 115,88 m ü. NN“ ausgegangen. „Sofern Neubauten mit Keller ausgeführt werden, ...[wird empfohlen,] die ins Gelände einbindenden Gebäudeteile bis zu o.g. Bemessungswasserstand wasserdicht und gegen Auftrieb bemessen in Form einer „Weißen Wanne“ auszuführen.“

9. Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Stadtverwaltung Wiesloch, 5.1 Stadtentwicklung, Marktstraße 13, zu den Öffnungszeiten montags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, mittwochs von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

n.n.



STADT WIESLOCH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DEN WEGEN - NORD“

Fassung vom 29.06.2021

MVV Regioplan

Fassung vom 29.06.2021

überarbeitet durch Stadt Wiesloch, 5.1 Stadtentwicklung

auf der Grundlage der Fassung vom 19.06.2019:

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Projektzeichnung:	Heike Göpfert/Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	KEP 991/01a

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
1 Anlass und Ziel der Planung	6
2 Lage im Raum	7
3 Planungsvorgaben.....	8
3.1 Rechtsgrundlagen	8
3.2 Landesentwicklungsplan und Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar	8
3.3 Gültiger Flächennutzungsplan.....	9
3.4 Bestehendes Planungsrecht.....	10
4 Bestand	12
4.1 Städtebauliche Situation.....	12
4.2 Städtebauliches Konzept.....	13
4.3 Alternativenprüfung	14
4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
4.5 Umweltbelange, Gewässer-/Bodenschutz.....	15
4.6 Natur- und Artenschutz.....	18
4.7 Lärmschutz	21
4.8 Kampfmittel.....	25
4.9 Störfallbetriebe	25
5 Umweltprüfung	26
6 Zusammenfassung Umweltbelange	26
7 Begründung der schriftlichen Festsetzungen	29
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	29
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO).....	32

7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)	33
7.5	Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	33
7.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	34
7.7	Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	34
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)	35
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)	36
	Dachform, Dachgestaltung:	36
	Stellplätze und Stellplatzverpflichtung:	37
	Werbeanlagen:	37
	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:	38
	Einfriedungen:	38
9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	38
10	Planverfahren	38
11	Flächenbilanz	39
12	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Darstellung der Umweltbelange	39
	LITERATURVERZEICHNIS	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs „Zwischen den Wegen - Nord“	7
Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
Abbildung 3: FNP Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim vor Berichtigung	9
Abbildung 4: FNP Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim nach Berichtigung.....	10
Abbildung 5: Übersichtsplan Abgrenzung bestehender Bebauungspläne	10
Abbildung 6: Auszüge Planzeichnung bestehender Bebauungspläne: B-Plan: „Zwischen den Wegen, Dörnigsgärten, Untere Bohn, 1. Änderung“ (1970)[li.]; B-Plan „Zwischen den Wegen, Änderung (1987) [re.]	11
Abbildung 7: Luftbild und städtebauliche Situation.....	
Abbildung 8: Luftbild und städtebauliche Situation (weiträumiger Ausschnitt) Quelle: Google Maps, bearbeitet.....	12
Abbildung 9: Kartenauszug mit Darstellung HQ100	16
Abbildung 10: Blick ins Plangebiet (aus südöstlicher Richtung vom Knotenpunkt „Zwischen den Wegen“/ „In den Breitwiesen“) (Quelle: Foto Regioplan, Juni 2018)	21
Abbildung 11: Auszug schalltechnischen Untersuchung FIRU 2019, Karte 12.....	35

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Wiesloch hat am 18.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“ gefasst. Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Auf der ca. 6.084 m² großen Fläche, die sich größtenteils in Privateigentum befindet, soll eine Anpassung des Planungsrechts stattfinden. Damit wird ein erster Teilbereich aus einer als Gemengelage zu bezeichnenden städtebaulichen Situation planerisch neu geordnet. Die kommunale Entwicklung zielt mittelfristig auf einen größeren Raum, den Bereich „Zwischen den Wegen / In den Breitwiesen“, und damit auf einen Flächenumgriff, der den südlich anschließenden Raum umfasst, ab.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche nördlich der Straße „Zwischen den Wegen“ und westlich der Straße „In den Breitwiesen“. Die angedachte Überplanung des Gesamtbereichs soll durch einen zweiten Bebauungsplan erfolgen, der dann das Gebiet südlich der Straße „Zwischen den Wegen“ erfasst. Durch die getrennte baurechtliche Überplanung – des nördlichen Bereichs („Zwischen den Wegen - Nord“) und des südlichen Bereichs – soll eine schnelle zeitliche Umsetzung für die geplante Wohnbauentwicklung mittels dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Zudem wird den sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen u.a. hinsichtlich Nutzungszustand, Eigentümerverhältnissen etc. sowie den verschiedenartigen planerischen Konzeptionen Rechnung getragen. Grundsätzlich sind beide Teilbereiche selbstständig funktionsfähig, sodass die Planungen von Beginn an in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren weitergeführt wurden.

Der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen – Nord“ wurde am 17.07.2019 zur Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 29.07.2019 in Kraft getreten. In dem Urteil vom 17.02.2021 hat der VGH BW in einem Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan aufgrund von Fehlern in der Abwägung bezüglich der Auswirkung der aus dem künftigen Quartier zu erwartenden verkehrsbedingten Schallemissionen auf die benachbarte Bestandsbebauung für unwirksam erklärt. Um die Abwägungsfehler zu beheben, wurde ein weiteres Fachgutachten eingeholt. Der Bebauungsplan soll auf diesem Wege geheilt und mit gleichem Regelungsinhalt erneut zur Satzung beschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“ soll Planungsrecht für ein Wohnbauvorhaben – für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten – geschaffen werden, sodass kurzfristig im Quartier ca. 68 Wohneinheiten entstehen können.

Zudem soll sozial geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Hierfür ist eine Fläche festgesetzt, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. So können voraussichtlich acht mietpreisgebundene Wohneinheiten umgesetzt werden.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die Ansiedlung der für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bspw. Bäcker) oder auch nicht störende Gewerbebetriebe (bspw. Dienstleister).

Das Gebiet ist verkehrlich gut erschlossen und angebunden. Es liegt südlich, in räumlicher Nähe zur Schwetzingener Straße, einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an das Zentrum der Stadt sowie Richtung Westen nach Walldorf und den Anschlussmöglichkeiten an die L 723 und B 3.

Mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt können ausgeschlossen werden, da es sich um eine Neuordnung bereits bebauter Flächen handelt. Es werden zudem grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken festgelegt.

Im Flächennutzungsplan war das Gebiet des Bebauungsplanes zu Beginn des Verfahrens als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Anpassung erfolgte bereits im Zuge einer Berichtigung (3. Berichtigung des FNP im Bereich „Zwischen den Wegen – Nord“).

2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Wiesloch (siehe Abb. 1) und umfasst die Flurstücke Nummer 3966 (teilw.), 3929 sowie 3929/2 der Gemarkung Wiesloch. Das Gelände ist überwiegend im Privateigentum, die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wiesloch.

Der Geltungsbereich liegt südlich der, an der Schwetzingener Straße befindlichen und mit Tankstelle und Hotel genutzten, Bestandsgrundstücke. Die Schwetzingener Straße verläuft in ostwestlicher Richtung vom Zentrum der Stadt in Richtung Walldorf und stellt über die „Alte Heerstraße“ sowie die Straße „Neues Sträßel“ und die L 723 den Anschluss an die B 3 in Richtung Heidelberg her.

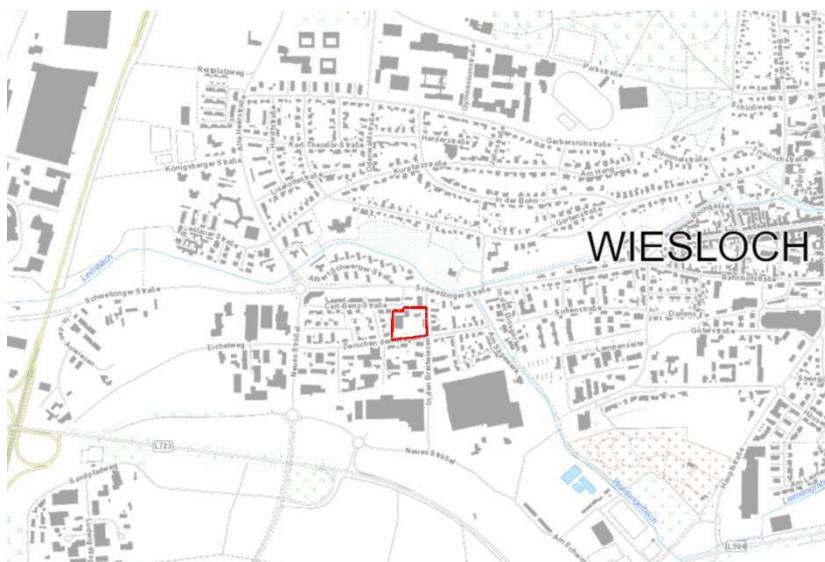


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs „Zwischen den Wegen - Nord“ (rot markiert) | (Quelle: LUBW, bearbeitet)

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3.2 Landesentwicklungsplan und Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar

Gemäß Landesentwicklungsplan gehört Wiesloch zum grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Wiesloch ist im gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar von 2014 (s. Abb. 2) als Siedlungsschwerpunkt Wohnen als auch als Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt. In diesen Bereichen ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung von Wohnen sowie (vorhandener) Betriebe vorrangige Aufgabe. In der Raumnutzungskarte werden die Flächen des Plangebiets vorrangig als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)“ und als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Der Regionalplan Rhein-Neckar weist für den Geltungsbereich keine regionalplanerischen Restriktionen auf.

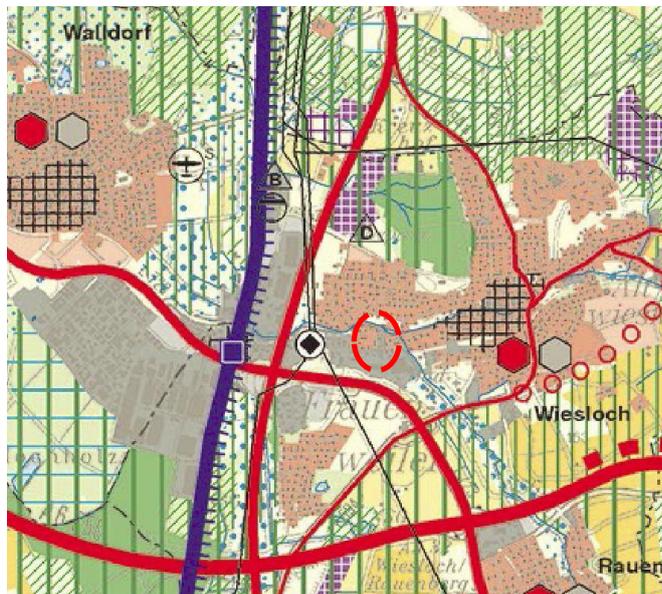


Abbildung 2: Auszug Einheitslicher Regionalplan Rhein-Neckar
(Lage des Bereichs „Zwischen den Wegen - Nord“ im Bestand rot umrandet)

3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim (vom 1. Mai 1981, letzte Fortschreibung 2000) (s. Abb. 3) stellt das Plangebiet im Südwesten der Stadt als Gewerbegebiet dar.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung ist bereits durch die 3. Berichtigung des FNP im Bereich „Zwischen den Wegen – Nord“ erfolgt (s. Abb. 4).

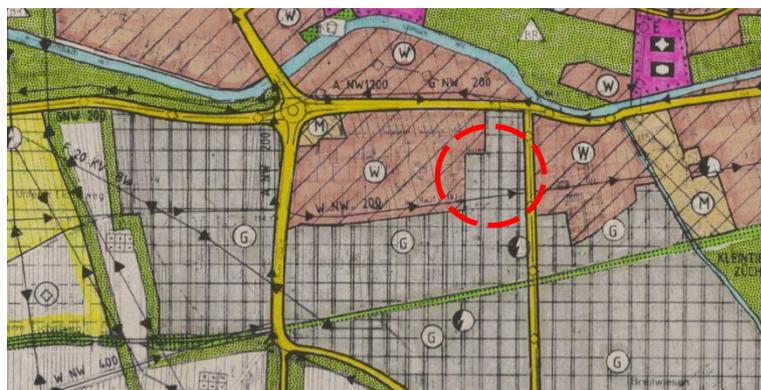


Abbildung 3: FNP Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim vor Berichtigung
(Auszug mit Lage des Bereichs „Zwischen den Wegen – Nord“ rot umrandet)



Abbildung 4: FNP Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim nach Berichtigung

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen - Nord“ umfasst Flächen, für die bereits Bauplanungsrecht besteht.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden Teilflächen des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen, Änderung“ (1987) neu geordnet. Der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen – Nord“ liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Zwischen den Wegen, Änderung“ (1987). Die Fläche ist bisher als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und soll nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich geordnet werden. Die übrigen Flächen des Bebauungsplans von 1987 werden mit diesen Ausweisungen nicht berührt.

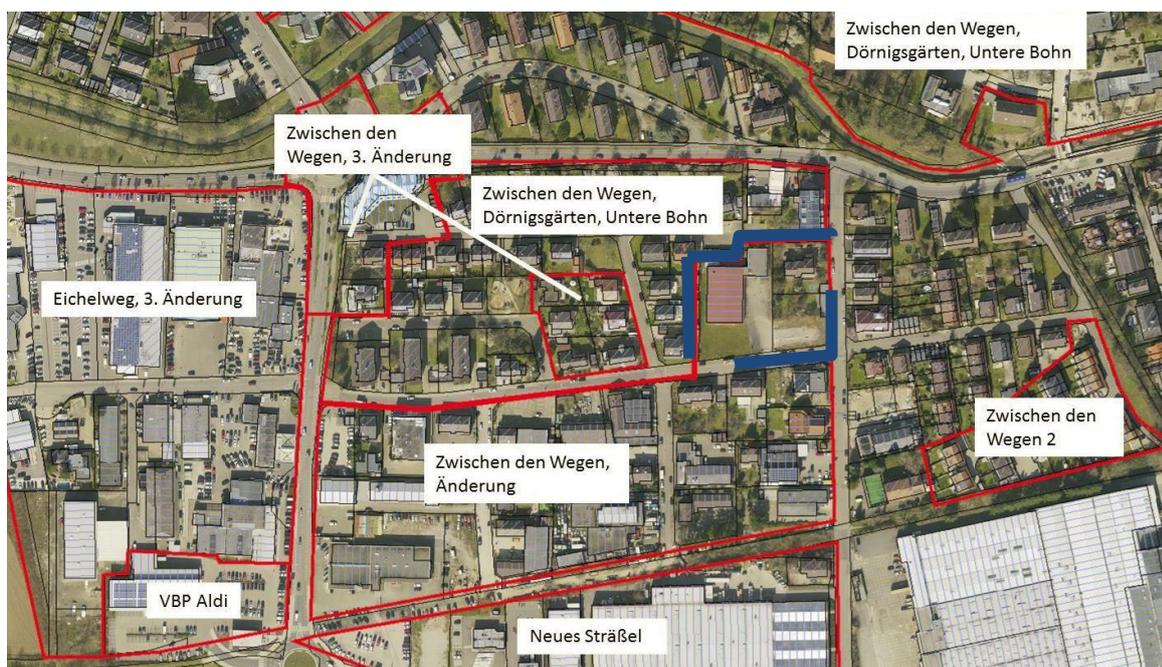


Abbildung 5: Übersichtsplan Abgrenzung bestehender Bebauungspläne (Auszug mit Lage des Bereichs „Zwischen den Wegen - Nord“ blau umrandet)

Für südlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Zwischen den Wegen - Nord“ angrenzende Flächen soll jedoch ebenfalls mittelfristig eine Überplanung erfolgen, welche dann weitere Bereiche des bestehenden Bebauungsplans „Zwischen den Wegen, Änderung“ (1987) betrifft.

Planungsrechtlich relevant für diesen Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“ sind die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) unmittelbar nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich sowie die Gewerbegebietsausweisung im Norden (Bestandsnutzung Tankstelle und Hotel). Der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen, Dörnigsgärten, Untere Bohn, 1. Änderung“ (1970) weist im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet westlich angrenzend, aus.

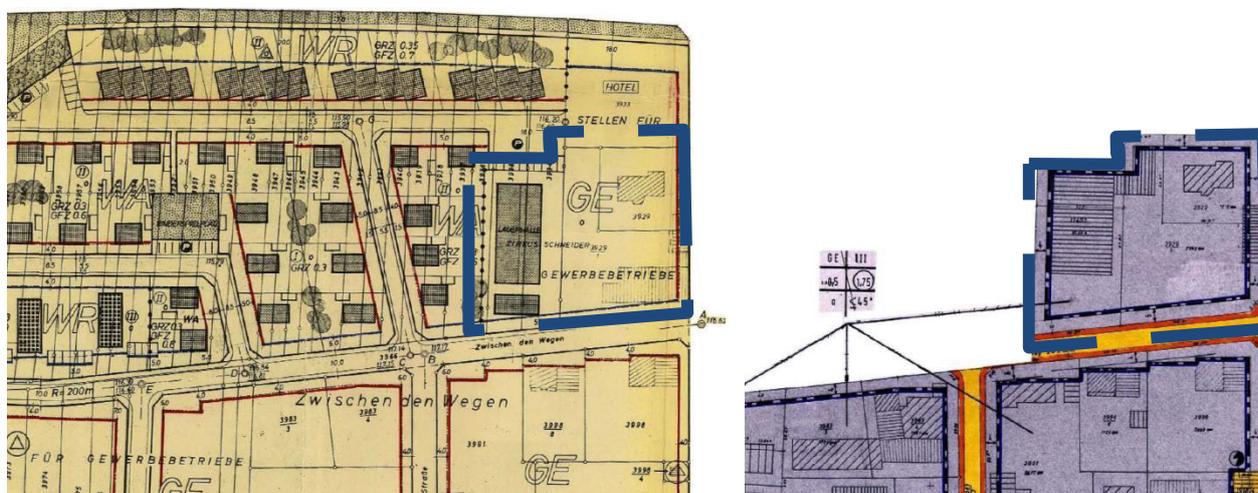


Abbildung 6: Auszüge Planzeichnung bestehender Bebauungspläne: B-Plan: „Zwischen den Wegen, Dörnigsgärten, Untere Bohn, 1. Änderung“ (1970) [li.]; B-Plan „Zwischen den Wegen, Änderung“ (1987) [re.] (Lage des Bereichs „Zwischen den Wegen – Nord“ blau umrandet)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans „Zwischen den Wegen - Nord“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die betroffenen Flächen des o.g. Bebauungsplans „Zwischen den Wegen, Änderung“ (1987) (s. Abb. 6) ersetzt bzw. abgelöst.

In einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet wird derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Wellpappenfabrik ein Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ betrieben. Ein konzeptioneller Zusammenhang besteht nicht. Die Betroffenenheiten, die sich aus diesem Bebauungsplan realisieren, können daher im Verfahren „Zwischen den Wegen – Nord“ unberücksichtigt bleiben.

4 Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist geprägt durch die Bestandssituation, die angrenzenden Nutzungen sowie die verkehrliche An-/Einbindung. Im Osten und Westen befindet sich Wohnbebauung. Unmittelbar im Norden angrenzend werden Flächen gewerblich mit einem Tankstellenbetrieb und einem Hotel (zwischenzeitlich Flüchtlingsunterkunft / aktuell Leerstand) genutzt; im Süden hat sich ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und betrieblichen Nutzungen angesiedelt. Weiter südlich und westlich schließen größere Gewerbebauten und Einzelhandelsnutzungen in klassischer Ortsrandlage und verkehrsgünstigem Anschluss an.



Abbildung 7: Luftbild und städtebauliche Situation (Auszug mit Lage des Bereichs „Zwischen den Wegen – Nord“ rot umrandet) (Quelle: Google Maps, bearbeitet)

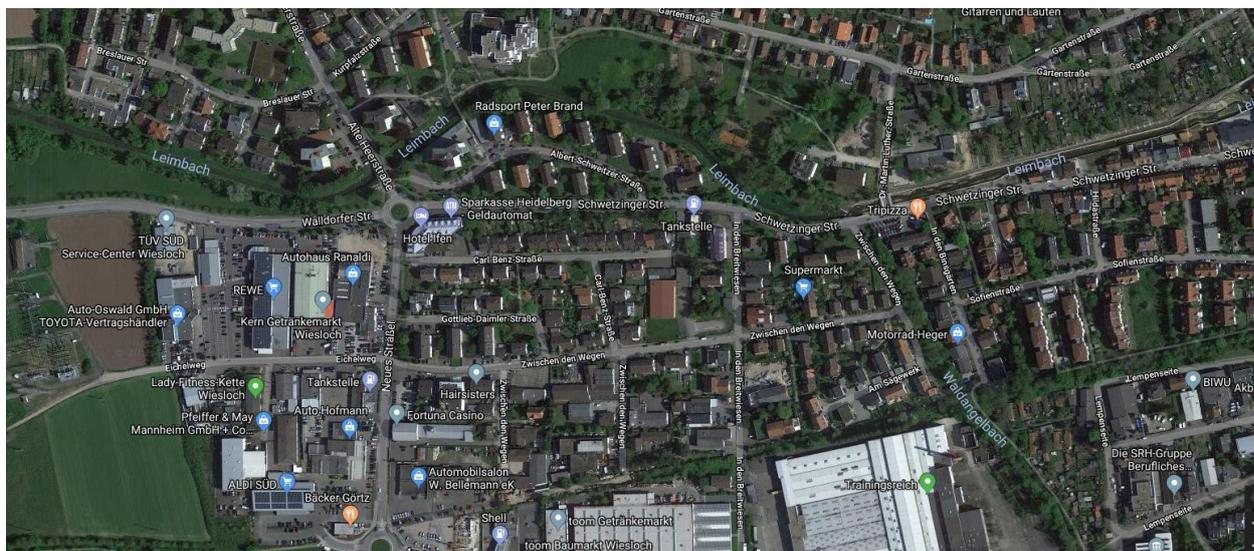


Abbildung 8: Luftbild und städtebauliche Situation (weiträumiger Ausschnitt) Quelle: Google Maps, bearbeitet

Die Ostseite des Plangebiets grenzt an die Straße „In den Breitwiesen“. Hier befindet sich zweigeschossiger (Geschoss-)Wohnungsbau. Im Norden schließen zunächst gewerblich genutzte Bestandsgrundstücke (Tankstelle und Hotel), anschließend die Schwetzingen Straße mit nördlich angrenzendem Wohnbestand und Grün-/Freianlagen mit dem darin verlaufenden Leimbach an. Im Nordosten ist eine Reihenhausstruktur vorzufinden, die durch die Wendeanlage einer Stichstraße (Carl-Benz-Straße) vom Plangebiet abgegrenzt wird. Im Westen befindet sich ansonsten zweigeschossige Wohnbebauung. Die Straße „Zwischen den Wegen“ schließt südlich an das Plangebiet an. Südlich dieser sind Wohnbauten und Gewerbe angesiedelt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen teilweise brach. Im Bestand sind bauliche Anlagen/Bestandsgebäude (Hallenbau, Garagen, Wohnhaus) sowie teilweise versiegelte Oberflächen (Zufahrten) vorzufinden. Diese Flächen werden gegenwärtig von einem Vorhabenträger mit einem Wohnungsbauvorhaben überplant und sollen nach Baurechtschaffung kurzfristig überbaut werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

In Wiesloch besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten auch in Form von Wohnungen mit eher kleineren Grundrissen. In den letzten Jahren wurde mit wenigen Ausnahmen überwiegend Wohnraum im hochpreisigen Segment geschaffen. Voraussetzung für die Schaffung von günstigerem Wohnraum ist Geschosswohnungsbau mit einer angemessenen Dichte. Insbesondere im Bereich „Zwischen den Wegen“ bietet sich eine verdichtete Wohnbebauung an. Die bestehenden Strukturen verfügen bereits über eine gewisse bauliche Dichte. Mit dem Hotel Mondial besteht im direkten Umfeld ein größeres fünfgeschossiges Gebäude. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite „In den Breitwiesen“ wie auch südlich der Straße „Zwischen den Wegen“ besteht bereits Geschosswohnungsbau mit überwiegend zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Das neu errichtete Gebäude „In den Breitwiesen 13“ wird als zweigeschossiges Gebäude mit hohem Sockel und aufgesetztem Staffelgeschoss ausgebildet. Weiterhin bestehen an der Straße „Zwischen den Wegen“ nach Westen zum „Neuen Sträßel“ hin drei Zeilenbauten mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Neben der baulichen Situation bietet sich verdichteter Wohnraum auch aufgrund der Lage im städtischen Gesamtgefüge an. Das Gebiet befindet sich etwa auf halber Strecke an der Achse zwischen Innenstadt und Bahnhof mit guter Anbindung an ÖPNV, Fuß- und Radwege sowie die Grün- und Freibereiche entlang des Leimbachs. Auch verschiedene Einzelhandelsbetriebe sind fußläufig erreichbar.

Das Konzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht daher die Realisierung von fünf Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt sollen in den fünf Gebäuden voraussichtlich 68 Wohneinheiten entstehen, wobei acht Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau geplant sind. Damit werden die Anforderungen des Baulandmanagements der Stadt Wiesloch, welches einen Anteil von mind. 10 % der Geschossfläche für sozialen Wohnungsbau vorsieht, erfüllt. Der geforderte Mindestanteil wird neben der Festsetzung einer Fläche für sozialen Wohnungsbau im Bebauungsplan durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit den planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes ist neben dem Wohnungsbau auch die Ansiedlung der für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bspw. Bäcker) allgemein sowie nicht störender Gewerbebetriebe (bspw. Dienstleister) ausnahmsweise zulässig.

Das städtebauliche Konzept nimmt den Gedanken einer aufgelockerten Blockrandbebauung auf. Die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt von vier Vollgeschossen im nordöstlichen Bereich, in Nachbarschaft des Hotel Mondial, über drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss, nach Süd-Westen hin bis auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss ab. Im Inneren des Quartiers entsteht eine große freie Fläche mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

Die Fahrradabstell- und Nebenanlagen sind dezentral auf dem Grundstück verteilt, um kurze Wege und einen schnellen Zugriff für die künftigen Bewohner auf die Räder sicherzustellen. Damit soll im Sinne des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung auch ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet werden. Alternative Verkehrsmittel (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV) sollen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) insbesondere auch an dieser zentralen und gut angebundenen Lage im Stadtgebiet an Attraktivität gewinnen. Für Pflege- und Paketdienste wurden vier zusätzliche Kurzzeit-Parkplätze an der Straße „Zwischen den Wegen“ geplant.

4.3 Alternativenprüfung

Während des Planungsprozesses wurden verschiedene Alternativen für eine Entwicklung des Gebietes geprüft.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Gelände um eine Brachfläche handelt, die aus der Aufgabe der vorherigen gewerblichen Nutzung entstanden ist, kommt - auch unter Beachtung des regionalplanerischen Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“ - nur eine bauliche Nachnutzung in Betracht. Eine Renaturierung des Geländes wäre aufgrund der eher geringen Größe der Fläche sowie der zentralen Lage im Stadtgefüge ökologisch, wie auch städtebaulich nicht sinnvoll und zudem ökonomisch nicht darstellbar. Vielmehr sollen zunächst die innerstädtischen Potentiale genutzt und unbelastete Flächen im Außenbereich geschont werden. Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen trägt zudem zu einer effizienteren Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und entspricht dem allgemeinen Leitbild kurzer Wege.

Da sowohl im Westen als auch im Osten Wohnnutzungen an das Plangebiet anschließen, kam es im Zuge früherer gewerblicher Nutzungen des Gebiets mehrfach zu Konfliktsituationen aufgrund von Schallimmissionen. Eine klassische gewerbliche Nutzung des Geländes scheidet daher aus. Andererseits besteht in der Stadt Wiesloch eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum insbesondere auch im Geschosswohnungsbau. Der Wohnbauflächenbedarf nach der Ermittlungsmethodik des derzeit in Änderung befindlichen Einheitlichen Regionalplans beträgt in Wiesloch derzeit ca. 28 ha. Die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten andererseits ist insbesondere im Außenbereich aufwändig und mit langen Planungszeiträumen verbunden. Daher bieten sich Innenentwicklungspotentiale für eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbauland besonders an.

Andererseits ergeben sich für das geplante Wohnbauvorhaben, welches durch Geschosswohnungsbau eine gewisse bauliche Dichte generiert und bezahlbaren Wohnraum in zentraler innerstädtischer Lage schaffen soll, keine sinnvollen alternativen Standorte. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage und gute Anbindung sowie eine bereits vorhandene gewisse städtebauliche Dichte aus (vgl. 4.2).

Es wurden mehrere Planungsalternativen mit unterschiedlichen Kubaturen sowie Gebäudestellungen und -höhen entwickelt und in den Gremien bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beraten. Der Gemeinderat hat das dem Bebauungsplan nun zu Grunde liegende Konzept als Grundlage beschlossen.

Die Planung sowie der Bebauungsplanvorentwurf wurden der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 11.09.2018 vorgestellt. Straßenansichten des Vorhabens von den Straßen „Zwischen den Wegen“ und „In den Breitwiesen“ wurden der Bürgerschaft neben den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren während des Offenlagezeitraums zur Ansicht zur Verfügung gestellt.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Standort ist verkehrlich über die Straßen „Zwischen den Wegen“, „In den Breitwiesen“ und die nahegelegene nördlich verlaufende „Schwetzinger Straße“ angebunden. Der Wirtschaftsweg am nordwestlichen Gebietsrand verbindet fußläufig die Schwetzinger Straße mit dem Endpunkt (Wendehammer) der Carl-Benz-Straße.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung und die bestehende Mischwasserkanalisation wird mit entsprechender Leistungsfähigkeit sichergestellt. Ein Anschluss an die Kanalisation kann in den Straßen „In den Breitwiesen“ und „Zwischen den Wegen“ erfolgen. Das Netz ist hier leistungsfähig genug zur Einleitung. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten.

Die Stromversorgung kann mit entsprechenden Anschlüssen sichergestellt werden.

In den (Wohn)Bauflächen des Planbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fremdleitungen, lediglich Hausanschlussleitungen (Strom, Telekom, Gas, etc.) des Bestands sind vorhanden. Diese sind bei Abbruch außer Betrieb zu nehmen und rückzubauen. Die Lage der Leitungen ist bekannt.

Leitungsbestand ist in den Verkehrsflächen zu finden (Kanal, Strom, Telekommunikation, Gas, etc.).

Im Rahmen der Erschließung werden neue Leitungen (Vorstreckung) in das Gebiet verlegt.

4.5 Umweltbelange, Gewässer-/Bodenschutz

Der Geltungsbereich liegt nach den am 18.06.2018 im Internet verfügbaren Daten der LUBW außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.

Das Plangebiet liegt mit einem geringen Flächenanteil im östlichen Bereich innerhalb einer Überflutungsfläche für ein extremes Hochwasser (HQ extrem).

Bereits heute ist das Areal bis zu einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) hochwasserfrei. Infolge des hochwassersicheren Ausbaus des Leimbachs (bereits erfolgt) sowie des zwischenzeitlich ebenfalls abgeschlossenen hochwassersicheren Ausbaus des Waldangelbachs wird das Plangebiet künftig nicht mehr innerhalb der Überflutungsflächen liegen.

Das Wasserrechtsamt im Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises hegt keine Bedenken gegen die beabsichtigte Baugebietsausweisung.



Abbildung 9: Kartenauszug mit Darstellung HQ100
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Jan. 2019)

Das anfallende Schmutzwasser/Abwasser, das den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, kann in die bestehende Mischkanalisation („In den Breitwiesen“ und „Zwischen den Wegen“) abgeleitet werden. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Niederschlagswasser – sofern es nicht auf den Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder in Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort teilweise verdunstet – wird in das Kanalnetz eingeleitet.

Das Entwässerungskonzept für Schmutzwasser und für anfallendes Oberflächenwasser sieht einen direkten Anschluss an den Kanal vor. Oberflächen- und Schmutzwasser des Plangebietes wird in die öffentliche Mischwasserkanalisation („In den Breitwiesen“ und „Zwischen den Wegen“) abgeleitet.

Es wurde für die Flächen des Baugebiets ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt (Standortexpertise, Töniges GmbH - Beratende Geologen und Ingenieure; 30.05.2016), sodass Erkenntnisse zu den Bodeneigenschaften und Grundwasserständen vorliegen.

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Kleinrammbohrungen ergaben eine Mutterbodenmächtigkeit von ca. 0,3 m. Asphaltierte Zufahrten wiesen eine ca. 0,16 m mächtige Asphaltdecke und darunter eine 0,27 m mächtige Kiessandschicht auf.

Unter dem Mutterboden treten unter Flächen ehemaliger Bebauung ca. 0,50 m starke Auffüllungen aus stark sandigen und schwach schluffigen Kiesen auf.

Unterhalb des Oberbodens wurden als erste geogene Schicht Decklehme erkundet (0,60 - 1,70 m), als nächstes schlossen Auensande (2,00 - 2,50 m) an. Teilweise wurden als erste geogene Böden umgelagerte Verwitterungsböden angetroffen; als unterste Schicht lagen Tonschichten an.

Während der Bohrarbeiten wurde in allen Aufschlussbohrungen Wasserandrang festgestellt.

„Die gemessenen Grundwasserstände stellen Porengrundwasserleiter dar, das sich auf den sehr schwach durchlässigen „Tertiären Tonen“ aufgestaut hat.“ (Standortexpertise, Töniges; 2016). Ein Bemessungswasserstand wird auf 115,88 m ü NN festgestellt.

Des Weiteren bestehen Erkenntnisse, „...dass die Böden in Wiesloch geogen und infolge ehemaligen Bergbaus durch die sog. „wieslochspezifischen Schwermetalle“ belastet sein können...“. Daher wurden Mischproben des punktuell beprobten Aushubmaterials auf Parameter nach VwV Boden und hinsichtlich der wieslochspezifischen Schwermetalle analysiert. Dabei wurden Grenzwertüberschreitungen festgestellt. „Das analysierte Aushubmaterial der Mischprobe Auffüllungen RKS 2+3 [Mischprobe Decklehme] ist [...] aufgrund des Arsengehaltes im Eluat in eine Zuordnungsklasse > Z 2 einzustufen. [...] Auf Z 1.1 - Material (ausschlaggebender Parameter: Cadmium im Feststoff) wurde die Mischprobe umgelagerte Verwitterungsböden beprobt (Standortexpertise, Töniges; 2016).

Bei der Wiedereinbaukonfiguration Z 2 handelt es sich um Bauwerke mit wasserundurchlässigen Deckschichten (z.B. Parkplätze mit Beton- oder Asphaltdecke) (Standortexpertise, Töniges; 2016).

Da sich in den Mischproben des potenziellen Aushubmaterials erhöhte Schadstoffgehalte (Schwermetalle) ergeben haben, sollen für Flächen mit anstehenden Oberböden von unbebauten Bereichen, die sich potentiell für einen Aufenthalt von Menschen eignen, die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad BodenMensch/Wohngebiete eingehalten werden. Im Bereich von Kinderspielflächen sind die strengeren Prüfwerte nach BBodSchV einzuhalten. (Hinweis Landratsamt Rhein Neckar v. 23.05.2019).

Nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (Gewerbeabmeldungen bis 2011) sind die Flächen des Bebauungsplanes nicht mit Altlasten belastet bzw. als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Bei Gewerbestandorten die nach 2011 aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. (Hinweis Landratsamt Rhein Neckar v. 04.09.2018).

Im Rahmen der Bodenuntersuchung haben sich Anhaltspunkte auf eine Altlast nicht ergeben. Sollten sich bei der Durchführung der Bau- bzw. Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare

Auffälligkeiten zeigen, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

4.6 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil brach, Teilflächen sind mit einem Hallengebäude (nicht mehr in Nutzung), Garagen (in Nutzung) und einem Wohngebäude (in Nutzung, Wohnen und Kinderbetreuung) überstanden.

Natur- und artenschutzrechtlich relevante Flächen konnten nicht ausgemacht werden. Der Gehölzbestand (hochstämmige Laubbäume) ist nicht als Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen.

Die potentiellen Habitateigenschaften wurden durch das Institut für Faunistik (IFF) gutachterlich erkundet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Jan. 2019) kam zu folgendem Ergebnis:

Artenschutzrechtliche Belange, die durch das Vorhaben (welches durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden soll) zum Tragen kommen, können durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich kompensiert werden.

Die durch die FFH-Richtlinie europaweit streng geschützten 106 heimischen Tier- und 28 Pflanzenarten und alle „europäischen“ Vogelarten (europäische Vogelschutzrichtlinie) sowie durch die Schutzbestimmungen nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung geltenden Rechtsgrundlagen wurden der Prüfung zugrunde gelegt.

In fünf Ortsterminen zwischen Juni und August 2018 wurden Brutvogelfauna, Reptilien und Fledermäuse untersucht. Auf Fledermäuse konnte kein Hinweis gefunden werden. Ein potentielles Quartier könnte eine Lücke zwischen Sparren und Hauswand am Bestandgebäude des Anwesens „In den Breitwiesen 2“ darstellen. Diesem Verbotstatbestand kann durch Gebäudeabbruch in den Wintermonaten begegnet werden.

Es wurden insgesamt 13 Vogelarten im Plangebiet und dessen Umgebung erkundet, z.T. mit Brutverdacht. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens gehen (weniges) Nist- und (qualitatives) Nahrungshabitat verloren. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist „davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.“ (S.6, IFF-Bericht; Jan. 2019).

Reptilien (Zaun- Mauereidechsen) wurden vor Ort nicht nachgewiesen.

Mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde ein isoliertes Vorkommen einer besonders geschützten Art nach Bundesartenschutzverordnung (Bart-SchV) festgestellt. Diese „gilt in BadenWürttemberg als gefährdet, fällt aber nicht unter das zu betrachtende Artenspektrum (keine FFH-Art)“ (S.7 IFF-Bericht; Jan. 2019).

Die baulichen Vorhaben, für die durch den Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden soll, liegen bereits in einem überplanten Bereich im Siedlungsraum. Daher sind Maßnahmen, die ansonsten Eingriffstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BNatSchG auslösen würden, vom Gesetzgeber ausgenommen.

Eine Beeinträchtigung dieser rein national besonders geschützten Art stellt keinen Verstoß gegen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) dar.

Es handelt sich mit dem Eingriff um eine unvermeidbare Beeinträchtigung, da eine Vorhabenumsetzung ansonsten nicht möglich wäre. Auch eine Modifizierung der baulichen Konfiguration unter Beibehaltung des grundsätzlichen Planungskonzeptes (bspw. durch eine angepasste Positionierung der Gebäude) kann eine Beeinträchtigung nicht vermeiden. Alle im Vorfeld diskutierten Planungsalternativen (Var. 1 bis Var. 4) würden die gleiche Betroffenheit/Beeinträchtigung auslösen. Im Plangebiet sind keine Flächenpotentiale, die den Erhalt von Lebensstätten der blauflügeligen Ödlandschrecke ermöglichen vorhanden. Neben der reinen Flächenverfügbarkeit würden sich darüber hinaus auch die durch die angrenzenden Nutzungen erfolgenden Lärm-, Lichtemissionen (etc.) auf den Lebensraum und die Habitateigenschaften negativ auswirken.

Als Pionierart sandiger, schütter bewachsener Flächen kann sich die blauflügelige Ödlandschrecke in kurzer Zeit neue Lebensräume (auf kahlen, wenig bewachsenen, kiesig sandigen Flächen) erschließen.

Hierfür kommen auch die innerhalb des Gebietes geplanten Gebäude in Betracht. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit begrünten Flachdächern. Extensiv begrünte Flachdächer können hierbei ggfls. als Ersatzhabitat fungieren (Speck 2009). Somit wird für die Blauflügelige Ödlandschrecke durch die umfangreichen (begrünten) Dachflächen weiterhin Lebensraum für die Art zur Verfügung stehen.

Infolge des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung von Flächen werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Auswirkungen umgesetzt. Durch die Realisierung der nachfolgenden Vorkehrungen (Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung) sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Es werden folgende Vorkehrungen getroffen (S. 8 IFF-Bericht):

- > Abriss- und Rodungsarbeiten nur in den Monaten von Oktober bis Februar, außerhalb der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten,
- > Eingrünung der Wohnanlage mit mindestens 10 standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher) (= Festsetzung von Maßnahmen für Brutvögel zur Strukturanreicherung),
- > Durchgrünung und Abschirmung mit heimischen Sträuchern auf mind. 200 m² zur Vermeidung des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1, 2 und 3 BNatSchG, insbesondere dem Verlust der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets,
- > Anbringen zweier Fledermausbretter auf dem Gelände an größeren Bäumen oder am Neubau in mindestens 4-5 m Höhe (=Ausgleich der grundsätzlichen Eignung des Bestandsgebäudes für einzelne Sommerquartiere),

> Anbringen von zwei Nistkästen für Haussperlinge mit je drei Bruteinheiten und von zwei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz (=Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden),

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Relevanzschwelle für Fledermäuse, Gebüsch- und Baumbrüter als auch der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nicht erreicht. (Auszug IFF-Bericht; 2019)

Der Vorhabenträger wird die Umsetzung der Maßnahmen sicherstellen. Sie sind zudem in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 8 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)“ verankert und über eine Dauer von 25 Jahren (Nistkästen) festgesetzt.

Ergänzend zu den o.g. Vorkehrungen, wird im Abschnitt C Hinweise, unter Punkt 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Thema Vogelschlag an Fenstern aufmerksam gemacht. Durch die Nutzung von vogelfreundlichen Verglasungen kann einer Kollision der Flugvögel proaktiv begegnet werden. Der aufgenommene Hinweis zeigt verschiedene Lösungsmöglichkeiten auf. So sind bspw. Spiegelungen auf den Oberflächen zu vermeiden. Durch den Einsatz bestimmter Materialien (Ornamentglas) oder mittels Konstruktionen (Außenverkleidungen, Sonnenschutzsysteme) kann zudem die Durchsicht eingeschränkt werden.

Hinweise: Pflanzlisten

Die unter Punkt C 1 Pflanzlisten aufgeführten Bäume und Sträucher stellen eine Auswahl standortheimsicher Arten dar. Sie sollen ökologischen sowie gestalterischen Ansprüchen gerecht werden und tragen zudem den urbanen Standortbedingungen Rechnung. Darüber hinaus sollte bei der Auswahl auf insekten- bzw. bienenfreundliche Pflanzen zurückgegriffen werden, um dem Schutz und der Stärkung der Artenvielfalt einen Beitrag zu leisten. Ein Auszug entsprechender Pflanzen ist einschlägigen Lexika zu entnehmen (bspw. das Bienenlexikon „Bienenfreundliche Pflanzen - Das Pflanzenlexikon für Balkon und Garten“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (Stand Mai 2019) auch online verfügbar unter:

<https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/BienenfreundlichePflanzen.html>
(29.06.2021)).



Abbildung 10: Blick ins Plangebiet (aus südöstlicher Richtung vom Knotenpunkt „Zwischen den Wegen“/ „In den Breitwiesen“) (Quelle: Foto Regioplan, Juni 2018)

4.7 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde im Jahr 2019 eine schalltechnische Untersuchung durch die FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern durchgeführt, um zu klären inwieweit zur Schaffung des Planungsrechts passive oder auch aktive Lärmschutzmaßnahmen bauplanungsrechtlich festzusetzen sind. Zudem war zu klären, ob durch diese baurechtliche Neuordnung potentiell resultierende Immissionen auf den Bestand erfolgen und sofern erforderlich diese durch Festsetzung von weiteren Maßnahmen einzugrenzen sind.

Gewerbelärm

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung eines allgemeinen Wohngebiets überplant eine gegenwärtig gewerblich nutzbare Fläche. Im Umfeld sind verschiedene Nutzungen bzw. baunutzungsrechtliche Gebietsausweisungen vorzufinden - reines und allgemeines Wohngebiet im Westen, Gewerbe im Süden, Gewerbe (Hotel) im Norden sowie überwiegend wohnbauliche Nutzung als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB im Osten.

Bereits unter den heutigen Rahmenbedingungen vor Ort, insbesondere durch die räumliche Nähe von WA- und WR-Gebietsausweisungen, sind die Gewerbebetriebe gegenwärtig bereits zur Rücksichtnahme auf diese besonders schutzbedürftigen (Wohn)Nutzungen gehalten. In der Folge war auch das Plangebiet zuletzt nur noch eingeschränkt gewerblich nutzbar.

Durch die Überplanung der Bestandssituation mit diesem Bebauungsplan wird der bisher keilförmig in bestehende Wohnnutzung hineinreichende Teil des Gewerbegebietes als WA festgesetzt und trägt somit zu einer klareren Nutzungsgliederung bei. Mögliche Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen können dadurch künftig in diesem Bereich vermieden werden. In der Konsequenz ist durch die Überplanung und Neuordnung eine Verbesserung der aktuellen Gesamtsituation in der Gemengelage zu erwarten.

Zum südlich gelegenen GE-Gebiet, welches ebenfalls planungsrechtlich neu geordnet werden soll sowie zum nördlich gelegenen Hotel, welches zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt und dessen Nachnutzung derzeit noch offen ist, wurde aufgrund der Nähe von Wohnen und Gewerbe eine Untersuchung zur Lärmsituation durchgeführt. Gemäß dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Zwischen den Wegen – Nord“, Wiesloch der FIRU GfI mbH, Stand 19.06.2019 ist die geplante WA-Ausweisung mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen vereinbar und führt zu keiner weiteren Einschränkung bestehender Gewerbebetriebe:

„Die [...] Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten in der Umgebung, die in den bestehenden Wohngebieten die Immissionsrichtwerte gerade einhalten, auch in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und an den geplanten Wohngebäuden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind.“

Anlagenlärm Tiefgaragenzufahrt

Der Bebauungsplan sieht eine Tiefgarage für den Großteil der zu erstellenden Stellplätze vor. Die Zufahrt der Tiefgarage ist im nordöstlichen Bereich an der Straße „In den Breitwiesen“ vorgesehen. Um die Geräuscheinwirkungen durch die Tiefgaragenzufahrt so gering wie möglich zu halten, ist die Tiefgaragenrampe vollständig einzuhausen (siehe Textliche Festsetzungen, Nr. 7). Die von der geplanten Tiefgarage ausgehenden Geräuscheinwirkungen wurden unter der Annahme von 91 Stellplätzen innerhalb der Tiefgarage auf das Gebiet selbst sowie die umgebende Bebauung ebenfalls in dem o.g. Gutachten untersucht:

„Durch die Nutzung der Tiefgarage im Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr) werden [...] an den der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt nächstgelegenen Immissionsorten Geräuscheinwirkungen von bis zu 43 dB(A) prognostiziert. Für die maßgeblichen Immissionsorte am nächstgelegenen bestehenden „fremden“ Gebäude östlich der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt werden Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) prognostiziert.

Die Beurteilungspegel durch die Tiefgaragen-Nutzung unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag deutlich um mehr als 10 dB(A).

In der lautesten Nachtstunde sind [...] östlich der geplanten Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt Gewerbelärmzusatzbelastungen von bis zu 38 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilungspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten 40 dB(A) in der Nacht um 2 dB(A).

An den maßgeblichen Immissionsorten am [nächstgelegenen Gebäude] verursachen die neun in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwartenden Pkw-Ein- bzw. Ausfahrten Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 39 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird hier um 1 dB(A) unterschritten.

An dem Hotelgebäude im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind durch die Tiefgaragen-Nutzung Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) wird deutlich um 10 dB(A) unterschritten.“

Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Direkt an das Gebiet angrenzend befinden sich die Straßen „Zwischen den Wegen“ und „In den Breitwiesen“. Der Verkehrslärm wurde im Gutachten von 2019 auf der Basis einer Verkehrsanalyse von 2013 mit einem Zuschlag (Faktor 1,2) auf den Prognosehorizont hochgerechnet:

„Ohne die geplante Neubebauung ist innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets mit Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 53 dB(A) bis 64 dB(A) am Tag und zwischen 44 dB(A) und 55 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden bei freier Schallausbreitung entlang der Straßen In den Breitwiesen und Zwischen den Wegen deutlich überschritten.

Durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Neubebauung werden die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets deutlich gemindert. Während für die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude [...] Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) bis 63 dB(A) am Tag und von 52 dB(A) bis 54 dB(A) in der Nacht prognostiziert werden, sind an den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude und am dem Gebäude [im Nordwesten] deutlich geringere Verkehrslärmpegel zu erwarten. Jedes geplante Gebäude verfügt über mehrere Gebäudeseiten, an denen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) eingehalten werden.“

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird in den betroffenen Bereichen innerhalb des Plangebiets die Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche / Luftschalldämmung bei Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen) erforderlich.

Zwischenzeitlich wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ verschiedene Verkehrszählungen und -analysen durch das Büro Köhler&Leutwein vorgenommen und zuletzt in der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom 14.05.2021 aufbereitet. Auf der Grundlage dieser aktuellen Verkehrszahlen wurde die Schalltechnische Untersuchung „Zwischen den Wegen – Nord“ Wiesloch – Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse (Stand 15.06.2021) durch die FIRU GfI, Gesellschaft für Immissionsschutz, Kaiserslautern erstellt, um zu prüfen, „ob sich durch die aktuellen Verkehrsprognosen höhere Verkehrslärmeinwirkungen und damit weitergehende Anforderungen an den festgesetzten passiven Schallschutz ergeben“ sowie um die Beurteilung des Verkehrslärms auf die zwischenzeitlich eingeführte RLS-19 zu aktualisieren. Das ergänzende Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsprognosen für den Prognose Planfall A (mit Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“) an den der Straße In den Breitwiesen zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude berechneten Verkehrslärmeinwirkungen sind am

Tag geringfügig höher und in der Nacht geringfügig niedriger als die im Bericht P18-049/1 vom 19.06.2019 prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen. Für die Fassaden entlang der Straße Zwischen den Wegen werden im Prognose Planfall A sowohl am Tag als auch in der Nacht geringere Verkehrslärmeinwirkungen berechnet als im Bericht P18-049/1 vom 19.06.2019. Bezogen auf den maßgeblichen Prognose Planfall A ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude gegenüber den derzeitigen Festsetzungen keine höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz.“

„Im Sinne der Lärmvorsorge wird zusätzlich eine Berechnung für den Prognose Planfall Variante 2 durchgeführt“ (FIRU GfI, 15.06.2021). Dabei wird zusätzlich die Planung des Gebiets „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ (Prognose Planfall Variante 2) berücksichtigt. Die Verkehrslärmeinwirkungen sind dabei ebenfalls tags geringfügig höher und nachts geringfügig niedriger gegenüber dem Gutachten aus 2019, sodass sich auch dadurch „an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude [...] gegenüber den derzeitigen Festsetzungen keine höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz“ (FIRU GfI, 15.06.2021) ergeben würden.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen (gem. Gutachten 2019) im Bebauungsplan zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird ein angemessener Schallschutz gewährleistet sein.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung 2019 sind zunächst die Verkehrslärmeinwirkungen ausschließlich innerhalb des Plangebiets berechnet worden. Die zwischenzeitlich erstellte ergänzende Schalltechnische Untersuchung 2021 betrachtet darüber hinaus die Verkehrslärmeinwirkungen auf die Bestandsbebauung in der Umgebung für den Prognose Nullfall (ohne Zwischen den Wegen – Nord und Quartier am Bach) sowie den Prognose Planfall A (mit Zwischen den Wegen – Nord, ohne Quartier am Bach). Da grundsätzlich die aus der Planung einer städtebaulichen Entwicklung resultierenden Auswirkungen innerhalb des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens aufzuarbeiten sind, können die Auswirkungen des Gebiets Quartier am Bach hier unberücksichtigt bleiben.

Der Gutachter beurteilt die Ergebnisse für die Verkehrslärmzunahme aus dem Gebiet Zwischen den Wegen – Nord in der Schalltechnischen Untersuchung vom 15.06.2021 wie folgt:

„Sowohl im Prognose Nullfall als auch im Prognose Planfall A überschreiten die Verkehrslärmeinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden entlang des nördlichen Abschnitts der Straße In den Breitwiesen die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Verkehrslärmeinwirkungen in Wohngebieten von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Ebenso werden sowohl im Prognose Nullfall als auch im Prognose Planfall A die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschritten. An den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden in den Wohngebieten nördlich der Straße Zwischen den Wegen werden die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete im Prognose Nullfall erreicht und im Prognose Planfall geringfügig überschritten.“

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 werden an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden in den Wohngebieten nördlich der Straße Zwischen den Wegen sowohl im Prognose Nullfall als auch im Prognose Planfall A überschritten.

Durch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen – Nord“ geplante Wohnbebauung werden sich die Verkehrslärmeinwirkungen an den bestehenden Gebäuden entlang des nördlichen Abschnitts der Straße In den Breitwiesen am Tag um bis zu 1,0 dB(A) und in der Nacht um bis zu 1,5 dB(A) erhöhen. Entlang der Straße Zwischen den Wegen ist mit planbedingten Erhöhungen der Verkehrslärmeinwirkungen um bis zu 0,7 dB(A) am Tag und um bis zu 1,0 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die prognostizierten planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen liegen unter 3 dB(A).

Im Planfall A werden an den bestehenden Gebäuden entlang der Straße In den Breitwiesen und Zwischen den Wegen die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten.

Damit sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen im Planfall A nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.“

Zwar liegt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV vor, dies allerdings bereits im Prognose Nullfall – ohne Realisierung des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen – Nord“. Die Erhöhung der Verkehrslärmwerte im Zuge der Planung hingegen sind eher gering, sodass auch nach den hilfsweise herangezogenen Regelungen der 16. BImSchV von keiner wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhung auszugehen ist. Insbesondere werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung deutlich unterschritten.

4.8 Kampfmittel

Im Geltungsbereich kann ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Zur Vorbereitung von Erkundungs- oder Bauarbeiten wird die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, empfohlen.

4.9 Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten,

FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der zugehörigen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Stadt Wiesloch (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

5 Umweltprüfung

— entfällt —

6 Zusammenfassung Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen – Nord“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben (vgl. Kap. 10). Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ordnet Flächen im Bestand, für die bereits Baurecht besteht, neu. Bereits (gewerblich) genutzte Flächen werden zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

Entsprechend der besonderen Art ihrer Nutzung und den damit zulässigen bauplanungs- und baunutzungsrechtlichen Möglichkeiten, ist in einem WA von geringeren Beeinträchtigungen bzgl. der Schutzgüter auszugehen.

- Mensch: durch die WA-Ausweisung (und die kurzfristig durch einen Wohnungsbau-Vorhabenträger anstehende bauliche Realisierung von Wohnbauten) ist langfristig eine schutzbedürftige Nutzung der Flächen planungsrechtlich (und tatsächlich) gesichert.

GE-Nutzungen mit entsprechend höher angesetzten Grenzwerten (die mit bisherigem Planungsrecht zulässig sind) sind demnach künftig ausgeschlossen. Damit wirken sich die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowohl für die Flächen des Geltungsbereichs, als auch für die angrenzenden (vorwiegend nördlich, östlich und westlich) bestehenden Wohnnutzungen positiv aus. Potentiell mögliche Emissionen/Immissionen durch GE-Nutzungen werden reduziert.

Ggf. resultierende Mehrverkehre und die damit verbundenen Belastungen können sich auf die Lärmemissionen auswirken. Um hier genauere Aussagen, und sofern erforderlich

geeignete Schutzmaßnahmen implementieren zu können, wurden Lärmgutachten (FIRU) erstellt. Festsetzungen wurden daraufhin in den Bebauungsplan übernommen.

- Pflanzen, Tiere: Nach Inaugenscheinnahme der Flächen ist eine erhebliche negative Auswirkung auf Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes werden neue Biotoptypen geschaffen (u.a. durch Regelungen zu Eingriffs-Minderungsmaßnahmen wie Begrünung, Pflanzgebote).

Mit der anstehenden Entwicklung ist der (priv.) Baumbestand zu roden. Ersatzpflanzungen erfolgen durch den Vorhabenträger (bzw. sind planungsrechtlich als Pflanzgebot verankert).

Im Rahmen einer Habitatpotentialeinschätzung (artenschutzrechtliche Voruntersuchung) sowie einer Vor-Ort-Untersuchung (5 Ortstermine) wurden durch das Institut für Faunistik nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich definiert, durch die artenschutzrechtliche Belange, die durch das Vorhaben zum Tragen kommen [können], kompensiert werden.

> Abriss- und Rodungsarbeiten nur in den Monaten von Oktober bis Februar, außerhalb der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten,

> Eingrünung der Wohnanlage mit mindestens 10 standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher) (= Festsetzungen von Maßnahmen für Brutvögel zur Strukturanreicherung),

> Durchgrünung und Abschirmung mit heimischen Sträuchern auf mind. 200m² zur Vermeidung des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1, 2 und 3 BNatSchG, insbesondere dem Verlust der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets

> Anbringen zweier Fledermausbretter auf dem Gelände an größeren Bäumen oder am Neubau in mindestens 4-5 m Höhe (=Ausgleich der grundsätzlichen Eignung des Bestandsgebäudes für einzelne Sommerquartiere)

> Anbringen von zwei Nistkästen für Haussperlingen mit je drei Bruteinheiten und von zwei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz (=Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden)

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Relevanzschwelle für Fledermäuse, Gebüsch- und Baumbrüter als auch der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nicht erreicht. (Auszug IFF-Bericht; Jan. 2019)

Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Boden: Die Bodenfunktionen werden durch die (bestehenden) planungsrechtlichen Möglichkeiten innerhalb eines GE stärker beeinträchtigt als es durch die mit dem Bebauungsplan geplante Ausweisung eines WA möglich ist. Durch die Beschaffenheit der geologischen Situation (im Zusammenspiel mit der örtlichen Grundwassersituation) sind die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und

Hinweise (bspw. zum Grundwasserstand, den Bodenanalysen VwVBoden, oder durch die sog. „wieslochspezifischen Schwermetalle“) sind daher entsprechend angepasst.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource „Fläche“ ist diese Innentwicklung durch Nachverdichtung mit Blick auf das Schutzgut Boden positiv zu bewerten. Durch diese Maßnahme werden Versiegelungen andernorts vermieden.

- Wasser: Die Situation bleibt im Wesentlichen gleich. Erforderliche Einschränkungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt; Hinweis: Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit (hier im Wechselspiel mit den Bodenfunktionen und der geogenen Situation).
- Klima, Luft: Es werden bereits genutzte Flächen überplant. Es ist daher keine Verschlechterung des Lokalklimas oder des Bioklimas gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Der Standort ist aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten dem Grunde nach (eher) als vorbelastet zu bezeichnen. Da durch die gebietstypischen Nutzungen innerhalb eines WA erheblich geringere Belastungen zu erwarten sind, als durch eine GE-Nutzung, ist tendenziell eine Verbesserung zu erwarten.
- Landschaftsbild, Erholung: Es sind keine Auswirkungen durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) zu erwarten.
- Kultur, sonstige Sachgüter: Es sind keine Auswirkungen durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) zu erwarten. Im Plangebiet wurden keine geschützten Kulturgüter festgestellt. Es werden bereits genutzte Flächen überplant. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen dennoch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese bei der zuständigen Stelle anzuzeigen.
- Wechselwirkungen: Bei den einzelnen Schutzgütern sind keine Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselwirkungen zu vermuten. Erkenntnisse oder Hinweise im Rahmen der noch ausstehenden Verfahrensbeteiligungen nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB werden ergänzt.

7 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen werden im Geltungsbereich allgemeine Wohnbauflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Den baulichen Anforderungen an die geplante Wohnbaunutzung trägt der Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) Rechnung.

Die vorrangige Wohnnutzung wird durch den generellen Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestärkt. Weitere wohngebietstypische Nutzungen, wie bspw. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig. In allgemeinen Wohngebieten zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, um eine Ansiedlung dieser Nutzungen in größerem Umgriff ganzheitlich steuern zu können.

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

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ [1] und zulässige Überschreitung GRZ [2]) sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ [1]) beträgt im WA1 0,4. Im WA2 ist eine deutlich höhere GRZ von 0,75 festgesetzt.

Die GRZ [1] für bauliche Anlagen (Gebäude innerhalb der Baufenster) im WA1 orientiert sich damit an den Werten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete: 0,4.

Die GRZ [1] für bauliche Anlagen (Gebäude innerhalb der Baufenster) im WA2 wird aufgrund der Umsetzung eines geplanten Wohnbauvorhabens mit mietpreisgebundenem Wohnungsbau auf 0,75 gesetzt.

Die erhöhte GRZ liegt darin begründet, dass für den sozialen Wohnungsbau ein möglichst kleines Grundstück gebildet werden soll. Dieses soll mit einer hohen Dichte optimal ausgenutzt werden, um die Kosten und damit den Mietpreis sowie die künftigen Mietnebenkosten für die dort entstehenden Wohnungen niedrig zu halten.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei gewahrt. Durch die Festsetzungen auf den übrigen Flächen im Bebauungsplan werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben bezogen auf das gesamte Plangebiet eine GRZ in Höhe von 0,4 maximal geringfügig überschritten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Stadtgefüge an der Achse zwischen Innenstadt und Bahnhof ist die vorgesehene Dichte aus städtebaulicher Sicht insofern sinnvoll, dass kurze Wege in der Stadt geschaffen werden und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert wird.

Durch weitere planungsrechtliche Regelungen wird die angedachte städtebauliche Figur eines Längsriegels im Nordosten des Planungsgebiets möglich (Grenzbebauung zwischen WA1 und WA2, Baugrenze).

Im WA 1 und WA2 kann die GRZ [1] zur Unterbringung des ruhenden KfZ-Verkehrs für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 ff BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (GRZ [2]) überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, eine mind. 50 cm hohe Überdeckung mit natürlichem Oberboden haben und dauerhaft begrünt werden.

Durch diese Auslegung zur Überschreitung der zulässigen GRZ auf bis zu 0,8 sowie der Regelung zur Nicht-Berücksichtigung von begrünter unterirdischen Stellplatzflächen (etc.) in der GRZ [2] kann eine Überschreitung der Regelobergrenzen für das Maß der baulichen Nutzungen erfolgen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Wiesloch einem Vorhabenträger die kurzfristige (Wohnbau-)Entwicklung der Flächen zu ermöglichen. Damit erfolgt die Reaktivierung z.T. brachliegender Flächen und somit eine Attraktivitätssteigerung des Quartiers. Die Umsetzung dieser Maßnahme stellt auch ein wesentliches Ziel der kommunalen Entwicklung dar. Neben der Schaffung neuen Wohnraums in zentraler Lage soll auch eine (anteilige) Wohnraumförderung in Form von (miet)preisgebundenem (sozialen) Wohnungsbau durch den Vorhabenträger erfolgen (Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wiesloch und dem Vorhabenträger). Die Umsetzung erfolgt im WA2. Um das mit der Verwaltung und den politischen Vertretern abgestimmte städtebauliche Konzept zu realisieren, ist diese Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 2 ff BauNVO) notwendig.

Klarstellend: Die Überschreitung der zulässigen GRZ [2]: 0,8 kann (maximal) durch begrünzte, unterirdische Stellplatzflächen (etc.) erfolgen. So kommt es auch ausschließlich durch die erforderlichen Stellplätze, ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen (unterirdisch in TG) zu einer Überschreitung der Obergrenze. Diese, die GRZ [2] von 0,8 überschreitenden Flächen werden begrünt.

Durch diese Festsetzungen eröffnet sich die Möglichkeit, heutige Anforderungen an innerstädtisches, urbanes, flächensparsames Wohnen, zugleich aber auch baurechtlich erforderliche Notwendigkeiten an Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (etc.) sowie gestalterische Ansprüche und Qualitäten an Wohnanlagen zu erfüllen.

Die Ausnutzung der Ressource „Fläche“ wird damit optimiert und durch eine möglichst uneingeschränkte Ausbildung eines Tiefgaragengeschosses zugleich ein gestalterischer Anspruch gewahrt, da die Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage organisiert werden können und nicht an der Oberfläche platziert werden müssen. Die gewählten Festsetzungen stellen damit eine Möglichkeit dar, um die erforderliche Anzahl und Qualität von Stellplätzen sowie der Zufahrten, hier in Form von Tiefgaragen, zu erfüllen.

Gleichzeitig kann ein ansonsten größerer Flächenumgriff verhindert werden. Die Planung entspricht im Übrigen mit seiner Dichte der Maßstäblichkeit und der Qualität einer zentralen Lage. Eine möglichst flächeneffiziente Entwicklung wird ermöglicht.

Ein Ausgleich der GRZ [2] Festlegung soll durch Dach-, Garagen-, Tiefgaragenbegrünungen (Flachdach bis max. 5% Dachneigung) erfolgen; flachgeneigte Dächer sind zu begrünen; vgl. Nr. 7.8.3) und durch die Pflanzbindungen (Mindestbegrünung; vgl. Nr. 7.8.1) erfolgen.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 und § 20 BauNVO)

Die Gebäudehöhen werden angemessen festgesetzt, sodass einerseits der städtebaulichen Umgebung, andererseits dem Anspruch an eine möglichst effiziente (flächenschonende, gestapelte) Nutzung Rechnung getragen wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung von maximal zulässigen Wandhöhen vorgenommen. Da gleichzeitig Flachdächer festgesetzt sind, entspricht die Wandhöhe der Gebäudehöhe. So kann eine geordnete Höhenentwicklung erfolgen, die angemessen auf den angrenzenden Gebäudebestand reagiert. Die Untergliederung der Wandhöhe erfolgt innerhalb der überbaubaren Flächen.

Dabei orientieren sich die Maximalfestlegungen an dem durch die Kommunalpolitik befürworteten, aktuellen Planungsstand des Wohnbauvorhabens. Das (Wohnungsbau-)Konzept wurde zunächst in mehreren Varianten erarbeitet, städtebaulich hinterfragt, vom Vorhabenträger entsprechend angepasst und durch die Kommunalpolitik mit seinem jetzigen Stand gebilligt.

Der Bebauungsplan setzt drei maximal zulässige Wand-/ Gebäudehöhen (Wh_{max1} bis 3) fest, und zwar mit maximalen Wandhöhen von 8,0 m, 11,0 m und 14,0 m. Die Wandhöhen leiten sich aus den abgestimmten Gebäudehöhen, den Anpassungen zu Gebäuderücksprüngen und der Ausbildung von Staffelgeschossen ab. Durch die Höhenfestsetzungen werden in den jeweiligen Bereichen II, III (z.T. plus Dachgeschoss) bzw. IV Geschosse realisierbar.

Die Festsetzungen ermöglichen innerhalb des nördlichen Baufensters eine IV-Geschossigkeit. Somit wird ein entsprechendes Pendant zum nördlich angrenzenden Gebäudebestand, ein V-Geschosser (Hotel / Flüchtlingsunterkunft) ausgebildet. An der Straßenkante „In den Breitwiesen“ ist ein III-Geschosser plus Dachgeschoss realisierbar. Höheneinschnitte durch das gegliederte Dachgeschoss liegen zum Innenhof und zur Verkehrsfläche („Zwischen den Wegen“).

Abgestuft stellt sich die Gebäudehöhe auch in den weiteren Baufenstern dar. Ein zurückgesetztes Staffelgeschoss (z.T. über die Gebäudehälfte) wird zu den westlich angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Hier sind III plus Dachgeschoss und II plus Dachgeschoss realisierbar. Auch im

südlich, mittig angeordneten Baufenster erfolgt eine Höhengliederung; realisierbar sind hierdurch III plus Dachgeschoss.

Der Höhenbezugspunkt (HBZ) zur Definition der Wandhöhen (WH) befindet sich nicht unmittelbar an der Oberkante des Geländes im WA. Daher maßen die Wandhöhen (8,0 m, 11,0 m und 14,0 m) eine rel. große Gebäudehöhe an. Der Höhenbezugspunkt, ein baulicher Festpunkt im öffentlichen Verkehrsraum (hier: Einbauten im Straßenraum [Schachtdeckel Kanal]), liegt im Kreuzungsbereich der Straßen „Zwischen den Wegen“ und „In den Breitwiesen“ und damit auch unterhalb der künftigen Geländeoberkante des WA.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmerückgewinnung ist auf 1,5 m über Gebäudehöhe begrenzt. Auch sollen sie aus stadtgestalterischen Gründen einen Abstand von 1,5 m von den Dachrändern einhalten.

Eine Überschreitung der Wand-/bzw. Gebäudehöhe durch Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Für das Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberkante sind im Sinne einer offenen Bauweise (Längenbegrenzung, Abstandsflächen) herzustellen. Eine Grenzbebauung zwischen WA1 und WA2 ist angedacht. Dies soll das geplante städtebauliche Konzept, mit einem Längsriegel an dieser Stelle, ermöglichen. In der Gesamtbetrachtung entspricht der resultierende Baukörper innerhalb dieses „Baufensters“ (WA1 und WA) einem Gebäude mit deutlich unter 50m.

Für Tiefgeschosse gilt eine abweichende Bauweise. Eine Grenzbebauung zwischen dem WA und den nördlich angrenzenden Flächen sowie zu den Verkehrsflächen ist zulässig. Damit soll eine flächensparsame und gestalterisch ansprechende Baugebietsentwicklung ermöglicht werden.

Um alle erforderlichen Nebenanlagen auf dem Grundstück unterzubringen, ist ein enormer Flächenumgriff notwendig. Durch diese abweichende Bauweise soll die Möglichkeit geschaffen werden, oftmals gestalterisch wenig ansprechende Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen etc. (auch) in Tiefgeschossen unterzubringen.

Bei der Ausweisung der Flächen für bauliche Anlagen setzt der Bebauungsplan Baufelder als durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Flächen fest. Tiefgaragen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hierfür durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Vorgabe von Baugrenzen gewährleistet eine sinnvolle Zonierung von Gebäuden, Freiflächen und der Zuordnung zu Straßenräumen.

Für die einzelnen Baufenster werden die Bautypen nicht begrenzt. Durch die räumliche Verortung der Baufenster ist die städtebaulich erwünschte Grundstruktur der Gebäude definiert. Die

individuelle Entscheidungsfreiheit der Bauherren soll darüber hinaus nicht eingeschränkt werden. Zudem sind die Baufenster entsprechend dem Wohnungsbau-Vorhaben platziert.

Die Freibereiche des Baugebietes sollen möglichst individuell gestaltet werden können. Um Spielraum zu schaffen und das strenge Raster der Baufenster zu unterbrechen wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone und Terrassen in einem Umfang von 15 m² je Terrasse und 10 m² je Balkon ermöglicht.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Die Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO sind in den gem. Planzeichnung verorteten überbaubaren Flächen und separat ausgewiesenen Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung (NA, St) zulässig. Ausschließlich untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, oder Zufahrten, dürfen auch außerhalb der benannten überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden.

Beschränkt wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt. Zudem wird vorgegeben, dass auf dem privaten Grundstück zwischen der Rampe und der öffentlichen Verkehrsfläche eine ebenerdige Aufstellfläche (mind. 5m lang) vorzuhalten ist. Die Maßnahmen erfolgen als Lärmschutzmaßnahme (Lage der Zufahrt) sowie aus präventiver Sicht bzgl. der Verkehrssicherheit (bessere Einsichtnahme in den Verkehrsraum).

Im WA1 und WA2 soll ein konkretes Wohnungsbauprojekt umgesetzt werden, für welches bereits zielführende Flächenkonzepte zur Organisation der Wohnanlage geplant wurden. Diese sind mit den Festsetzungen im Bebauungsplan umsetzbar.

Um den untergeordneten Charakter der Nebenanlagen beizubehalten, wird eine Höhenbegrenzung für Nebenanlagen von 3,0 m festgesetzt.

Im WA1 und WA2 ist ein zentraler Standort für einen Spielplatz festgesetzt. Dieser dient dem unmittelbaren Wohnumfeld des WA.

7.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Wohngebäude für öffentlich geförderten Wohnraum, die mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsrechts als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten, zulässig sind. Damit soll der angespannten Wohnungsmarktsituation Rechnung getragen werden und auch einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten Zugang zu adäquatem Wohnraum in dieser verkehrsgünstigen, zentrumsnahen Lage ermöglicht werden. Zur Sicherung der Umsetzung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus wird sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten.

Die Verortung des sozialen Wohnungsbaus wird zusätzlich durch die Ausweisung einer Baulinie im WA2 konkretisiert. Damit wird zugleich sichergestellt, dass im Zuge der Errichtung eines Gebäudes innerhalb des nordöstlichen Baufensters die Fläche des sozialen Wohnungsbaus

realisiert wird. Hierfür wird sowohl an nördlicher, als auch an östlicher Baufensterseite die Baulinie gesetzt. Darüber hinaus ist die Baulinie das richtige Instrument, um die städtebauliche Gestalt zu sichern. Durch die Baulinie wird die Gebäudeflucht des nördlich gelegenen mehrstöckigen Gebäudes aufgenommen. Durch weitere Festsetzungen zur Gebäudehöhe, als auch denen zu den nicht überbaubaren Flächen, wird ein angemessener Übergang zwischen diesem Gebäude (Hotel / Flüchtlingsunterkunft) und den angrenzenden Gebäuden (Bestand und Planungsgebiet) hinsichtlich Höhe, Volumen (Baumasse) und Freiflächen erzeugt.

7.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Wohngebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bestandstraßen (in unmittelbarer Nähe: „Schwetzinger Straße“, direkter Anschluss: „In den Breitwiesen“ und „Zwischen den Wegen“). Die im Bebauungsplan angeschnittenen Verkehrsflächen regeln die Zweckbestimmung.

Der Planungsumgriff wurde mittig im Straßenraum gesetzt. Durch den noch aufzustellenden Bebauungsplan des südlichen Bereichs („Zwischen den Wegen – Süd“) erfolgt der direkte Anschluss, sodass die Geltungsbereiche beider Bauleitpläne bündig aneinanderschließen. Eine Gliederung der Verkehrsflächen erfolgt nicht im Zuge der Bauleitplanung. Eine funktionale Trennung bzw. die Festsetzung besonderer Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen (bspw. als Mischverkehrsfläche) ist nicht vorgesehen.

7.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen der FIRU GfI, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern sind Festsetzungen in den Bebauungsplan einzustellen um die Richt- bzw. Orientierungswerte der gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Auf Kap. 4.7 wird verwiesen.

So sind baulich-konstruktive Maßnahmen (Einhausung, lärmarme Abdeckungen, Rolltore mit Lärmreduzierungs- etc.) zur Eingrenzung von Lärmemissionsquellen und deren Lärmausbreitung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt umzusetzen. Zudem ist die Einfahrt in ihrer Lage festgesetzt.

Darüber hinaus sind die Anforderungen der Luftschalldämmung (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einzuhalten. Hierfür sind die Bemessungs- und Berechnungsgrundlagen sowie die Mindestanforderungen benannt. Die erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel (s. Abb. 11) sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

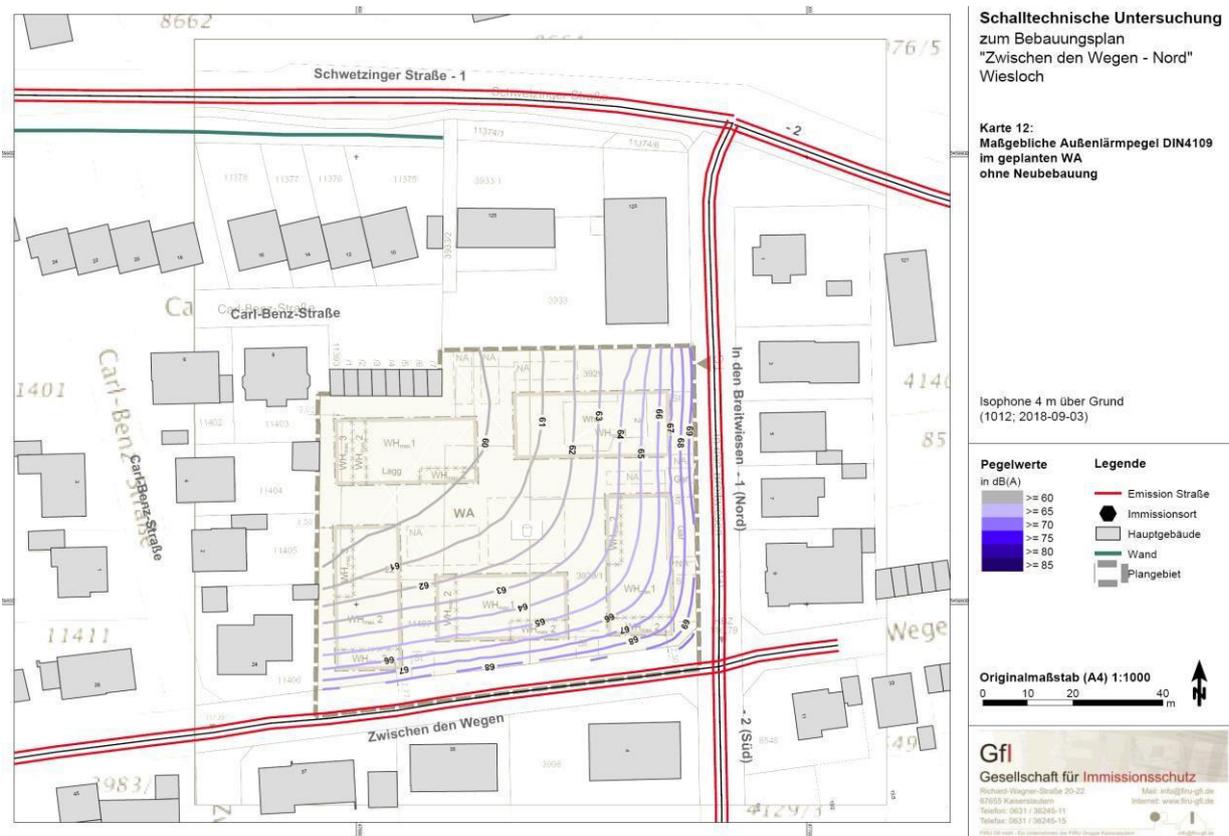


Abbildung 11: Auszug schalltechnischen Untersuchung FIRU 2019, Karte 12

Durch die Festsetzungen (gem. Gutachten) der Schallschutzmaßnahmen wird ein angemessener Schallschutz gewährleistet.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

7.8.1 Grundstücksbegrünung, Pflanzgebot und Mindestbegrünung

Für eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Baugebietes werden Vorgaben zur Begrünung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen gesetzt.

Im WA wird eine konkrete Anzahl (12) der zu pflanzenden Bäume gesetzt. Es sind 200m² geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen anzulegen. Durch diese Eingrünung der Wohnanlage erfolgt eine Strukturanreicherung, Durchgrünung und Abschirmung um die Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1, 2, 3 BNatSchG) zu vermeiden und insbesondere dem Verlust der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebiets entgegenzuwirken.

Diese Maßnahmen dienen dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich bzw. der Minderung.

7.8.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Als eine dem Artenschutz dienende Ausgleichsmaßnahme, welche sich auf das abzubrechende Bestandsgebäude, das grundsätzlich als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet ist, bezieht,

sind zwei Fledermausbretter (wahlweise an größeren Bäumen oder an der Gebäudefassade in mind. 4-5m Höhe) anzubringen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden sind zwei Nistkästen (mit je drei Bruteinheiten) für Haussperlinge sowie zwei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.

7.8.3 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Zur zeitweisen oder dauernden Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser, Minderung der Aufheizung der Baukörper und somit der nächtlichen Abstrahlung und als Refugium für Kleinlebewesen wird eine extensive Begrünung der Dachflächen von Gebäuden (Festgesetzt sind Flachdächer bis 5° Dachneigung) vorgeschrieben. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 12 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Gleiches gilt für die Tiefgaragen(-teile), sofern sie nicht überbaut sind. Hier ist ein natürlicher Oberboden (mind.) von 50 cm Mächtigkeit vorgeschrieben, um eine anspruchsvollere Nutzung und Gestaltung der Grünfläche zu ermöglichen.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen - Nord“ werden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

Dachform, Dachgestaltung:

Die Vorschriften zur baulichen Ausführung der Hauptgebäude (Dachform, Dacheindeckung) nehmen Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten. Sie sichern ein angemessenes Gesamterscheinungsbild.

Im WA1 und WA2 werden Flachdächer vorgeschrieben. Da hier ein neues, einheitlich gestaltetes Wohnquartier (Geschosswohnungsbau) entstehen soll, soll dieses auch als eine ganzheitliche Anlage in Form, Kubatur und einheitlicher Dachgestaltung in Erscheinung treten. Durch eine innerhalb des Geltungsbereichs aufeinander abgestimmte Materialwahl, Formensprache, etc. hebt es sich bewusst vom angrenzenden Wohnbestand (II + D geschossig, Satteldach, Ziegeleindeckung) ab. Die Festlegung zum Flachdach sichert auch die Umsetzung der Dachbegrünung und trägt dadurch zum ökologischen Ausgleich und der klimatischen Aufwertung bei.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden für Dachflächenanteile die nicht begrünt sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder ähnlich behandelte Metaldacheindeckungen (sofern diese nicht beschichtet sind) ausgeschlossen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, dürfen keine glänzenden Farben verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind davon jedoch ausgenommen.

Stellplätze und Stellplatzverpflichtung:

Die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze wird nach der Wohnfläche je Wohnung bemessen. Bei Wohnungen bis einschließlich 60 m² wird die Zahl der privaten Stellplätze auf 1 Stellplatz; bei Wohnungen über 60 m² bis einschließlich 100 m² auf 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 100 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Damit wird der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit gefolgt. Darüber hinaus ist für größere Wohneinheiten ein zusätzliches Stellplatzangebot bereit zu stellen. Damit wird sichergestellt, dass bei größeren Wohneinheiten, mit anzunehmend mehr Bewohnern und größerem Verkehrsaufkommen, ausreichend Rechnung getragen wird. Mit dieser Festsetzung soll die Schaffung einer angemessenen Zahl von Stellplätzen gesichert werden. Dies soll u.a. auch den Parkdruck auf die umliegenden Bereiche möglichst minimieren.

Die Lage des Gebiets, die verkehrsgünstige Anbindung sowie die grundsätzlich gute Ausstattung der Stadt Wiesloch (zentralörtliche Funktionen), aber auch die lokalen Erfahrungen mit Verkehrsaufkommen bzw. dem zu erwartenden ruhenden Verkehr infolge der Anzahl der Privat-Pkw, begründen diesen Stellplatzschlüssel. Eine darüber hinaus gehende Forderung nachzuweisender privater Stellplätze ist nicht haltbar. Vielmehr soll im Sinne des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung auch ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet werden. Alternative Verkehrsmittel (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV) sollen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) insbesondere auch an dieser zentralen und gut angebundenen Lage im Stadtgebiet an Attraktivität gewinnen.

Zudem ist für den im WA2 entstehenden sozial geförderter Mietwohnungsbau anzunehmen, dass der Bedarf für maximal einen Stellplatz besteht.

Mit der Vorgabe zur Herstellung von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten, befestigten Grundstücksflächen, soll ein Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen verhindert werden. Die Rinnen sind an die Kanalisation anzuschließen. Die örtliche Bodenbeschaffenheit und Grundwassersituation lassen die 100%-ige Versickerung des Regenwassers nicht zu.

Werbeanlagen:

Die Festlegungen für Werbeanlagen hinsichtlich Inhalt (an der Stätte der eigenen Leistung; keine Fremdwerbung zulässig), Ort (an der Fassade), Werbeträger (Schild), Format (Größe), Anzahl und maximal zulässige Werbefläche (2,5 m²) sollen ein Übermaß an Werbung ausschließen und einen gestalterischen Anspruch definieren.

Die Regelungen bedienen übliche Werbeansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sollen ansprechend gestaltet werden. Sie sind anteilig mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen und im Übrigen gärtnerisch anzulegen. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Die Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wirken sich klimaökologisch positiv aus. Durch die Pflanz- und Begrünungsgebote wird das Kleinklima verbessert, das Wohlbefinden erhöht, und auch ein positiver Beitrag für Natur- und Artenschutz geleistet.

Einfriedungen:

Die Höhenbegrenzung von 0,8 m für Einfriedungen erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m beschränkt. Zudem sind geschlossene Einfriedungen nicht zulässig.

Diese Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine mögliche Trennwirkung durch die Einfriedungen zu vermeiden und eine gute Einsehbarkeit in den öffentlichen (Verkehrs)Raum zu ermöglichen. Trotz einer Abgrenzung durch Einfriedungen soll die Überschaubarkeit der Grundstücke und damit auch die Sicherheit und soziale Kontrolle gewährleistet bleiben.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden eingegangene Hinweise, die teilweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei der Umsetzung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dazu zählen insbesondere die Pflanzlisten und Hinweise zum Bodenschutz, zu archäologischen Bodenfunden, Bodenverunreinigungen oder bspw. zum Denkmalschutz.

10 Planverfahren

Der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen – Nord“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und im Geltungsbereich eine Grundfläche von ca. 6.084 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll.

Es werden dennoch zwei Beteiligungsschritte in Anlehnung an § 3 Absatz 1 und 2 sowie § 4 Absatz 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zudem wurde eine Bürger-Informationsveranstaltung am 11. September 2018 durchgeführt, die sowohl über die Inhalte des Bebauungsplanes und das Verfahren, als auch über den aktuellen Sachstand der Planung des Vorhabenträgers informierte.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB verzichtet werden.

Für die im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Zwischen den Wegen“ und „Zwischen den Wegen, Änderung“ liegenden Teilflächen gelten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen - Nord“.

11 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz	Planung	Anteil
Bauflächen (WA)	5.628 m ²	92,5%
(davon WA1)	(5.329 m ²)	(87,6%)
(davon WA2)	(299 m ²)	(4,9%)
Öffentliche Verkehrsfläche	456 m ²	7,5%
GESAMT	6.084 m²	100%

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Darstellung der Umweltbelange

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen - Nord“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzbarkeit zu schaffen um somit einen bereits überplanten Innenbereich neu zu ordnen.

Die Planung verfolgt das Ziel, Baurecht in einem Bestandsquartier, welches teilweise brachliegt, auf Teilflächen mit einem Hallenbau und einem Wohngebäude sowie Garagen überbaut ist, anzupassen, und damit die Situation der Gemengelage zu verbessern. Eine angemessene Nachnutzung der Innenbereichsflächen soll ermöglicht werden.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, das die angestrebten Nutzungen – das bereits absehbare (Wohnbau-)Vorhaben – ermöglicht.

Die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets passt sich der östlich und westlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzung an. Die Höhenentwicklung ist abgestuft und vermittelt zwischen den Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung.

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, nachbarliche Interessen und das Rücksichtnahmegebot.

In einem nächsten Schritt soll durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans auch die Situation südlich der Straße „Zwischen den Wegen“ planungsrechtlich geordnet werden.

Der Planungsumgriff des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen - Nord“ bietet sich städtebaulich sowie infrastrukturell für diese Überplanung an. Ein Mehrwert in der Kommunalentwicklung ist durch die Neuordnung und Lösung der konfliktbeladenen Gemengelage erkennbar.

Der Rat der Stadt Wiesloch hat am 18.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“ gefasst. Da es sich um eine Überplanung bereits entwickelter Flächen handelt, erfolgt mit dieser Baurechtschaffung keine weitere Flächeninanspruchnahme, stattdessen wird das 6.084 m² große Gebiet sinnvoll überplant, kompakt entwickelt und städtebaulich neu geordnet.

Es werden keine naturnahen, ökologisch wertvollen Flächen beansprucht und aufgrund der bisherigen Nutzungen und potentieller Nutzungsmöglichkeiten (Gewerbegebiet) auch indirekte Auswirkungen minimiert. Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der Fläche.

Zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sowie als schutzgutübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestbegrünung, Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Begrenzung der Versiegelung und passiven Schallschutzmaßnahmen formuliert.

Bei den Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter wird - insbesondere aufgrund der Ausgangslage zu Beginn der Planung - aber auch durch die geplanten (Minderungs-)Maßnahmen im Gebiet eine Minderung auf ein unerhebliches Maß erreicht, sodass keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Beim Schutzgut Boden werden die Flächen ohne nutzbare Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Status Quo (GE-Ausweisung, zul. GRZ / GFZ gem. BauNVO) gleichbleiben.

LITERATURVERZEICHNIS

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (VRRN), 15.12.2014

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch (vom 1. Mai 1981, letzte Fortschreibung 2000)

Bebauungsplan: „Zwischen den Wegen, Dörnigsgärten, Untere Bohn; 1. Änderung“ (1970)

Bebauungsplan: „Zwischen den Wegen; Änderung (1987)

Standortexpertise; Töniges GmbH - Beratende Geologen und Ingenieure (30.05.2016)

Schalltechnische Untersuchung; FIRU GfI, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (19.06.2019)

Schalltechnische Untersuchung; FIRU GfI, Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (15.06.2021)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Institut für Faunistik (Jan. 2019)

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW),
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Online-Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB),
<http://maps.lgrb-bw.de/>

Broschüre des NABU „Vogelschlag an Glas“ (2017)