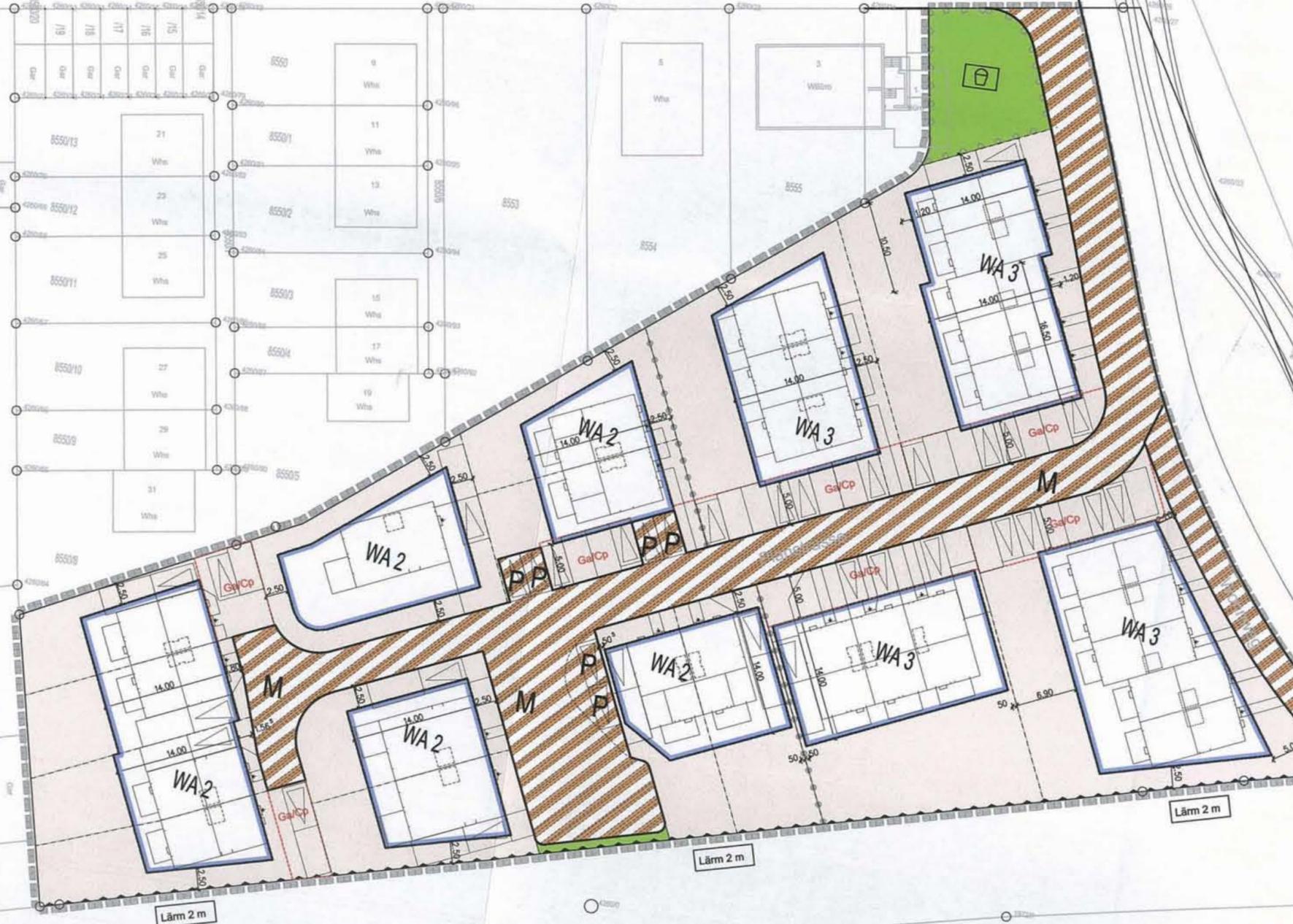


Zwischen den Wegen





ehem. Papier- und Wellpappe-Fabrik

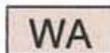
WA 2	
0.4	
WD/SD TH max= 6.80 m	WD/SD FH max= 10.50 m
PD TH max= 8.50 m	PD FH max= 10.50 m
SH max= 0.60 m	△ ED

WA 3	
0.4	
WD/SD TH max= 6.80 m	WD/SD FH max= 10.50 m
PD TH max= 8.50 m	PD FH max= 10.50 m
SH max= 0.60 m	△ DH

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0.4

2.3 maximal zulässige Traufhöhe
(§ 18 BauNVO)

z.B. TH=max.6.8 m

2.4 maximal zulässige Firsthöhe
(§ 18 BauNVO)

z.B. FH=max.10.5 m

2.5 maximal zulässige Sockelhöhe
(§ 18 BauNVO)

z.B. SH=max.0.60 m

2.6 Nutzungsschablone

Gebiet	
Grundflächenzahl	
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
maximale Sockelhöhe	Bauweise

WD/SD= Walmdach/Satteldach
PD= Pultdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

3.2 Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



3.3 Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig

3.4 Baugrenze



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

4.1 Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Mischfläche

M

für das Parken im Straßenraum
vorgesehene Bereiche

P

5. Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

5.1 Grünfläche (öffentlich)

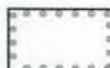


5.2 Spielplatz öffentlich



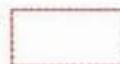
6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) 25 und (6) BauGB

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



7. Sonstige Planzeichen

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, Carports
§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BauGB



Garagen
Carports
Stellplätze

Ga
Cp
St

7.2 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches
§ 9 (7) BauGB



7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

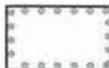


7.4 Lärmschutzwand Höhe 2m



7.5 Geplante Grundstücksgrenzen (Entwurf)



- 3.3 Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig 
- 3.4 Baugrenze 
- 4. Verkehrsflächen (öffentlich)
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 
 - Mischfläche M
 - für das Parken im Straßenraum vorgesehene Bereiche P
- 5. Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - 5.1 Grünfläche (öffentlich) 
 - 5.2 Spielplatz öffentlich 
- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 und (6) BauGB
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 



Maßstab
1 : 500

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt Wiesloch



Bebauungsplan

"Zwischen den Wegen II" ^{05. MRZ. 2010}



STADT **WIESLOCH**

„ZWISCHEN DEN WEGEN II“

BEBAUUNGSPLAN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzungsfassung

Az. 621.4318



BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DEN WEGEN II“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II“

und

die örtlichen Bauvorschriften „Zwischen den Wegen II“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Bestandteile:

Bebauungsplan:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise und Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete WA 2 - WA 3 (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.
- 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt. Demnach sind:
Im WA 2 sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig
Im WA 3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig:
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ga/Cp),
 - in den seitlichen AbstandsflächenOffene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

6 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Bei Hausgruppen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens eine Wohnung je Mittelhaus und höchstens zwei Wohnungen je Endhaus, bei Doppelhaushälften und in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entsprechend des Planeintrags auf den Grundstücksgrenzen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Geländeoberfläche zu errichten.

7.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für die innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete geplanten Wohngebäude gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Das resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche eines Aufenthaltsraumes muss mindestens $R'_{w, res} = 30$ dB(A) betragen. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 entsprechen. In geplanten Schlafräumen und Kinderzimmern, welche Fenster ausschließlich in den nach Süden orientierten Fassaden aufweisen, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

8.1 Verkehrsgrün und Einzelbäume bei den Besucherstellplätzen

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sind insgesamt 3 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im Folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

Sorbus aria (schwedische Mehlbeere), *Sorbus intermedia* (nordische Mehlbeere), *Sorbus decora* (Schmuck-Eberesche), *Fraxinus ornus* (Blumenesche)

10 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,6 m über Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bezugspunkt dabei ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als angrenzende Verkehrsfläche sind die jeweils den Hauseingängen zugewandten Verkehrsflächen zu wählen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ZWISCHEN DEN WEGEN II“**1 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von max. 0,5 m² je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

Betula pendula (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuss), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

geschlossene Einfriedigungen

- zu öffentlichen Verkehrsflächen an den Eingangsseiten der Gebäude max. 0,50 m,
- zu sonstigen öffentlichen Flächen max. 1,0 m,
- gegenüber anderen Baugrundstücken max. 2,0 m.

offene Einfriedigungen und Hecken

- zu öffentlichen Verkehrsflächen an den Eingangsseiten der Gebäude max. 1,0 m,
- zu allen anderen Flächen max. 2,0 m.

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind Arten der im Folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ab 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.

6 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

Die Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist dahingehend aufeinander abzustimmen, dass die Gebäude jeweils die gleiche Dachform, Dachneigung, Farbe und gleiches Dachmaterial besitzen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung sowie bei Regenrinnen und Regenfallrohren kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden.

HINWEISE

- 1 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen
Um rechtzeitig vor Erschließungsbeginn Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, sollte sich der Vorhabenträger möglichst frühzeitig mit der Deutschen Telekom, Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim (0621/294-6107) in Verbindung setzen.

- 2 Versorgung mit elektrischer Energie
Die Stromversorgung für den Planungsbereich kann aus dem bestehenden 20/0,4kV-Netz der EnBW, Bereich Umspannstation „In den Breitwiesen 6/1“ erfolgen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen vom Vorhabenträger auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen (RZ Nordbaden, Zeppelinstr. 15-19, 76275 Ettlingen, 07243/180-242).

- 3 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung
Das Plangebiet ist im geltenden Entwässerungsentwurf flächenmäßig erfasst. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Flächenkanalisation für dieses Plangebiet planerisch darzustellen und dem Landratsamt (Wasserrechtsamt) zur Abstimmung vorzulegen.
Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand darf dieser nicht durch Drainagen abgesenkt werden. Stattdessen ist entweder auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
Falls das Gebiet im Trennsystem entwässert werden soll, wird gebeten, die Bauherren rechtzeitig über die Besonderheiten und Risiken des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten (Formblatt).
Es wird angeregt, im Bebauungsplan für die flach geneigten Dächer (z.B. bis 15 Grad) eine extensive Dachbegrünung zu empfehlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

- 4 Bodenschutz
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Baugrundaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

1.1

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen II“ erstreckt sich über die Flächen eines ehemaligen Sägewerkes südlich der Straße „Zwischen den Wegen“ und westlich des Angelbachs. Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, östlich des Angelbachs gemischte Baustrukturen, im Süden wird das Plangebiet durch die Trasse der stillgelegten Bahnstrecke begrenzt. Südlich dieser Trasse befinden sich die Betriebsgebäude einer ehemaligen Papier- und Wellpappenfabrik.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit der Flurstücksnummer, 4101/1 sowie Teile der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4104, 4114, 4115, 4116, 4118 und 4121. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 0,73 ha.

Die Flächen werden z. Zt. nach der Aufgabe des Sägewerkes sporadisch als Lagerfläche genutzt.

1.2 Rechtliche Verhältnisse

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim aus dem Jahr 2000 ist dieser Planbereich noch als „gewerbliche Baufläche“ entsprechend seiner damaligen Nutzung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet, die nördlich angrenzende bestehende Wohnbebauung und die westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Breitwiesen“, der vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1962 erstellt wurde. Der Bebauungsplan enthält keine Gebietsfestsetzungen gemäß BauNVO.

1.3

Das Baukonzept sieht vor, das Areal mit insgesamt 27 Einfamilienwohnhäusern in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen zu bebauen. Die Häuser sollen mit Satteldach über zwei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss verfügen. Bei einem Pultdach sind bis zu drei Vollgeschosse vorgesehen. Das Konzept ist dazu geeignet, bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen.

Durch eine moderate Grundstücksausnutzung und die aufgelockerte Anordnung der Baukörper passt sich das Gebiet harmonisch in die bestehende Struktur des angrenzenden Wohngebietes an. Je Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze (jeweils eine Garage bzw. Carport und ein Stellplatz) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum mit hohem ökologischem Standard zu günstigen Preisen. Angesichts der zentralen Lage sollen primär junge Familien mit Kindern, aber auch Single- u. Paarkonzepte, die zentral, aber doch „im Grünen“, d.h. mit eigenem Garten wohnen wollen, angesprochen werden.

2 ERSCHLIESSUNG

2.1

Sämtliche noch erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden vom Investor auf dessen Kosten durchgeführt, was in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden wird.

2.2

Das Baugebiet wird über die Straße „Zwischen den Wegen“ an das Straßennetz angebunden. Die Innere Erschließung erfolgt über eine Zufahrt mit mind. 5 m Breite und Wendemöglichkeiten. Die geplante Renaturierung des Angelbaches wurde in die Planung mit einbezogen.

2.3

Für das Plangebiet ist die Versorgung mit Wärme durch eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Es wird geprüft, in wie weit das Gebiet an das vorhandene städtische Nahwärmenetz angebunden werden kann.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im modifizierten Mischsystem mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem.

2. PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT NACH UVPG

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange der Umwelt sind dennoch zu erfassen und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT NACH § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 a BauGB

Durch die Nutzungsänderung des Grundstücks sind im Vergleich zu einer wieder möglichen Nutzung als Gewerbefläche geringere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB wird durch das Vorhaben als Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache (Maßnahme der Innenentwicklung) in besonderem Maße entsprochen.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch den Investor werden die folgenden Maßnahmen umgesetzt, welche die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen:

- Minimierung einer Neu-Versiegelung ,
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Begrünung mit einheimischen Arten,
- Vermeidung von Emissionen durch effiziente Nutzung von Energie (vgl. 2.3 zentrale Wärmeversorgung),
- die Außenanlagen sollen soweit als möglich unversiegelt gehalten und als Grünflächen angelegt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der neue Wohnraum überwiegend von Selbstnutzern erworben wird. Somit kann damit gerechnet werden, dass dort entsprechende Grünanlagen angelegt und gepflegt werden, die das Gesamtbild des Gebietes bereichern.

EINGRIFFSREGELUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (vgl. Kap. 7) ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB der Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren.

ATLASTEN

In der historischen Erhebung von Atlasten ist für diesen Bereich kein Eintrag vorhanden.

In der für dieses Projekt in Auftrag gegebene „Untersuchung der Schwermetallbelastung und der sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Entsorgung des Aushubs in Wiesloch, Zwischen den Wegen (Flst. Nr. 4104, 4114 – 16, 4118, 4141)“ des Dr. Hildebrandt vom Juli 2009 wurden Beprobungen und Untersuchungen zur dort vorhandenen Schwermetallbelastung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass oberflächennah mehr oder minder stark bauschutthaltige Schichten in Mächtigkeiten von 42 bis 100 cm mit einer Schwermetallbelastung als Z3-Material vorkommen. Es wird vorgeschlagen, diese bei den Baumaßnahmen auf eine Miete zu schütten und dann eine Mischbeprobung durchzuführen.

Die darunter liegenden Schwemmlösse von 140 – 287 cm Mächtigkeit weisen eine leichte Belastung auf und sind als Z 1.2-Material einzustufen. Eine „besondere Überwachungsbedürftigkeit / Gefährlichkeit“ liegt nicht vor – alle Schichten können unter dem AVV-Schlüssel 170504 entsorgt werden. Ebenso möglich ist ein Wiedereinbau vor Ort oder aber nach weiterer Prüfung auch in der näheren Umgebung.

Völlig unbelastet sind die unter den Schwemmlössen liegenden einheimischen Kiese, die als Z0-Material entsorgt oder aber vor Ort ohne jegliche abfallrechtliche Beschränkungen eingebaut werden können. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Des Weiteren wurde von Herrn Dr. Hildebrandt eine historische Recherche zu den auf der Fläche ausgeübten Nutzungen erarbeitet. Es lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Alle heute oberirdisch bekannten Baulichkeiten konnten durch Recherchen in den Baurechtsakten erfasst, hinsichtlich der Funktion angesprochen und datiert werden.
- Es gibt keinerlei Hinweise auf Tanks.
- Die aktive Bestandszeit ist geringer als gedacht. In den Jahren 1925 bis 1935 ruhte der Betrieb fast völlig und von 1995 bis 2010 ebenso.

SCHALLSCHUTZ

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Nähe des Geländes der ehemaligen Papier- und Wellpappenfabrik und der gewerblich genutzten Gebäude „Breitwiesen 13 und 15“ sind im Planverfahren insbesondere auch die Belange des Geräuschemissionsschutzes zu berücksichtigen. Hierzu wurde von der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz GmbH, Brahmstraße 11, 67655 Kaiserslautern eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die für das Bebauungsplanverfahren wesentlichen Aussagen des Gutachtens sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Ausgangslage:

Die Fläche der ehemaligen Papier- und Wellpappenfabrik sowie die gewerblich genutzten Gebäude „Breitwiesen 13 und 15“ sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für diese Bereiche nicht. Nördlich der zu überplanenden Fläche ist im Bereich der Straße „Zwischen den Wegen“ seit längerer Zeit Wohnnutzung vorhanden. Dies hat die Konsequenz, dass auf Grund des vorhandenen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Von daher unterliegen sowohl Wohnen als auch Gewerbe bereits heute gewissen Einschränkungen.

Zum Ausdruck kam dies im Zuge einer geplanten Erweiterung der Papier- und Wellpappenfabrik im Jahre 2001. Die Wohnbebauung im Bereich „Zwischen den Wegen“ wurde damals von der zuständigen Immissionsschutzbehörde als reines Wohngebiet (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einge-

stuft. Da hier gewerbliche Nutzung und ein faktisches WR unmittelbar aufeinander trafen, wurden unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme als Immissionszielwerte für die vorhandene Wohnnutzung im Bereich „Zwischen den Wegen“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht festgelegt. Dies ist dann sichergestellt, wenn die mittlere immissionswirksame flächenbezogene Schallabstrahlung des Geländes der ehemaligen Papier- und Wellpappenfabrik im Nachtzeitraum 48 dB(A) pro m² nicht übersteigt.

Somit ist bereits auf Grund der heutigen Situation eine Nutzung der ehemaligen Papier- und Wellpappenfabrik als uneingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO (Schallabstrahlung im Tag- und Nachtzeitraum von 60 dB(A) pro m²) nicht möglich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Nutzung der Fläche als Papier- und Wellpappenfabrik zum 31.12.2006 eingestellt wurde. Daher endet auch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Betriebs am 31.12.2009. Derzeit wird die Fläche von einer Spedition genutzt. Zusammen mit den gewerblichen Nutzungen im Bereich „Breitwiesen 13 und 15“ entstehen im Plangebiet keine Gewerbelärmeinwirkungen, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte für ein WA nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Konsequenzen für die geplante Wohnbebauung („eingeschränktes WA“):

Das festgesetzte Wohngebiet liegt im Übergangsbereich von reinen Wohnnutzungen im Norden und gewerblichen Nutzungen im Süden. Bei einer künftigen Entwicklung der Gewerbeflächen südlich des Wohngebiets können an den nach Süden orientierten Fassaden von Wohngebäuden innerhalb des Wohngebiets Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) in der Nacht und damit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 Bbl. 1 für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten um bis zu 5 dB(A) auftreten. Diese Gewerbelärmeinwirkungen können im Rahmen der Abwägung und vor dem Hintergrund der Festsetzungen zum passiven Schallschutz als zumutbar beurteilt werden.

Zusätzlich wird der Vorhabenträger entsprechende Hinweise in die Kaufverträge der Gebäude aufnehmen.

HOCHWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Vergleich zur Fassung der ersten Beteiligungsrunde reduziert. Die Grenze des Bebauungsplangebiets im Osten wurde dabei mit den Planungen des AHW zu den am Waldangelbach vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen am Waldangelbach abgestimmt. Dabei wurde die vom Gemeinderat am 23.07.2009 beschlossene Variante 1 „Gewässeraufweitung“ zu Grunde gelegt. Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf die Planung des AHW abgestimmt. Darüber hinaus ist somit auch der Hochwasserschutz für das Gebiet, unabhängig von den Planungen des AHW, gewährleistet.

4. VERFAHREN

Die im Bebauungsplanverfahren festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m² (Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ca. 8.900 m²). Der Bebauungsplan konnte somit nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren:	23.07.2008
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	18.03.2009 – 17.04.2009
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	18.03.2009 – 17.04.2009
Bekanntmachung hierzu am:	10.03.2009
Offenlage des Planentwurfs:	08.12.2009- 07.01.2010
Bekanntmachung hierzu am:	30.11.2009
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	04.12.2009
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	24.02.2010

Wiesloch, den 05.03.2010



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Wiesloch, den 05.03.2010



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse am 08.03.2010 in Kraft.

Wiesloch, den 08.03.2010



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister