



STADT WIESLOCH

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„WERBEANLAGEN ORTSMITTE
BAIERTAL“**

**Satzungsfassung
Stand 25.04.2022**

**Az.: 621.412/0006
1/4**

„WERBEANLAGEN ORTSMITTE BAIERTAL“

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1 bis 4b und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“

und

die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“.

Bestandteile der Satzungen:

- Bebauungsplan:
 - zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 25.04.2022),
 - schriftlicher Teil (in der Fassung vom 25.04.2022),
- örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 25.04.2022).

Den Satzungen ist die Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss):	22.05.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.06.2019 – 05.07.2019
Bekanntmachung hierzu am:	24.05.2019
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	03.06.2019 – 05.07.2019
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss):	23.02.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	08.03.2022 – 10.04.2022
Bekanntmachung hierzu am:	28.02.2022
Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	08.03.2021 – 10.04.2022
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	29.06.2022

Wiesloch, den 21. Okt. 2022



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 29.06.2022 werden bestätigt.

Wiesloch, den 21. Okt. 2022

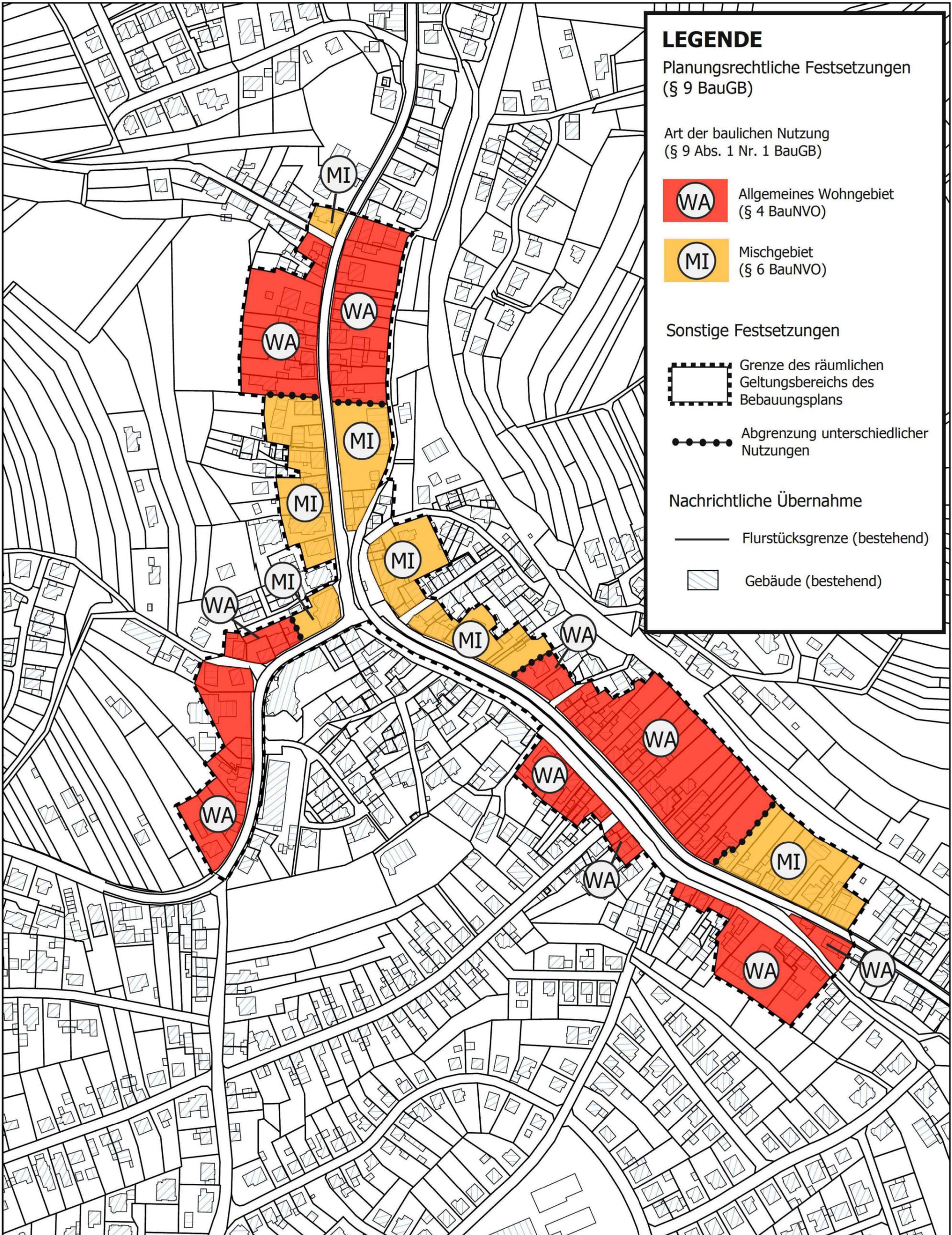


Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Inkrafttreten:
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 29.06.2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 28. Okt. 2022 in Kraft getreten.

Wiesloch, den 10. Nov. 2022

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lglbw.de)

Die Stadt Wiesloch übernimmt keine Haftung für die Aktualität der Daten
Kartengrundlage: Urheberrechtlich geschützt!

Eine Umwandlung, Weitergabe oder Veröffentlichung der dargestellten Geobasisdaten bedarf der Zustimmung der Stadt Wiesloch.

Bei Aufgrabungen ist mit der notwendigen Sorgfalt vorzugehen, da für die Aktualität und Lagegenauigkeit der Leitungsführung keine Gewähr übernommen wird



Maßstab:
1:2500

Projekt: Werbeanlagen Ortskern Baiertal

Plantyp: Bebauungsplan Entwurf



Benutzer:
A. Schiffer

Datum:
25.04.2022





STADT **WIESLOCH**

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„WERBEANLAGEN ORTSMITTE BAIERTAL“

**Textliche Festsetzungen &
Örtliche Bauvorschriften**

Satzungsfassung
Stand 25.04.2022

Az.: 621.412/0006

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

a) Zulässig sind (§ 4 Abs 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

c) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO) Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung. Anlagen für amtliche Mitteilungen sowie Anschläge und Plakatierungen, wie Wahlplakate oder zur Information über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Mischgebiet (MI) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

b) Ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

- c) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO) Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung. Anlagen für amtliche Mitteilungen sowie Anschläge und Plakatierungen, wie Wahlplakate oder zur Information über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind hiervon ausgenommen.

B. Örtliche Bauvorschriften zu Anforderungen an Werbeanlagen

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

1.1 Arten von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Anlagen für amtliche Mitteilungen sowie Anschläge und Plakatierungen, wie Wahlplakate oder zur Information über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Anbringungsort und Größe

Werbelogos, Werbetafeln oder Werbeschriftzüge (auch aus Einzelbuchstaben) sind an Gebäuden nur im Erdgeschoss und bis zur Hälfte der Höhe des 1. OG und mit einer Größe von maximal 100 cm in der Höhe und 300 cm in der Länge zulässig.

Ausleger sind bis zu einer Größe von maximal 80 cm x 80 cm zulässig.

Je Fassade dürfen Werbeanlagen (inkl. Ausleger) maximal mit einer Gesamtfläche von 3 m² errichtet werden.

Werbelogos, Werbetafeln oder Werbeschriftzüge (auch aus Einzelbuchstaben) sind freistehend oder an Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von insgesamt maximal 2,50 m und mit einer Größe von maximal 1,5 m² (Werbefläche) pro Grundstück zulässig.

1.3 Beleuchtung und Akustik

Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Hinterleuchtung ausschließlich in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (warme-weiße Lichtfarbe, bis max. 2.700 Kelvin) auszuführen. Die Verwendung von auf die Werbeanlage gerichteten Strahlern (Anstrahlung der Werbung) ist unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches.

Akustische Werbung ist unzulässig.

C. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Ein Teilbereich im Norden des Plangebiets (u.a. die Grundstücke mit der Hausnummer Schatthäuser Str. 57 bzw. 34) befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebiet: Ochsenbachquelle, Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal; WSG-Nummer: 226.103, WSG-Zone: III-A). Die entsprechenden Schutzbestimmungen der gültigen Rechtsverordnung für die WSG-Zone III-A sind zu beachten.

2. Grundwasserschutz

Die Grundsätze des Wasserrechtes (§§ 1, 5 und 6 WHG sowie §§ 1 und 12 WG) zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Dazu sind vor allem zu zählen:

- Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- Sparsame Verwendung von Wasser
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten)
- Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz (§§ 1- Zweck und 6 WHG - Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung)

Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12:

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser
- Wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG - Allgemeine Grundsätze)
- Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche
- Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG – Grundsätze der Bewirtschaftung)

3. Hochwasserschutz

Für den Gauangelbach liegt eine wasserrechtliche Genehmigung für einen hochwassersicheren Ausbau vor, der zurzeit auch umgesetzt wird. Nach dem Umbau wird sich die Hochwassersituation am Gauangelbach deutlich verbessern, allerdings können Bereiche immer noch durch ein HQextrem überflutet werden. Solange die neuen Hochwassergefahrenkarten bzw. eine Neuberechnung nach dem Umbau nicht vorliegen, sind die baulichen Vorschriften nach § 78 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 WHG sowie § 78a Abs. 1 WHG zu beachten:

- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

- Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

4. Altlasten und Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Altstandorte:

- Chemische Reinigung Schatthäuser Straße 33 (Obj.-Nr. 06182-000), für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau (BN) 3 mit Gefahrenlage hinnehmbar eingestuft,
- Metallverarbeitung Krause, Mühlstr. 12 (Obj.-Nr. 03856-000), für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf BN 2 mit B-Entsorgungsrelevanz eingestuft,
- Schrottplatz Bachert, Alte Bahnhofstr. 37 (Obj.-Nr. 06169-000), für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf BN 1 mit B-Entsorgungsrelevanz eingestuft,
- Erzverhüttung Ortsmitte Baiertal (Obj.-Nr. 03869-000), für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf BN 1 mit B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition eingestuft.

Die genannten Flächen wurden mit Ausnahme des Obj. Nr. 06182-000 bislang nicht hinsichtlich möglicher Gefahren für den Wirkungspfad Boden-Mensch geprüft. Sollte es auf diesen Flächen zur Veränderungen der Nutzung zu einer Wohnnutzung oder einer anderen sensiblen Nutzung kommen, sind vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung weitere Untersuchungen zur Klärung möglicher Gefahren für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich.



STADT WIESLOCH

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„WERBEANLAGEN ORTSMITTE
BAIERTAL“**

Begründung

**Satzungsfassung
Stand 25.04.2022**

Az.: 621.412/0006

Inhaltsverzeichnis

I	Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB	1
1	Allgemeines	1
1.1	Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass	1
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3	Verfahren	2
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Lage des Gebiets	3
2.2	Abgrenzung und Größe	3
2.3	Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
3	Andere Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bestehendes Planungsrecht (§ 34 Abs. 2 BauNVO) und angrenzende Bebauungspläne .	10
3.4	Sonstige bestehende Planungen	11
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
3.6	Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse	12
4	Planerische Konzeption	16
4.1	Prüfung alternativer Lösungen	16
4.2	Städtebauliches Konzept	16
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
6	Örtliche Bauvorschriften	18
7	Umweltbelange	19
7.1	Klimaschutz	19
7.2	Artenschutz	19
7.3	Boden und Wasser	19
8	Statistische Daten	20

I Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass

Mit dem einfachen Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan soll eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Genehmigung von Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich zu steuern und deren Zulässigkeit in der Baiertaler Ortsmitte auszuschließen. Insbesondere entlang der Durchfahrtsstraßen (Wieslocher und Schatthäuser Str. sowie Alte Bahnhofstr. und Mühlstr.) ist das Anbringen von Fremdwerbeanlagen aufgrund der hohen Frequentierung attraktiv. Solche Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Größe und noch stärker durch ihre meist auffällige Farbgestaltung sowie ggf. ihre Beleuchtung das bestehende Ortsbild.

Dem gegenüber stehen die Bemühungen hinsichtlich der Bewahrung eines attraktiven Ortskerns. Bereits im Jahr 1980 wurde ein Dorfentwicklungsplan für Baiertal als Instrument für die Förderung von Investitionen und als Rahmen für die Gestaltung des Ortskerns mit einem eigenständigen Ortscharakter beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde für einen Teilbereich des Ortskerns im Jahr 1986 ein Bebauungsplan aufgestellt, um eine stärkere bauliche Nutzung bestehender Flächenreserven zu erzielen und darüber hinaus auch gestalterische Vorgaben für Teile des Bestandes zu machen.

Aktuell werden verschiedene bauliche Maßnahmen mit dem Ziel einer Aufwertung des Ortskerns durchgeführt. Der zwischen der Alten Bahnhofstr. und Mühlstr. verlaufende Gauangelbach wird im Zuge des hochwassersicheren Ausbaus auch qualitativ aufgewertet und seine Zugänglichkeit für die Bevölkerung verbessert. In Verbindung mit dieser Maßnahme ist zudem eine Umgestaltung des nördlichen Teilbereichs der Mühlstr. vorgesehen. Diese Maßnahme soll bis zum Jahr 2023 fertiggestellt sein.

Um sog. Trading-down-Effekte in Folge von Fremdwerbeanlagen zu verhindern, die bestehende Gestalt des Ortskerns zu schützen sowie die Bemühungen einer weiteren Aufwertung und Belebung des Ortskerns zu unterstützen, sollen mit diesem Bebauungsplan Fremdwerbeanlagen entlang der Durchfahrtsstraßen innerhalb des Ortskerns ausgeschlossen werden.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ sowie den örtlichen Bauvorschriften werden planungsrechtlich folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung von Gebietsarten gemäß der BauNVO (zur Klarstellung der Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung),
- Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung als Unterart von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ bzw. als Unterart von „sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“,
- gestalterische Regelungen für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in den örtlichen Bauvorschriften.

Durch die Festsetzung der Gebietsarten (Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)) erfolgt in erster Linie eine Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Bereich, welcher bisher regelmäßig nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen war.

Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung sollen die bislang von Fremdwerbeanlagen weitestgehend freien Durchgangsstraßen im Ortskern Baiertal auch weiterhin von solchen Werbeanlagen freigehalten werden, um eine dadurch zu erwartende Störung des Ortsbildes und entsprechende negative Auswirkungen zu vermeiden. Um dieses Ziel zu erreichen, erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in erster Linie über die an den betreffenden Straßen liegenden Grundstücke.

Durch örtliche Bauvorschriften werden die zulässigen Werbeanlagen für eigene Werbung an der Stätte der Leistung konkret geregelt, sodass schädliche Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Vorrangig soll der Ortskern und die dort vorhandenen städtebaulichen Qualitäten geschützt und gestärkt werden. Das Bebauungsplangebiet ist daher auf die Bereiche der Durchgangsstraßen innerhalb des Ortskerns beschränkt, für die bisher keine Bebauungspläne bestehen.

Die Gebiete außerhalb des Ortskerns sind weit weniger Ortsbild prägend. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen sind in Richtung der Ortsränder geringer. Daher sind in den übrigen Bereichen Baiertals – außerhalb des Ortskerns – keine Beschränkungen von Fremdwerbeanlagen vorgesehen. Soweit sie nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig sind, können Fremdwerbeanlagen dort auch weiterhin genehmigt und errichtet werden.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan, mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gebiet nach § 34 BauGB ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB möglich, wenn sich dadurch der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert und unter den in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Voraussetzungen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht erfüllt werden.

Der Zulässigkeitsmaßstab ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur unwesentlich. Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Derzeit sind Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung regelmäßig nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, da die Eigenart der näheren Umgebung jeweils einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch die Ausweisung von Baugebieten nach der BauNVO hat damit in erster Linie eine klarstellende Funktion. Die Zulässigkeit ändert sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich hinsichtlich der Fremdwerbeanlagen als Unterart der sonstigen nicht bzw. nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe.

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Von einem gänzlichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung, wie gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglich, wurde abgesehen. Aufgrund des geringen Regelungsumfanges wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange jedoch stark eingeschränkt. Die Öffentlichkeit sowie ein breiterer Kreis der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel ebenfalls im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) geändert.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Gebiets

Das von der Überplanung betroffene Gebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Wiesloch im Ortsteil Baiertal und ist dort in der Ortsmitte verortet (Abb. 1).



Abb. 1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Bereiche entlang der Durchfahrtsstraßen von Wiesloch (Wieslocher Str.) bzw. Dielheim (Alte Bahnhofstr. und Mühlstr.) kommend in Richtung Schatthausen (Schatthäuser Str.). Die Bereiche die bereits im Geltungsbereich anderer, bestehender Bebauungspläne liegen, sind dabei ausgenommen.

2.2 Abgrenzung und Größe des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung gemäß der Planzeichnung und umfasst folgende Grundstücke und Grundstücksteile:

- Die Grundstücke westlich der Wieslocher Str. von der Kreuzung Wieslocher Str./Schatthäuser Str. (Hausnummer 2) bis zu dem Grundstück mit der Hausnummer Wieslocher Str. 26,
- das Grundstück mit der Hausnummer Alte Hohl 2,
- die Grundstücke beidseitig der Schatthäuser Str. von der Kreuzung Wieslocher Str./Schatthäuser Str. bis zu den Grundstücken mit der Hausnummer Schatthäuser Str. 57 bzw. 34 – mit Ausnahme des Grundstücks mit der Hausnummer 3,
- die Grundstücke entlang der Alte Bahnhofstr. von dem Grundstück mit der Hausnummer Alte Bahnhofstr. 1 bis zu den Grundstücken mit den Hausnummern 45 und 46 – mit Ausnahme der Grundstücke mit den Hausnummern 12 bis 14 und 17 bis 20,
- die Grundstücke mit den Hausnummern Hirschgasse 1, 2 und 3,
- die Grundstücke der Mühlstraße vom Grundstück mit der Hausnummer Mühlstraße 10 bis zu dem Grundstück mit der Hausnummer Mühlstraße 39 – mit Ausnahme der Grundstücke mit den Hausnummern 21 bis 24,
- und das Grundstück mit der Hausnummer Kirchenweg 7.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von 7,09 ha.

2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Nutzungsarten innerhalb des Gebietes

Der Bebauungsplan wird für ein Gebiet aufgestellt, welches dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits baulich genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Klarstellung bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der Ausschluss von Fremdwerbearbeiten erfolgen. Die bestehenden Nutzungen im Gebiet sollen erhalten und gesichert werden. Eine Bestandsaufnahme ist daher wichtige Voraussetzung für die Ausweisung und Abgrenzung der Gebietsarten gemäß der BauNVO. Die Aufnahme des Bestands erfolgte durch eine Begehung des Gebiets sowie die Auswertung der Gewerbeanmeldungen für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Die Nutzungen sind in der Anlage 1 kartiert und in der Abb. 2 stark verkleinert dargestellt. Die gewerblichen Nutzungen sowie ihre Einstufung in die Gebietstypen nach der BauNVO sind in der Anlage 2 aufgelistet.

Insgesamt überwiegt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans die Wohnnutzung. Diese wird ergänzt durch Einzelhandel (u.a. Wohneinrichtungsgeschäft, Blumengeschäft und Modeshop), Büro und Verwaltung, Gastronomie, Arztpraxen sowie verschiedene nicht bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und freie Berufe. Insbesondere im Umfeld des Kreuzungsbereichs Wieslocher Str., Schatthäuser Str., Mühlstr. und Alte Bahnhofstr. befinden sich vermehrt die oben genannten nicht-wohnbaulichen Nutzungen.

An der Alten Bahnhofstr. im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein weiterer Schwerpunkt nicht-wohnbaulicher Nutzungen, der sich nach Süd-Ost außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt.

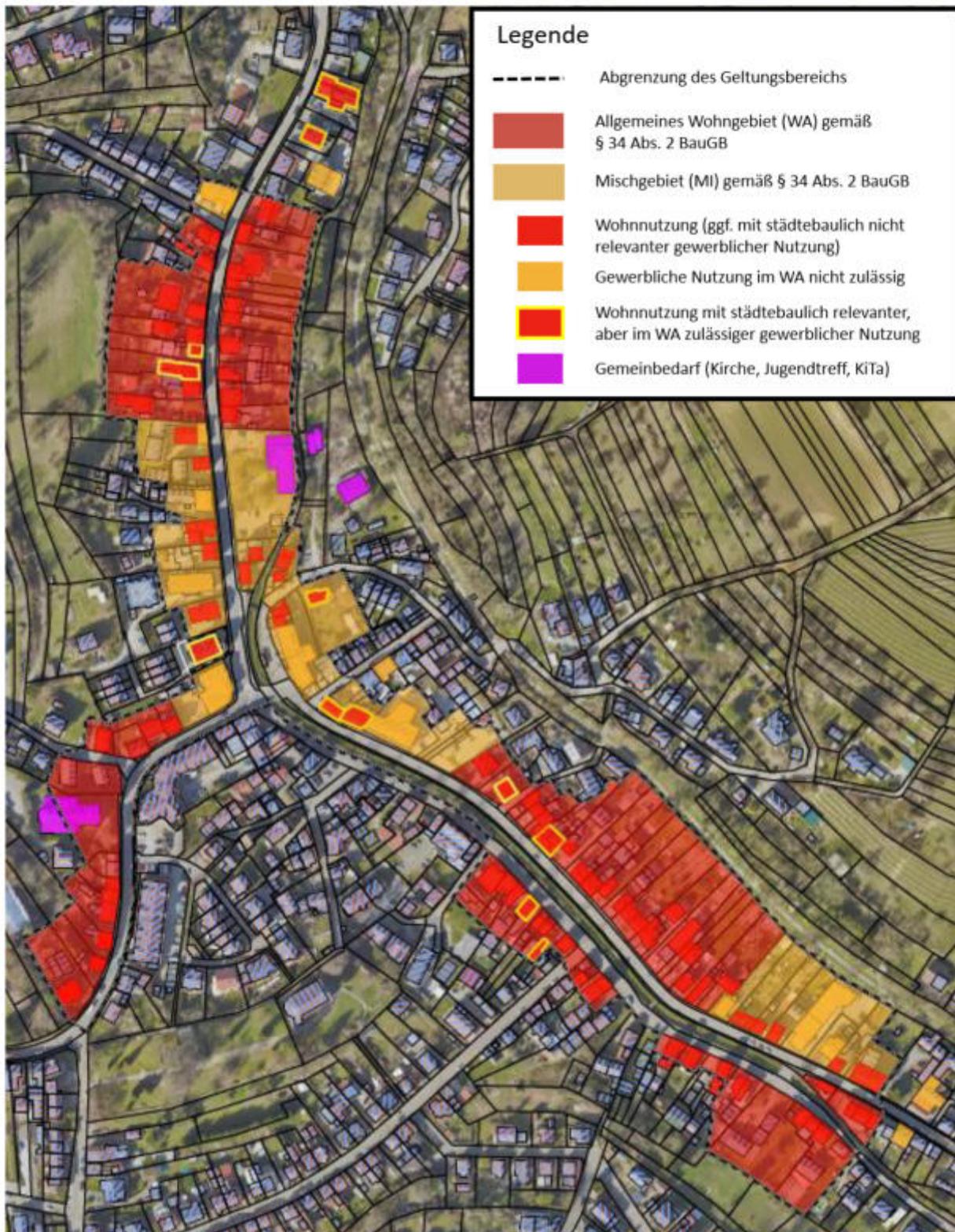


Abb. 2 Kartierung der Nutzungen im Gebiet

Fremdwerbeanlagen im Gebiet

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen derzeit drei Fremdwerbeanlagen an verschiedenen Stellen. Die Standorte sind in der Abb. 2 dargestellt. Nur eine der drei Werbeanlagen ist für einen Austausch des Werbeinhaltes ausgelegt. Bei den anderen beiden befindet sich die Werbung direkt auf der Gebädefassade (gemalt und als Banner in der Hauswand befestigt).



Schatthäuser Str. 32

Wieslocher Str. 8

Alte Bahnhofstr. 41

Abb. 3-5 Fremdwerbeanlagen im Ortsteil Baiertal (aufgenommen 17.12.2021)

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im Gebiet

Weitere Werbeanlagen im Gebiet dienen der Werbung an der Stätte der Leistung. Aufgrund der zahlreichen gewerblichen Nutzungen im Gebiet ist eine Vielzahl solcher Anlagen zur Eigenwerbung vertreten. Diese reichen von relativ großflächigen und weithin sichtbaren Logos und Schriftzügen (bspw. Antiquitätenladen, Sparkasse und Volksbank) über weniger offensive Beschilderung (bspw. Restaurant und Bar, Blumengeschäft) bis hin zu kleineren Hinweistafeln. Die bestehenden Werbeanlagen sind nachfolgend abgebildet.



Wieslocher Str. 2;

Wieslocher Str. 2;

Schatthäuser Str. 3 (außerhalb Geltungsbereich); Schatthäuser Str. 29



Schatthäuser Str. 17;

Schatthäuser Str. 39 u. 41;

Schatthäuser Str. 55



Schatthäuser Str. 33;



Schatthäuser Str. 57;



Schatthäuser Str. 57



Alte Bahnhofstr. 4;



Alte Bahnhofstr. 5;



Alte Bahnhofstr. 9



Hirschgasse 2;



Alte Bahnhofstr. 10;



Alte Bahnhofstr. 15



Alte Bahnhofstr. 23;



Alte Bahnhofstr. 42;



Alte Bahnhofstr. 42a



Alte Bahnhofstr. 41;

Mühlstr. 13

Abb. 6 bis 26 Werbung an der Stätte der Leistung im Gebiet (aufgenommen 17.12.2021)

Nutzungen außerhalb des Gebietes

In dem zentralen Bereich des Ortskerns südlich der Kreuzung von Wieslocher Str., Schatthäuser Str., Mühlstr. und Alter Bahnhofstr. wird die vorhandene Wohnnutzung u.a. durch einen Supermarkt, eine Apotheke, ein Eiscafe, ein Seniorenwohnheim, eine Fahrschule und ein Tattoostudio ergänzt. Ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Arztpraxis befindet sich im Bereich Mühlstr./Pauline-Maier-Str. derzeit im Bau. In diesem Bereich bestehen ausschließlich Werbeanlagen zum Zwecke der Werbung an der Stelle der Leistung.

Ebenfalls im Umfeld des zentralen Kreuzungsbereichs im Ortskern liegt auf dem Grundstück Schatthäuser Str. 3 (Flurstück 236) ein Wohn- und Geschäftshaus mit Bäckerei.

Im Bereich der Mühlstraße zwischen den Hausnummern 20 und 26 wurde die bestehende Bebauung zurückgebaut. An dieser Stelle soll zeitnah ein Seniorenwohnheim errichtet werden. Wohnen ist in dieser Einrichtung ausschließlich im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Pflegeleistungen möglich.

Im Anschluss an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nach Norden hin entlang der Schatthäuser Straße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen mit städtebaulicher Relevanz (Fliesen- und Natursteinhandel, Tankstelle, Frisör).

Ähnlich stellt sich die Situation nach Südosten entlang der Alten Bahnhofstraße dar. Auch hier liegen in der nahen Umgebung, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, städtebaulich relevante, gewerbliche Nutzungen (Secondhandshop, Sanitätsgeschäft).

3 Andere Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 für Baden-Württemberg gehört Baiertal als Ortsteil von Wiesloch zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar.

Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2014 stellt die Verkehrsachse Wieslocher Str./Schatthäuser Str. aus Wiesloch kommend und in Richtung Schatthausen und Mauer führend dar. Als Nutzung sind wohnbauliche Flächen dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine regionalplanerischen Restriktionen.



Abb. 27 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche dar. Lediglich südlich der kath. Kirche auf der westlichen Straßenseite der Wieslocher Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Das Grundstück der Kirche selbst ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Da künftig in Teilen des Plangebiets entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen der 8. Änderung in einem parallelen Verfahren zu ändern.

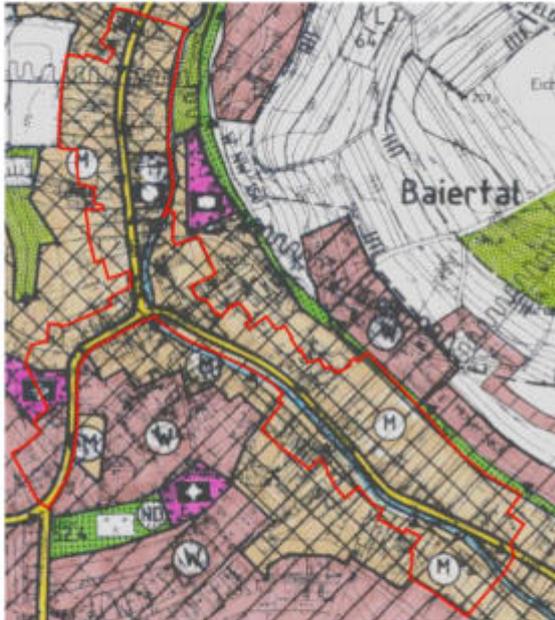


Abb. 28 Auszug aus Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim 2000

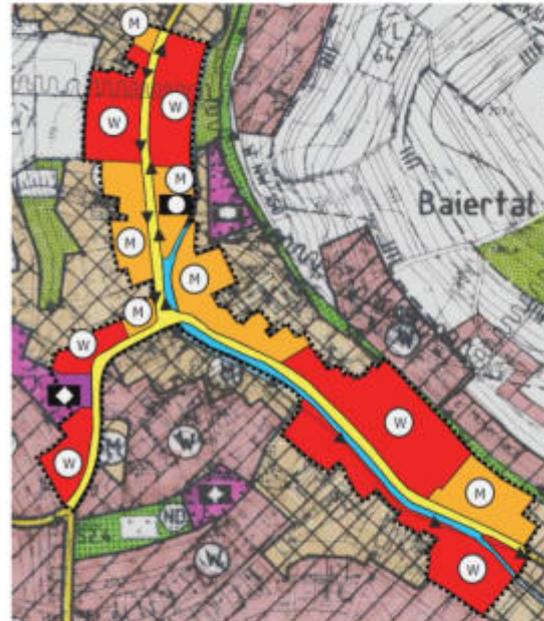


Abb. 29 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan nach Änderung (Stand Dezember 2021)

3.3 Bestehendes Planungsrecht (§ 34 Abs. 2 BauNVO) und angrenzende Bebauungspläne

Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs

Die Grundstücke, die von dem aufzustellenden Bebauungsplan erfasst werden, liegen in Bereichen, für die es bisher keinen Bebauungsplan gibt, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Diese Gebiete entsprechen im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB ihrer Art nach „Allgemeinen Wohngebieten“ bzw. „Mischgebieten“. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nachdem Werbeanlagen für Fremdwerbung als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ anzusehen sind, wären diese bislang planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig. In Mischgebieten sind nach § 6 BauNVO „sonstige Gewerbebetriebe“ - und damit auch Werbeanlagen für Fremdwerbung – auch allgemein zulässig.

Angrenzende Bebauungspläne

Teile des Ortskerns, angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, sind bereits durch Bebauungspläne überplant.

Südlich des Kreuzungsbereichs von Wieslocher Str., Schatthäuser Str., Mühlstr. und Alter Bahnhofstr. setzt der bestehende Bebauungsplan „**Ortskern Baiertal**“ aus dem Jahr 1986, ergänzt durch die beiden Änderungen aus den Jahren 1993 und 1999, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ebenfalls „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. „Mischgebiete“ fest. Fremdwerbbeanlagen sind hier bereits über die örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbbeanlagen sind damit bereits unzulässig.

Ebenfalls im Umfeld des zentralen Kreuzungsbereichs im Ortskern liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Flst. Nr. 236 (Adler)**“ aus dem Jahr 2000. Dieser setzt im Bereich zur Straße hin ein „Mischgebiet“ und im rückwärtigen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Fremdwerbbeanlagen sind ausgeschlossen. Zulässig sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis 50 cm oberhalb der Erdgeschossdecke.

Darüber hinaus ist der Bereich des Bebauungsplans „**Mühlstraße/Kirchengrund**“ aus dem Jahr 2021, welcher in der Mühlstr. zwischen den Hausnummern 20 bis 26 ein Sondergebiet „Pflegeheim/betreutes Wohnen“ festsetzt, aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Die Nutzung innerhalb des Gebietes ist entsprechend beschränkt. Fremdwerbeanlagen sind demnach nicht zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften möglich, ihre Größe und Gestaltung ist beschränkt.

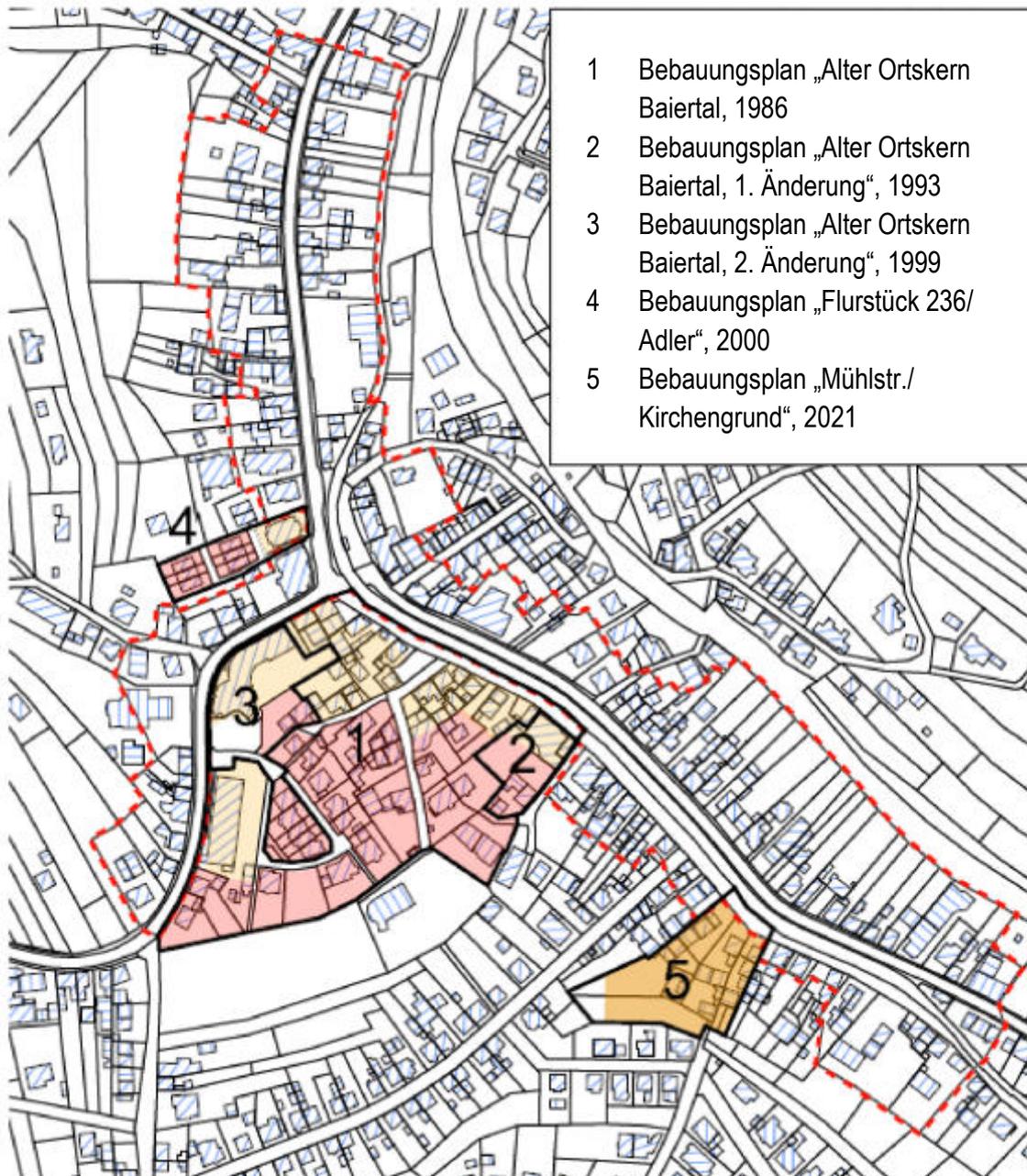


Abb. 30 Abgrenzung Geltungsbereiche des aufzustellenden Bebauungsplans sowie der bestehenden benachbarten Bebauungspläne im Bereich „Alter Ortskern Baiertal“, „Flurstück 236/Adler“ und „Mühlstraße/Kirchengrund“

3.4 Sonstige bestehende Planungen

Dorfentwicklungsplan Baiertal, 1980

Zwischen 1978 und 1980 wurde für den Ortskern Baiertal ein Dorfentwicklungsplan erstellt, der u.a. als Leitlinie für die Bauleitplanung dienen soll. Im Rahmen der Zielvorstellung wurde insbesondere die Wiederherstellung der Erlebnisqualität der Ortsmitte sowie die Konzentration von öffentlichen und

privaten Dienstleistungen, die Verdichtung des Ortskerns, die Modernisierung und Sanierung der Bausubstanz und die Schaffung von neuer attraktiver Wohn- und Gewerbenutzung formuliert.

Aus den Bestandskartierungen wird ersichtlich, dass zum damaligen Zeitpunkt der gewerbliche Anteil noch größer war und zudem stellenweise auch landwirtschaftliche Nutzungen im Ortskern bestanden. Inzwischen sind in einigen Bereichen diese Nutzungen vermehrt einer wohnbaulichen Nutzung gewichen. Insbesondere der Bereich des inneren Ortskerns (im Kreuzungsbereich Wieslocher Str./Schatthäuser Str./Alte Bahnhofstr./Mühlstr.) nimmt jedoch auch heute noch eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Baiertal wahr. Die Zielvorstellungen behalten damit im Grundsatz auch aktuell ihre Gültigkeit.

INSEK Wiesloch 2030+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ wurde mit einer breit angelegten Bürgerbeteiligung in den Jahren 2017 bis 2019 erarbeitet. Das Ziel eines attraktiven Ortskerns mit hoher Aufenthaltsqualität findet sich auch in dieser aktuellen Planung wieder. Ein wichtiges Ergebnis des umfassenden Beteiligungsprozesses zum Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030+ für den Stadtteil Baiertal war, dass der Bürgerschaft die Aufwertung der Ortsmitte ein großes Anliegen ist.

In dem Konzept werden umfassende Maßnahmen zur Aufwertung des Baiertaler Ortskerns vorgeschlagen, u.a. die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, die Umgestaltung der Mühlstraße, Baumstandorte und Verkehrsberuhigung sowie die Schaffung von Zugängen zum Wasser. Die Umgestaltung und der hochwassersichere Ausbau des Gauangelbachs ist eine der ersten Maßnahmen, die in der Umsetzung ist (Abb. 31). Hierdurch wird ein erster zentraler Baustein zur Aufwertung des Baiertaler Ortskerns bereits umgesetzt. Im Anschluss erfolgt der Umbau der Mühlstraße. Entsprechende Planungen liegen bereits vor (Abb. 32).



Abb. 31 Aufwertung Gauangelbach (aufgenommen 09.11.2021)



Abb. 32 Gestaltungsplanung Mühlstraße

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich neben einer Vielzahl privater Grundstücke auch öffentliche Flächen, wie Verkehrsflächen, der Gauangelbach und das Grundstück der Ortsverwaltung.

3.6 Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse

Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich umfasst teilweise den Gauangelbach und liegt damit zum Teil auch im Bereich des Planfeststellungsverfahrens zum hochwassersicheren Ausbaus des Gauangelbachs. Nach den derzeitigen Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten bestehen in Teilen Überflutungsflächen der

Kategorien HQ100 und HQ50 (Abb. 33). Ein Hochwasserereignis ist hier einmal in 100 bzw. 50 Jahren zu erwarten. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete).



Abb. 33 Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte, Quelle: LUBW, 12.01.2022

Der vorliegende Bebauungsplan überplant bereits bebaute Bereiche und trifft Regelungen nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken für die Zulässigkeit von Vorhaben gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht lediglich eine stärkere Einschränkung der Werbeanlagen. Mit Auswirkungen durch oder auf die Überflutungsflächen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans ist dementsprechend nicht zu rechnen.

Die Schutzvorschriften für Vorhaben innerhalb von HQ100 Bereichen sind weiterhin zu beachten. In Folge der derzeit in der Durchführung befindlichen Maßnahmenumsetzung ist mit einer deutlichen Verbesserung der Hochwassersituation zu rechnen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt - bis auf einen sehr kleinen Bereich im Norden - außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Für den kleinen Bereich im Norden des Plangebietes (u.a. die Grundstücke mit der Hausnummer Schatthäuser Str. 57 bzw. 34), der sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Ochsenbachquelle, Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal“ (WSG-Nummer: 226.103, WSG-Zone: III-A) befindet, sind entsprechend die Schutzbestimmungen der gültigen Rechtsverordnung für die WSG-Zone III-A zu beachten.



Abb. 34 Wasserschutzgebiet Ochsenbachquelle in Baiertal, Quelle: LUBW, 25.04.2022

Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Altstandorte, auf die im Laufe des Verfahrens durch das Wasserrechtsamt hingewiesen wurde und für die ein Altlastenverdacht besteht. Die Altstandorte werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt. Gemäß dem Wasserrechtsamt ist bei einer Nutzungsänderung hin zu einer wohnbaulichen Nutzung insbesondere auch der Wirkungspfad Boden-Mensch zu prüfen.

Die genannten Standorte werden allerdings bereits heute baulich, auch durch Wohnnutzungen inklusive Hausgärten, genutzt. Insofern kommt es durch den Bebauungsplan nicht zu einer erstmaligen Wohnnutzung auf den Grundstücken. Insbesondere handelt es sich bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um eine Klarstellung der planungsrechtlichen Verhältnisse. Mit Ausnahme von einem Verbot von Fremdwerbeanlagen sind nach der Planung keine Vorhaben zulässig, die nicht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 Abs. 2 BauGB zulässig gewesen sind. Durch den Bebauungsplan wird somit keine Nutzungsänderung ausgelöst.

Um Gefahren für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Zuge einer etwaigen künftigen Nutzungsänderung auf den betroffenen Grundstücken, zu vermeiden, werden die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

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 aktuellen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe. (Stand: 02.02.2021) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für das Plangebiet zum Tragen kommt bzw. für die Stadt Wiesloch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

4 Planerische Konzeption

4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem vorliegenden Inhalt besteht kein alternativer Lösungsansatz, welcher die Möglichkeit einer adäquaten Steuerung von Werbeanlagen bietet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, wie auch die örtlichen Bauvorschriften und die durch diese ermöglichte Steuerung der Werbeanlagen, sollen den bestehenden Ortscharakter wahren und die Bemühungen hinsichtlich der Attraktivierung des Ortskerns unterstützen. Der Bebauungsplan dient somit einerseits der Bestandssicherung und andererseits der Umsetzung der Zielsetzungen aus dem Dorfentwicklungsplan und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Bei einem Verzicht der Planaufstellung andererseits würde sich in den bisher unbeplanten Teilen des Ortskerns die Zulässigkeit von Werbeanlagen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilen, wonach Fremdwerbeanlagen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig wären. Dies würde den formulierten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten entgegenstehen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der tatsächlichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB. Da der Regelungsinhalt des Bebauungsplans möglichst geringgehalten werden soll, wird eine von den bestehenden Nutzungen abweichende Festsetzung nicht weiterverfolgt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Gemäß den Zielsetzungen aus dem Dorfentwicklungsplan und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ soll der bestehende Charakter des Ortskerns Baiertal bewahrt und weiter aufgewertet werden. Die Zahl der Werbeanlagen soll im Sinne eines attraktiven Ortsbildes begrenzt werden. Insbesondere großflächige Fremdwerbeanlagen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Für Gewerbetreibende im Ortskern soll eine angemessene Werbung weiterhin möglich sein. Gestalterische Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften zu Anbringungsort, Größe und Beleuchtung sowie Akustik stellen sicher, dass einerseits eine gut sichtbare Eigenwerbung für Gewerbetreibende möglich ist, diese Werbeanlagen andererseits das Ortsbild aber nicht dominieren und dadurch beeinträchtigen. Die konkreten gestalterischen Vorgaben für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung leiten sich aus den Regelungen der bestehenden Bebauungspläne (siehe Kap. 3.3) sowie den aktuell im Ortskern bestehenden Werbeanlagen (s. Kap. 2.3) ab.

Die gewählte Kombination von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll eine Steuerung von Werbeanlagen ermöglichen, ein qualitativvolles Straßenbild sichern und einen Trading-Down-Effekt im Ortskern vermeiden.

Zu den Ortsrändern hin sollen in den städtebaulich weniger empfindlichen Bereichen Möglichkeiten für Fremdwerbeanlagen bestehen bleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst daher lediglich den Ortskern entlang der zentralen Verkehrsachsen, nicht jedoch die umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete und die Bereiche entlang der Verkehrsachsen zum Außenbereich hin.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiet (MI) entsprechend der Abgrenzungen in der Planzeichnung. Für beide Gebietstypen wird jeweils der Nutzungskatalog der BauNVO übernommen. Abweichend wird allerdings unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass „Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung“ ausgeschlossen werden. Im Anschluss daran ist in einem klarstellenden Satz ergänzt, welche Arten der Werbung von dieser Regelung nicht umfasst werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Ausschluss bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe möglich. Aufgrund der oben bereits ausgeführten Zielsetzungen hinsichtlich der Erhaltung und Stärkung eines attraktiven Ortscharakters, die in dem Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1980 sowie in dem integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ aus dem Jahr 2019 (Kap. 3.4) formuliert wurden, soll ein Trading-Down-Effekt in Folge einer Zunahme von Fremdwerbeanlagen verhindert werden. Vor diesem Hintergrund liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die es ermöglichen, im vorliegenden Bebauungsplan Anlagen der (Fremd-)Werbung zu steuern und nach § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen.

Die Abgrenzung der Gebietsarten (WA und MI) erfolgt anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzung (s. Kap. 2.3). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB lassen sich die Baugebietstypen zur Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung bereits ohne Vorliegen eines Bebauungsplans zuordnen und die jeweiligen Nutzungskataloge anwenden. Die Festsetzung der Gebietsart hat damit im Wesentlichen nur einen klarstellenden Charakter. Lediglich die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Insbesondere im zentralen Ortskern (Kreuzungsbereich Wieslocher Str./Schatthäuser Str./Alte Bahnhofstr./Mühlstr.) häufen sich gewerbliche Nutzungen. Zwar sind die meisten dieser Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulässig, jedoch führt allein deren Häufung dazu, dass ein Wohngebietscharakter verfremdet würde und tatsächlich ein Mischgebiet vorläge.

Vom Ortszentrum nach außen hin nehmen die gewerblichen Nutzungen ab. Hier liegen allgemeine Wohngebiete mit vereinzelt wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen vor. Viele der angemeldeten Gewerbe sind aufgrund der Art und Weise ihrer Ausübung (innerhalb der Wohnung, ohne Publikumsverkehr, keine Beschilderung etc.) städtebaulich nicht relevant und können bei der Beurteilung außenvorgelassen werden.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (Schatthäuser Str.) sowie am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Alte Bahnhofstr.) bestehen jeweils im Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen (faktische) Mischgebiete. Hier liegen jeweils gehäuft Nutzungen vor, die in einem Mischgebiet, nicht jedoch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten Regelungen zur Zulässigkeit hinsichtlich der Art von Werbeanlagen sowie deren Anbringungsort, Größe und Beleuchtung. Damit soll dem Gestaltungsanspruch in der Ortsmitte Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden. Die festgesetzten Werbeanlagen entsprechen dem Rahmen bisher bereits vorhandenen Anlagen und sind entsprechend ihrem Anbringungsort und der maximalen Größe sowie der Höhe differenziert festgesetzt.

Konkret sind Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) zulässig. Klarstellenden wird ergänzt, welche Arten der Werbung von dieser Regelung nicht umfasst werden.

Werbelogos, Werbetafeln oder Werbeschriftzüge sind an den Gebäuden nur im unteren Teil bis max. zur Hälfte des 1. OG zulässig.

Die Größe von 1 m x 3 m (Werbeanlagen an der Fassade) bzw. 0,8 m x 0,8 m (Ausleger) orientiert sich an den aktuell im Gebiet vorhandenen Werbeanlagen (s. Kap. 2.3).

Sofern an einem Gebäude mehrere Werbeanlagen angebracht werden sollen, dürfen diese pro Fassade eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten. Dies ermöglicht das Anbringen einer großen Anlage oder mehrerer kleiner Anlagen, sodass auch bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude genügend Spielraum für eine angemessene Werbung besteht. Gleichzeitig wird ein Überfrachten der Gebäudefassaden verhindert.

Werbeanlagen, die nicht am Gebäude selbst, sondern freistehend oder an Einfriedigungen wie Zäunen oder Mauern angebracht werden, dürfen max. 2,5 m hoch sein und höchstens eine Werbefläche von 1,5 m² aufweisen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass diese i.d.R. zusätzlich zum Gebäude dreidimensional in Erscheinung treten.

Zum Schutz der Umwelt und insbesondere nachtaktiver Insekten ist bei einer Hinterleuchtung von Werbeanlagen eine insektenschonende Bauweise mit nicht anlockendem Lichtspektrum (warme-weiße Lichtfarbe, bis max. 2.700 Kelvin) zu verwenden. Um übermäßige Lichtemissionen ggf. mit störender Wirkung auf benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden, ist das Anstrahlen von Werbeanlagen unzulässig. Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen hat, welche sich von Insekten ernähren. Die Vorschrift einer insektenfreundlichen Hinterleuchtung in Verbindung mit einem Verbot des Anstrahlens von Werbeanlagen trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere (u.a. Insekten, Vögel und Fledermäuse) zu reduzieren.

Um Störungen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches sowie akustische Werbung unzulässig. Dadurch sollen gesunde Wohnverhältnisse gesichert, eine Umweltbelastung vermieden und Ablenkung von Verkehrsteilnehmern reduziert werden.

7 Umweltbelange

Im vorliegenden vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

In Folge des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur geringfügig und ausschließlich hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die Realisierung von Werbeanlagen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan stärker reguliert und insbesondere in deren Quantität eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

7.1 Klimaschutz

Mit den Beschränkungen hinsichtlich der Quantität von Werbeanlagen sowie den Einschränkungen in Bezug auf deren Beleuchtung wird ein ressourcenschonendes Handeln gefördert. Auch regelmäßig zu überklebende/auszutauschende Werbeplakate an Fremdwerbeanlagen werden in Folge der Festsetzung im Plangebiet eingespart.

7.2 Artenschutz

Im Sinne des Artenschutzes wird eine insektenfreundliche Beleuchtung der Anlagen vorgegeben (s. Kap. 6).

7.3 Boden und Wasser

Der Schadstoffeintrag durch Plakate und Klebstoffe in die Umwelt (insbesondere Boden und Wasser) wird durch den Verzicht auf Fremdwerbeanlagen mit wechselnden Werbeanschlägen verringert.

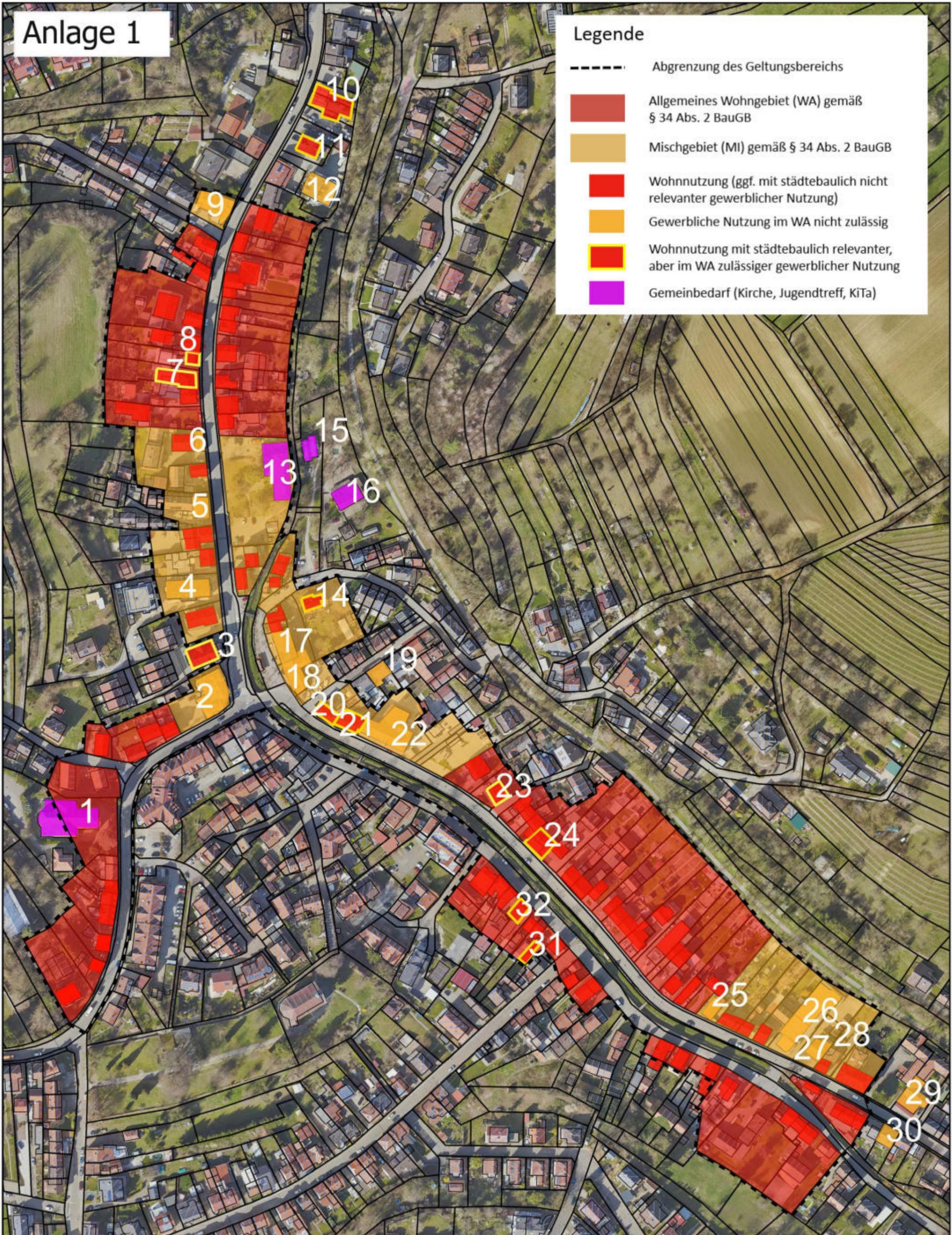
8 Statistische Daten

Größe des Geltungsbereichs	70.922 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	35.976 qm
Mischgebiet (MI)	18.364 qm
Sonstige Flächen	16.582 qm

Anlage 1

Legende

-  Abgrenzung des Geltungsbereichs
-  Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 34 Abs. 2 BauGB
-  Mischgebiet (MI) gemäß § 34 Abs. 2 BauGB
-  Wohnnutzung (ggf. mit städtebaulich nicht relevanter gewerblicher Nutzung)
-  Gewerbliche Nutzung im WA nicht zulässig
-  Wohnnutzung mit städtebaulich relevanter, aber im WA zulässiger gewerblicher Nutzung
-  Gemeinbedarf (Kirche, Jugendtreff, KiTa)



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lglbw.de)

Die Stadt Wiesloch übernimmt keine Haftung für die Aktualität der Daten
Kartengrundlage: Urheberrechtlich geschützt!

Eine Umwandlung, Weitergabe oder Veröffentlichung der dargestellten Geobasisdaten bedarf der Zustimmung der Stadt Wiesloch.

Bei Aufgrabungen ist mit der notwendigen Sorgfalt vorzugehen, da für die Aktualität und Lagegenauigkeit der Leitungsführung keine Gewähr übernommen wird



STADT WIESLOCH

Maßstab:

1:2000

Projekt:

Werbeanlagen Baiertal

Plantyp:

Nutzungskartierung



Benutzer:

A. Schiffer

Datum:

13.01.2022



Anlage 2

Liste der nicht ausschließlich wohnbaulich genutzten Gebäude

Nr.	Adresse	Ausgeübte Nutzung	Einstufung nach BauNVO	Zulässigkeit	Anmerkung
	Wieslocher Str. 26	Bestattungsinstitut (Ausübung nicht vor Ort); Möbelaufbau (Ausübung nicht vor Ort)	nicht störendes Gewerbe; nicht störendes Gewerbe	(WA) (WA)	städtebaulich nicht relevant
	Wieslocher Str. 22	Reinigungsdienstleistungen (Ausübung nicht vor Ort)	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
	Wieslocher Str. 18	Büromöbelmontage (Ausübung nicht vor Ort)	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
	Wieslocher Str. 16	Elektroartikelverkauf (ohne Laden)	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
1	Wieslocher Str. 12	Kirche	Anlage für kirchliche Zwecke	WA	
	Wieslocher Str. 10	KFZ-Gebrauchtwagenhandel (ohne Laden, keine Unterbringung KFZ vor Ort)	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
2	Wieslocher Str. 1	Sparkasse	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	MI	
3*	Schatthäuser Str. 3	Bäckerei (Verkaufsstelle); Beratung von Zahnarztpraxen; Gartenservice (Ausübung nicht vor Ort)	(dienender) Laden; freiberufl. ähnlich; nicht störendes Gewerbe	WA WA (WA)	städtebaulich nicht relevant
	Schatthäuser Str. 9	Haushaltshilfe (Ausübung nicht vor Ort)	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
4	Schatthäuser Str. 11	Gebäudereinigung (Ausübung nicht vor Ort); freie Büroflächen	nicht störendes Gewerbe; Büro	(WA) MI	städtebaulich nicht relevant
	Schatthäuser Str. 21	Organisation und Management für Künstler und Events	freiberufl. ähnlich	WA	städtebaulich nicht relevant
5	Schatthäuser Str. 29	Gasthaus Löwe	(nicht überwiegend der Versorgung des Gebiets dienende) Gastronomie	MI	
6	Schatthäuser Str. 33	Döner-Imbiss	Gastronomie	MI	
7	Schatthäuser Str. 39	Blumengeschäft (Florist m. Laden)	nicht störender (aber nicht überwiegend der Versorg. des Gebiets dienender) Handwerksbetrieb, im WA ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig;	(WA)	
8	Schatthäuser Str. 41	Cafe (eingeschränkte Öffnungszeiten)	(überwiegend der Versorg. des Gebiets dienende) Gastronomie	WA	
	Schatthäuser Str. 55	Versicherungsvermittlung; Taxi-"Filiale" (ohne Laden, keine über das normale Wohnen hinausgehenden PKW-Abstellmöglichkeiten)	freiberufl. ähnl.; nicht störendes Gewerbe	WA (WA)	städtebaulich nicht relevant
9	Schatthäuser Str. 57	Antiquitäteneinzelhandel, Wohneinrichtung	Einzelhandel	MI	
10*	Schatthäuser Str. 44	Tankstelle	Tankstelle	(WA)	

Nr.	Adresse	Ausgeübte Nutzung	Einstufung nach BauNVO	Zulässigkeit	Anmerkung
11*	Schatthäuser Str. 40	Friseursalon; KFZ-Im- und Export (ohne Laden, keine Abstellflächen vor Ort); Dienstleistungen Gesundheitswesen, kosmetische Anwendungen	nicht störender, aber nicht überwiegend der Versorg. des Gebiets dienender Handwerksbetrieb, im WA ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig; nicht störendes Gewerbe; nicht störendes Gewerbe	(WA) (WA) (WA)	städtebaulich nicht relevant
12*	Schatthäuser Str. 38	Fliesen- und Natursteinhandel; Webdesign	nicht wesentlich störendes Gewerbe; nicht störendes Gewerbe	MI (WA)	städtebaulich nicht relevant
	Schatthäuser Str. 24	Dienstleistungen rund ums Haus (Ausübung nicht vor Ort);	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
	Schatthäuser Str. 18	Onlinehandel mit Lebensmitteln	nicht störendes Gewerbe	(WA)	städtebaulich nicht relevant
13	Schatthäuser Str. 12	Ortsverwaltung; Feuerwehr; Post-Shop	Verwaltung; Verwaltung; Gemeinbedarf/sonstiges nicht störendes Gewerbe	(WA) (WA) (WA)	
14	Hirschgasse 2	GaLa-Bau Betrieb	Gartenbaubetrieb	(WA)	
15*	Hirschgasse 5/1	Jugendzentrum	Anlage für soziale Zwecke	WA	
16*	Hirschgasse 7	Kindergarten	Anlage für soziale Zwecke	WA	
17	Alte Bahnhofstr. 4	Internethandel (Lebensmittel, KFZ, Elektro, Haushaltswaren etc.), Transporte; Änderungsschneiderei und Annahme Reinigung	nicht störendes Gewerbe; nicht störender (aber nicht überwiegend der Versorgung des Gebiets dienender) Handwerksbetrieb / Laden	(WA) MI	städtebaulich nicht relevant
18	Alte Bahnhofstr. 5	Vermittlung von Bausparverträgen und Energielieferungsverträgen (Kundenbüro); Modeshop	freiberufl. ähnl.; Einzelhandel (nicht überwiegend der Versorgung des Gebiets dienend)	WA MI	
19*	Wilhelmstr. 4	Blechnerei, Sanitär, Installation	nicht wesentlich störendes Gewerbe/Handwerk	MI	
20	Alte Bahnhofstr. 8	Zahnarzt	freier Beruf	WA	
21	Alte Bahnhofstr. 9	Schankwirtschaft "Rose"	überwiegend der Versorg. des Gebiets dienende	WA	
22	Alte Bahnhofstr. 10	Raiffeisenbank; Dienstleistungen rund ums Haus	Verwaltung; nicht störendes Gewerbe	MI (WA)	
	Alte Bahnhofstr. 15	Versicherungs- und Finanzberatung (ohne Kundenbüro mit Öffnungszeiten)	freiberufl. ähnl.	WA	städtebaulich nicht relevant

Nr.	Adresse	Ausgeübte Nutzung	Einstufung nach BauNVO	Zulässigkeit	Anmerkung
23	Alte Bahnhofstr. 16	Vertrieb Kosmetik, Schmuck etc.; Hundefrisör	nicht störendes Gewerbe nicht störendes Gewerbe	(WA) (WA)	städtebaulich nicht relevant
24	Alte Bahnhofstr. 23	Küferei und Brennerei, Spirituosenhandel	nicht störender Gewerbebetrieb	(WA)	
25	Alte Bahnhofstr. 37	Schrotthandel mit Lagerfläche	Lagerplatz, Schrottplatz	MI	
	Alte Bahnhofstr. 40	Gütertransport Rettling (ohne Kundenbüro und Abstellflächen)	nicht störender Gewerbebetrieb	(WA)	städtebaulich nicht relevant
26	Alte Bahnhofstr. 41	Motorradhandel und Reparaturen	nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb	MI	
27	Alte Bahnhofstr. 42	Logopädie	freier Beruf	WA	
28	Alte Bahnhofstr. 42a	Sanitär- und Heizungstechnik (Ausübung nicht vor Ort)	nicht wesentlich störendes Gewerbe/Handwerk	MI	
	Alte Bahnhofstr. 45	Abrechnung für Zahnarztpraxen; Immobiliensachverständigen Büro	freiberufl. Ähnlich; freier Beruf	WA WA	städtebaulich nicht relevant
29*	Alte Bahnhofstr. 53	Secondhand Shop	Einzelhandel, nicht überwiegend dem Gebiet dienender Laden	MI	
30*	Alte Bahnhofstr. 48	Sanitätshaus	Einzelhandel, nicht überwiegend dem Gebiet dienender Laden	MI	
31	Mühlstr. 16	Gesundheits- und Fußpflege	freiberufl. ähnlich	WA	
32	Mühlstr. 13	Pizza-Lieferservice (kein Verzehr vor Ort)	nicht störender Gewerbebetrieb	(WA)	

Legende

* außerhalb des Geltungsbereichs

graue Schrift städtebaulich nicht relevante Nutzung / im Wohnen inbegriffene Nutzung, die keine bzw. nur eine sehr geringe Außenwirkung entfaltet

Kennzeichnung städtebaulich relevanter gewerblicher Nutzungen

	gewerbliche Nutzung, zulässig nicht im WA
	gewerbliche Nutzung, zulässig nicht im WA; außerhalb des Geltungsbereichs
	gewerbliche Nutzung, zulässig im WA
	gewerbliche Nutzung, zulässig im WA; außerhalb des Geltungsbereichs
	Gemeinbedarfnutzung
	Gemeinbedarfnutzung; außerhalb des Geltungsbereichs