



STADT WIESLOCH

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„WESTLICHE ZUFAHRT“

Ausfertigung:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im schriftlichen Teil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 30.07.2014 werden bestätigt.



Wiesloch, den 08.09.2014

Franz Schaidhammer, Oberbürgermeister

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2014 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 10.09.2014 in Kraft getreten.



Wiesloch, den 10.09.2014

Franz Schaidhammer, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Wiesloch Bebauungsplan "Westliche Zufahrt"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand vom 23.06.2014

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist mit **0,4** festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,75 überschritten werden. Bei der Ermittlung dieser Grundfläche sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 nur hälftig anzurechnen, sofern diese mit Dachbegrünung (mind. 7 cm Substrataufbau) hergestellt werden.

Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Terrassen als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 mitzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend Planeintrag durch das Maß der maximalen Wandhöhe (WH) bestimmt. Als unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand heranzuziehen.

- **Im Bereich der überbaubaren Flächen 1, 2, 6 und 7:**

WH 1 (1. Obergeschoss) **max. 6,00 m**
eine Überschreitung der WH 1 durch für Brüstungen, Geländer oder ähnliches ist bis zu max. 1,2 m zulässig.
WH 2 (Dachgeschoss) **max. 9,20 m**

- **Im Bereich der überbaubaren Flächen 3, 4 und 5:**

WH 1 (1. Obergeschoss) **max. 6,10 m**
eine Überschreitung der WH 1 durch für Brüstungen, Geländer oder ähnliches ist bis zu max. 1,2 m zulässig.
WH 2 (Dachgeschoss) **max. 9,50 m**

Eine Über- oder Unterschreitung des unteren Höhenbezugspunktes (EFH - Rohbaumaß) ist um +/- 0,2 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe 2 durch haustechnisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Klimatisierungsaufbauten ist bis zu 1,20 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten pro Gebäude weniger als 50 m² beträgt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe 2 durch Solar- /Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,20 m zulässig, sofern die Anlagen mind. um 1,2 m von der äußeren Seite der Außenwand zurücktreten.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche darf ausnahmsweise durch Terrassen im Erdgeschoss und Balkone im 1. Obergeschoss wie folgt überschritten werden:

Im Bereich der überbaubaren Fläche 1 und 2 bis zu 3 m nach Westen, auf insgesamt max. 20 m² Fläche je Gebäude im Erdgeschoss.

Im Bereich der überbaubaren Fläche 3 und 5 bis zu 1,5 m nach Süden, auf insgesamt max. 25 m² Fläche je Geschoss und Gebäude.

Im Bereich der überbaubaren Fläche 4 bis zu 1,5 m nach Süden, auf insgesamt max. 30 m² Fläche je Geschoss.

Im Bereich der überbaubaren Fläche 6 und 7 bis zu 1,8 m nach Westen und Süden, auf insgesamt max. 20 m² Fläche je Geschoss und Gebäude. Darüber hinaus ist nach Westen ein Terrassenbereich im Erdgeschoss mit insgesamt max. 40 m² zulässig.

Sichtschutzelemente für Terrassen und Balkone sind bis zu 2 m Höhe und 3 m Tiefe ab Gebäudeaußenkante zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderliche Spielplatzfläche ist auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten.

Je Gebäude ist max. eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 4 m² und einer Höhe von max. 2,2 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Landespflegerische Festsetzungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Behandlung von Bodenaushub

Die oberste Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca.1,6 m ist sofort nach deren Aushub durch eine dafür geeignete Fachentsorgungsfirma einer weiteren Beprobung und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Auf allen unbefestigten Flächen ist eine Bodenschicht von 30 cm unbelastetem Material aufzubringen. Sollte in diesen Bereichen Bodenaushub anfallen, ist dieser entsprechend Ziff. 1 zu behandeln. Kinderspielflächen sind mindestens 60 cm tief (gerechnet unter Unterkante Nutzungshorizont) auszuheben. Der Bodenaushub in diesen Bereichen ist entsprechend Ziff. 6.1 zu behandeln. Bei Kinderspielflächen ist zusätzlich ein Textilvlies und eine 30 cm mächtige Schotterschicht als Grabesperre einzubauen sowie eine Bodenschicht von mindestens 30 cm nachweislich unbelastetem Material aufzubringen.

6.3 Durchführung

Die Maßnahmen nach Ziff. 6.1 und 6.2 sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

6.4 Dachbegrünung

Dachflächen im Bereich der Wandhöhe 2 (WH2) sind je Einzelanlage zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substratauftrag beträgt mind. 12 cm.

Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen ("Carports") sind je Einzelanlage zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substratauftrag beträgt mind. 7 cm.

Photovoltaik- bzw. Solarmodulflächen dürfen in ihrer senkrechten Projektion max. 1/3 der zu begrünenden Fläche überdecken. Substrat und Begrünung sind vollflächig unter den Photovoltaik- bzw. Solarmodulflächen aufzubringen.

6.5 Boden- und Grundwasser:

Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink, Blei für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre ist unzulässig.

7. Bindungen für das Erhalten und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die durch Planeintrag anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme oder Heister anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, gebietsheimische Laub- oder regional typische Obstbäume.

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine geschnittene Hainbuchen- oder Lingusterhecke oder eine Landschaftshecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für eine Landschaftshecke sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre (Maßholder, Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel), Euonymus europaeus (Gewöhl. Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Echte Hunds-Rose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Weißdorn (Crataegus monogyna)

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist der Strauchbestand zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neu- oder Ergänzungsanpflanzungen sind überwiegend oben genannte Straucharten zu verwenden

B. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung beträgt max. 15 Grad.

Die Balkon- und Terrassenbrüstungen auf der Südseite der Gebäude sind transparent mit einem offenen Anteil von mind. 75% der Brüstungsfläche oder als Glasflächen herzustellen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig ist maximal eine Werbeanlage pro Betrieb mit einer Gesamtgröße von max. 1 m². Die maximale Höhe von 3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (EFH - Rohbaumaß) darf nicht überschritten werden (vgl. Festsetzung A.2).

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwerbung, sowie "Light-Boards", Videowände, Fahnenmasten, beklebte Fenster oder Fassaden und ähnliches sind ausgeschlossen.

3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Einfriedigungen, Stützmauern und deren Kombination sind bis zu max. 1,0 m zulässig. Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 1,20 m als Hecken, hecken- oder sträucherhinterpflanzte Metallgitterzäune und Mauern mit Naturstein bzw. Natursteinverblendung zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

In Abhängigkeit zur Größe der Wohnfläche sind je Wohnung herzustellen:

- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- über 50 m² bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

C. Hinweise

1. Denkmalpflege

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs liegt das folgende Kulturdenkmal gem. §2 DSchG: Heidelberger Straße 1 a, Südliche Zufahrtstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 33, Westliche Zufahrt 2, 6, 14, Psychiatrisches Landeskrankenhaus mit den aus der Erbauungszeit stammenden Alleen, Garten- und Parkanlagen (Sachgesamtheit), im offenen Pavillonsystem erbaut nach Plänen von J . Koch und R. Drach 1903-1925. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

3. Mögliche Bereiche für den Anbau von Nutzpflanzen

Für mögliche Bereiche für den Anbau von Nutzpflanzen gelten grundsätzlich die Anbauverbote des Landratsamtes für Nahrungs- und Futterpflanzen auf den Gemarkungen Wiesloch und Baiertal aus dem Jahr 1998. Darüber hinaus wird empfohlen, diese Bereiche mit insgesamt 60 cm unbelastetem Material zu überdecken.

D. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 26.09.2012
Öffentliche Bekanntmachung 12.10.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Planauslegung vom 22.10.2012 bis 23.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung 12.10.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 19.10.2012

Billigungs- und Auslegungsbeschluss 26.03.2014
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) in der Rhein-Neckar-Zeitung 02.05.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit ("Offenlage") (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Planauslegung vom 12.05.2014 bis 11.06.2014

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 30.04.2014

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB und § 74 LBO)
Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Große Kreisstadt Wiesloch Bebauungsplan "Westliche Zufahrt"

Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand 23.06.2014

Planung:

KLAUS NACHTRIEB
Bahnhofstraße 44

Städtebau . Umweltplanung
67346 Speyer

info@stadtplanung.com
Telefon 06232/67760

1. Allgemeines

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 9145/1 an der „Westlichen Zufahrt“ im Bereich des Zentrums für Psychiatrie. Das künftige Baugrundstück wird begrenzt durch die Baumreihe und den begleitenden Fußweg entlang der Zufahrtsstraße im Norden, die Pfarrhäuser im Osten, die Wohnbebauung "In der Hessel" im Süden und den Wasserhochbehälter im Westen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.300 m².

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der betreffende Grundstücksbereich wurde in der Vergangenheit für Baumaßnahmen des Klinikbetriebes vorgehalten. Die nun vorliegende Planung und der beabsichtigte Grundstücksverkauf sind das Ergebnis von Überlegungen des Zentrums für Psychiatrie (ZFP/PZN), sich von nicht mehr betriebsnotwendigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zu trennen und diese für eine Vermarktung zur Verfügung zu stellen. Hintergrund sind Bestrebungen, die psychiatrische Versorgung stärker dezentral und wohnungsnah anzubieten. Die künftige Bautätigkeit wird sich daher stärker der Erhaltung und Ergänzung des Bestandes widmen als einer baulichen Expansion auf dem Areal des PZN.

Das PZN als Verkäufer strebt neben dem Verkaufserlös eine ansprechende städtebauliche und architektonisch hochwertige Lösung an, die den vorhandenen Alleecharakter erhält und der Hauptzufahrt zur Klinik gerecht wird.

Die Dombrowski Massivhaus Konzept GmbH beabsichtigt den Ankauf des neu gebildeten Grundstücks und eine Bebauung mit einer Mischung von hochwertigen Wohnungsbau, sogenanntem "Servicewohnen" und Einfamilienhausgebäuden.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist insbesondere aufgrund der Lage im Krankenhausbereich nicht möglich.

Um die genannte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 26.09.2012 beschlossen, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim, rechtswirksam seit dem 01.05.1981, fortgeschrieben im Jahr 2000, stellt die Fläche der Bebauungsplanänderung als "Sondergebiet - vorhanden" dar. Da es sich im vorliegenden Verfahren um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13 a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Benachrichtigung angepasst werden.

Dem gültigen Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim sind keine fachlichen Hinweise oder Vorgaben für den Geltungsbereich zu entnehmen.

4. Beschreibung des Planbereichs und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des PZN angrenzend an die Wohnbebauung der Straßen "In der Hessel / Beethovenstraße". Im Süden und Osten grenzt eine überwiegend zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise an.

Westlich liegt der Wasserhochbehälter und nördlich grenzen die "parkähnlichen" Klinikflächen des PZN mit freistehenden Betriebsgebäuden und einer Stellplatzanlage an.

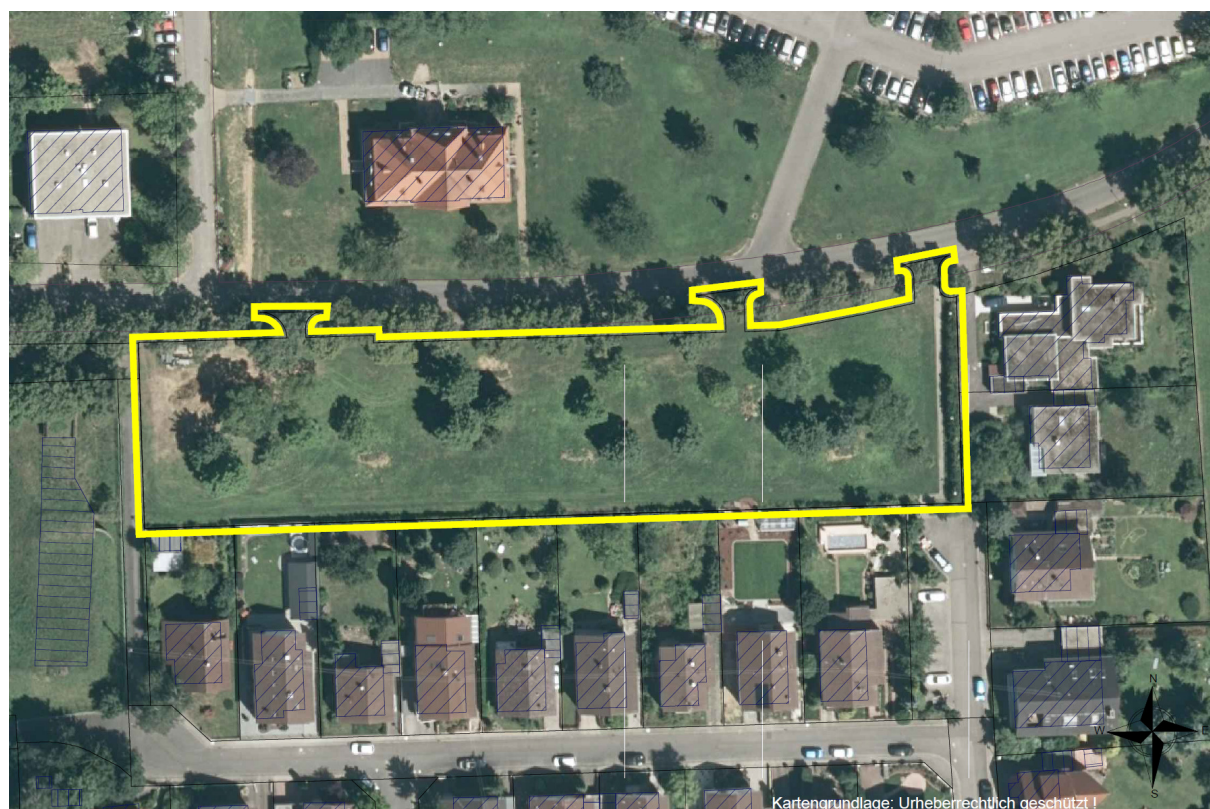


Abb.: Luftbild Änderungsbereich (Quelle Stadt Wiesloch)

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Psychiatrische Zentrum Nordbaden (PZN) ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 9145/1. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb einer Teilfläche mit insgesamt ca. 5.300 m². Auf dieser Fläche werden im Weiteren neue Flurstücke entsprechend der Bebauungsplankonzeption gebildet.

Die Erschließung erfolgt über die im Eigentum des PZN stehende Privatstraße "Westliche Zufahrt". Desweiteren wird am östlichen Rand in Verlängerung der Beethovenstraße eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

5.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

Für die südlich angrenzenden Grundstücke gibt es lediglich einen "Aufbauplan – Erweiterung des Ortsplanes Nr. 5" vom 23.04.1956. Hier wurde überwiegend ein reines Wohngebiet, mit offener Bauweise für Doppelhäuser und Einzelhäuser und 1 ½ bis 2 Vollgeschossen festgesetzt.

5.3 Rahmenplan

In einer Rahmenplanung zur baulichen Entwicklung auf dem Gelände des Zentrums für Psychiatrie, wurden die unterschiedlichen Funktionsbereiche des Krankenhauses, die künftige bauliche Entwicklung und unter anderem "Bereiche für privates Wohnen / Nachverdichtung" herausgearbeitet und mit der Stadt Wiesloch abgestimmt. Der nun überplante Bereich ist in der "Konzeptentwicklung" des PZN vom 02.11.1999 entsprechend als "Bereich für privates Wohnen" dargestellt.

6. Verfahren

6.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Nachverdichtung und wird als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13 a BauGB erstellt.

Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt deutlich unter der in § 13 a BauGB genannten Grundfläche von max. 20.000 m², nämlich bei ca. 2.200 m². Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Prüfungspflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB (FFH und Vogelschutzgebiete) liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan kann daher entsprechend den Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden. Trotz der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens wurden die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

6.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.09.2012. Die öffentliche Bekanntmachung am 12.10.2012 in der Rhein-Neckar-Zeitung.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.10.2012 bis einschließlich 23.11.2012 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 12.10.2012 in der Rhein-Neckar-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 19.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind 22 Stellungnahmen eingegangen.

6.5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat den Planentwurf vom 27.02.2014 am 26.03.2014 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 02.05.2014 in der Rhein-Neckar-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

6.6 Beteiligung der Öffentlichkeit ("Offenlage")

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.05.2014 bis einschließlich 11.06.2014 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

6.7 Information der Behörden über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 30.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind 15 Stellungnahmen eingegangen.

7. Konzeption

7.1 Städtebaulich-architektonisches Konzept

Geplant ist eine Mischung von hochwertigen Wohnungsbau, sogenanntem "Servicewohnen" und Einfamilienhausgebäuden. Als Gebäude sind ein Doppelhaus und ein freistehendes Einfamilienhaus im Westen, 3 Mehrfamilienhäuser im mittleren Teil des Grundstücks und ein Wohngebäude mit der Option von Serviceleistungen für ältere Mitbürger im Osten projektiert.

Die Gebäude sind mit 2 Geschossen zuzüglich eines zurückliegenden Dachgeschosses (Penthouse) vorgesehen. Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachbegrünung und der Option einer Photovoltaiknutzung geplant. Die Gartenseite, Terrassen und Balkone orientieren sich überwiegend nach Süden bzw. nach Westen. Die städtebauliche Konzeption, insbesondere die Anordnung der Häuser, der Grundstückzufahrt, und der Stellplatzflächen berücksichtigen die Baumreihe im Norden und den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg. An der östlichen Grundstücksgrenze wird in Verlängerung der Beethovenstraße eine öffentliche Fußwegeverbindung zum PZN sichergestellt. Die begleitende Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten.

In den zentralen 3 Mehrfamilienhäusern sind insgesamt ca. 21 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von ca. 60 m² bis zu ca. 150 m² vorgesehen. Die beiden miteinander verbundenen Baukörper im Osten bieten Raum für ca. 10 Wohnungen mit einem optionalen Serviceangebot. Die Wohnungsgrößen variieren hier von ca. 65 m² bis zu ca. 100 m² einschließlich eines Gemeinschaftsraumes. Alle Mehrfamilienhäuser verfügen über einen Aufzug.

Zusammen mit den 3 Einfamilienhäusern im Westen entstehen ca. 34 Wohneinheiten mit einem insgesamt vielfältigen Wohnungsangebot und einer lebendigen Mischung der Eigentümer- und Bewohnerstruktur.

Die Stellplätze werden oberirdisch, überwiegend in Form von überdachten Stellplätzen (Carports) untergebracht. Eine Tiefgarage ist aufgrund des felsigen und belasteten Untergrundes nicht möglich. Die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sind mit einer Dachflächenbegrünung geplant. Neben den Flächen für PkW-Stellplätze sind Flächen zur Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der o.g. Gebäudekonzeption.

Störende Nutzungen werden ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl wird aufgrund des geringen städtebaulichen Regelungsinhaltes verzichtet.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Prüfungspflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Trotz des Verzichtes auf eine formelle Umweltprüfung wurden bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange geprüft und in die Planung eingestellt.

Der Baumbestand der angrenzenden Allee bleibt mit Ausnahme der Grundstückszufahrten erhalten, der übrige Baumbestand auf der Wiesenfläche sowie 2 Bäume an den ursprünglich geplanten Zufahrten wurden zwischenzeitlich entfernt.

Die bereits entfernten Bäume (22) und die beiden noch entfallenden Bäume (insgesamt 24) werden durch die Anpflanzung von gebietsheimischen Laub- oder Obstbäumen auf dem Grundstück bzw. in unmittelbarer Umgebung auf dem PZN-Gelände ersetzt.

Trotz des Verzichtes auf eine formelle Umweltprüfung sind die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine Untersuchung¹ durchgeführt, deren Ergebnisse hier zusammenfassend dargestellt werden.

Das spezielle **Artenschutzrecht** (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4, 5 und Satz 2 BNatSchG) ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Die zwingenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind keiner Abwägung zugänglich.

Im Geltungsbereich oder unmittelbar daran angrenzend gibt es keine geschützten Biotop nach § 32 NatSchG/§ 30 BNatSchG. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Nach einer ersten ökologischen Übersichtsbegehung im September 2012 wurden im April und Mai 2013 3 weitere Begehungen, insbesondere zum möglichen Vorkommen der **Zauneidechse** durchgeführt. Bei keiner der Begehungen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung Reptilien bzw. Zauneidechsen vorgefunden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich des Bauvorhabens ist nicht wahrscheinlich.

Das Untersuchungsgebiet kommt für baumbrütende **Vogelarten** in Betracht. Die Untersuchung empfiehlt, zum langfristigen Erhalt der Population der potenziellen Baumbrüter für jeden gefälltten Baum eine Ersatzpflanzung mit heimischen Gehölzen im Bebauungsplan selbst oder in räumlicher Nähe vorzusehen. Insgesamt entfallen im Plangebiet ca. 23 Bäume. Diese werden im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung in gleicher Anzahl ersetzt.

¹ Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 15.05.2013

Das Vorkommen von streng geschützten **Fledermausarten** im Plangebiet ist wahrscheinlich. Das Untersuchungsgebiet kommt für eine Reihe von Fledermausarten als Jagdgebiet in Betracht. Ebenso sind Vorkommen von Fortpflanzungsstätten in Baumhöhlen der Lindenallee nicht völlig auszuschließen. Baumfällungen sollten deshalb nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (20. Oktober bis 28. Februar) stattfinden.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan bzw. das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst.

Neben der Ersatzpflanzung von Bäumen wird für Höhlenbrüter und Fledermäuse die Anbringung von Nistkästen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung empfohlen.

Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan bzw. den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

7.3 Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes bzw. der durch Bergbautätigkeiten hervorgegangenen Bodenverunreinigungen wurde eine Untersuchung durch das Büro Dr. Hildebrandt durchgeführt.² Der Boden ist -wie ortsüblich- durch Schwermetalle verunreinigt.

Bodenaushub kann nach einer weiteren Beprobung in Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung und der geplanten Folgenutzung auf Grund der Aussagen des Bodengutachtens und der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden. Sollte die Beprobung einen Verbleib von Bodenaushub im Gebiet ausschließen, ist dieser durch eine dafür geeignete Fachentsorgungsfirma entsprechend zu entsorgen. Alle unbefestigten Flächen sind mit mind. 30 cm unbelastetem Material zu überdecken. Bei Kinderspielflächen ist besondere Vorsorge zu tragen. Hier ist der Boden auf eine Tiefe von mind. 60 cm auszutauschen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, die Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Für mögliche Bereiche für den Anbau von Nutzpflanzen sind entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach einer parallel durchgeführten Baugrundbegutachtung³ steht ca. 1-2 m unterhalb Geländeneiveau Fels an, so dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage nicht möglich ist. Zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrades wurde für Flachdächer und flach geneigte Dächer, sowie für die Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen eine Dachbegrünung festgesetzt. Weiterhin werden die nicht überdachten Stellplatzflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der o.g. planerischen Konzeption.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsart wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind

² Orientierende Untersuchung, Dr. Ludwig Hildebrandt, Wiesloch, 14.06.2012 und Aktenvermerke vom 07.12.2013 und 25.06.2014 zu den Stellungnahmen des LRA Heidelberg vom 15.11.2012 und 23.06.2014

³ Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten, Biller&Breu GdBR, Waghäusel-Kirrlach, 21.06.2012

nicht zulässig, da diesen sowohl der Gebietscharakter der Umgebung als auch die vorhandene Grundstücksgröße entgegen stehen würde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Durch die ebenerdige Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen ist eine Überschreitung der in der BauNVO genannten "50%-Klausel" erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden kann. Die festgesetzte Überschreitung zugunsten der Stellplätze und deren Zufahrten sind notwendig, da aufgrund des felsigen Untergrundes und der Bodenbelastungen eine Tiefgarage nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand errichtet werden könnte.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen und von Dachflächen überdachter Stellplätze und Garagen festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Die Gebäude sind mit 2 Geschossen zuzüglich eines zurück springenden Dachgeschosses in Flachdachbauweise geplant. Die Rücksprünge des Dachgeschosses sind durch Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.

Für die Höhe der Gebäude werden die maximalen Wandhöhen festgesetzt. Die erste Wandhöhe (WH1) begrenzt die Höhe des ersten Obergeschosses. Die zweite Wandhöhe (WH 2) begrenzt die Höhe des darüber liegenden, zurückspringenden Dachgeschosses. Um eine Einpassung in das Gelände zu gewährleisten wurde für jedes Gebäude die Höhe des Erdgeschossfußbodens als Rohbaumaß festgesetzt. Auf die Ausbildung eines Sockels wurde zugunsten der Barrierefreiheit und der Gebäudehöhe verzichtet. Im Bereich der Dachgeschoßhöhe sind Ausnahmen für technische Aufbauten und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen formuliert um die Nutzung regenerativer Energien zu unterstützen.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl wird aufgrund des geringen städtebaulichen Regelungsinhaltes verzichtet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise wird entsprechend der südlich angrenzenden Wohnbebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich aufgrund der abgestimmten baulichen Konzeption "eng" an der vorliegenden Hochbauplanung. Terrassen und Balkone auf der Süd- und Westseite der Gebäude können in fest definiertem Umfang außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Anlagen entsprechend des vorliegenden Konzeptes umgesetzt werden und eine weitere Überbauung und Versiegelung des Grundstücks vermieden wird. Ausgenommen davon ist je Gebäude max. eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 4 m², etwa für die Unterbringung von Gartengeräten.

Zur Sicherung der Fläche wird durch Planeintrag die Fläche festgesetzt, auf der die nach Landesbauordnung erforderliche Spielplatzfläche für Kleinkinder zu errichten ist.

Um weitere Eingriffe in den Baumbestand zu vermeiden, werden die Zufahrtsmöglichkeiten auf 3 Stellen begrenzt und die übrige Grundstücksgrenze mit einem Zufahrtsverbot belegt. Eine Durchfahrt zur Beethovenstraße wird ebenso ausgeschlossen.

8.5 Landespflegerische Festsetzungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Bodenschutz resultieren aus den vorhandenen, in Wiesloch historisch bedingten Bodenverunreinigungen und den entsprechenden gutachterlichen Empfehlungen. Die Festsetzungen betreffen die Behandlung und Entsorgung des Bodenaushubs, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der gutachterlichen Überwachung und Dokumentation der Maßnahmen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Umweltvorsorge sowie dem Schutz der künftigen Nutzer.

Für die Dachflächen der Dachgeschosse wird eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Substratauftrag, für die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen ("Carports") mindestens 7 cm durchwurzelbarem Substratauftrag festgesetzt.

Damit sollen die negativen Folgen von Überbauung und Versiegelung minimiert werden. Zur Nutzung erneuerbarer Energien und der Vermeidung bzw. Verminderung von Emissionen sind zusätzlich Photovoltaik- bzw. Solarmodulflächen zulässig.

8.6 Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandene Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze wird mit einer Fläche zur Erhaltung festgesetzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Beide Hecken begrenzen das Vorhaben und begleiten die vorhandenen Fußwege. Als Ersatz für die entfallenden Bäume und als Gliederungs- und Gestaltungselement der künftigen Wohnbaufläche sind 8 hochstämmige, gebietsheimische Laub- oder regional typischen Obstbäume zeichnerisch festgesetzt.

Die Baum-, Strauch und Heckenanpflanzungen haben positive Wirkungen auf die Gestaltung des Wohnumfeldes, des Ortsbildes und auf das lokale Kleinklima. Die Anpflanzungen bieten darüber hinaus Nahrungsquellen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierwelt, insbesondere für Vögel.

Art und Umfang der Ersatzpflanzungen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs sowie der Schutz des Alleebaumbestandes während der Erd- und Bauarbeiten sind Gegenstand des zweiten städtebaulichen Vertrages.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der abgestimmten Gebäudekonzeption sollen die Gebäude aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Dachbegrünung) mit Flachdach errichtet werden. Daher wird die Dachneigung auf max. 15 Grad begrenzt. Balkone und Terrassen liegen zum Teil außerhalb der überbaubaren Flächen. Um einen geschlossenen, "massiven" Charakter zu vermeiden sind Balkon- und Terrassenbrüstungen auf der Südseite der Gebäude transparent und offen zu gestalten.

9.2 Werbeanlagen

Zum Schutz des Denkmalensembles und dem überwiegenden Wohncharakter wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. So sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Neben der Regelung von Anzahl, Größe und Höhe von Werbeanlagen sollen vor allem auffällige und störende Ausprägungen mit Lichteffekten und ähnlichem ausgeschlossen werden.

9.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und Einfriedungen

Zur Gestaltung der Baugrundstücke, insbesondere im Hinblick auf die Denkmalanlage des PZN und den großzügigen, durchgrünten Charakter sollen die baulich nicht genutzten Flächen als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Aus den gleichen Gründen soll die weitere Versiegelung minimiert und die nicht überdachten Stellplätze versickerungsfähig gestaltet werden

Für Einfriedigungen entlang der Geltungsbereichsgrenze sind die Höhe (max. 1,20 m) und das Material bzw. Hinterpflanzung festgesetzt. Damit soll dem Abgrenzungsbedürfnis und der Wunsch nach Privatheit Rechnung getragen und gleichzeitig dem vorhandenen, "offenen" und großzügigen Gebietscharakter entsprochen werden.

9.4. Stellplatzverpflichtung

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Wohnungen werden in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt. Über die Regelungen der Landesbauordnung hinaus werden für Wohnungen über 50 m² bis 100 m² 1,5 Stellplätze, für Wohnungen über 100 m² 2 Stellplätze festgesetzt. Damit soll "Fremdparken" auf öffentlichen Flächen vermieden und der Flächenbedarf auf dem Privatgrundstück gesichert werden. Ein Teil der Stellplätze wird in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände des PZN nachgewiesen und öffentlich-rechtlich gesichert.

10. Gutachtenverzeichnis

- Artenschutzrechtliche Untersuchung und Stellungnahme, Büro Bioplan, Heidelberg, 18.10.2012, 01.02.2013 und 15.05.2013
- Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten, Büro Biller & Breu, Waghäusel, 21.06.2012
- Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung, Büro BDU Dr. Hildebrandt, Wiesloch, 14.06.2012, Aktenvermerk vom 07.12.2013 zur Stellungnahme des LRA Heidelberg vom 15.11.2012 und Aktenvermerk vom 25.06.2014 zur Stellungnahme des LRA Heidelberg vom 23.06.2014