

# STADT WIESLOCH - BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "EHEMALIGE WELLPAPPE / QUARTIER AM BACH"



## LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
  - GE** Gewerbegebiet
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
- Gemeinschaftsanlagen zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Gebiete WA2, WA3, WA4, MI1, MI2 und MI3
- Besonderer Nutzungszweck (§ 9 (1) 9 BauGB)
- Quartiersgarage: Besondere Nutzung "Quartiersgarage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ: Grundflächenzahl
  - GHmax: maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- a: Baugrenze abweichende Bauweise
  - o: offene Bauweise
  - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - DH: nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
  - V: Verkehrsberuhigter Bereich
  - F + R: Fuß- und Radweg
  - PW: Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie: Private Wohnwege
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
- LPB III-V: Lärmpegelbereiche
  - LSM 1-3: Lärmschutzmaßnahmen
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- OG: Öffentliche Grünflächen
  - PG: Private Grünflächen
  - PG: Kinderspielplatz
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Baum, anzupflanzen
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)
- x: Höhenbezugspunkt über NN (bei öffentlichen Verkehrsflächen vgl. Festsetzung 2.2.1)
  - 97,938: Höhe über NN

- B. Sonstige Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
  - Flurstücksgrenze vorhanden
  - Flurstücksnummer vorhanden
  - Maßangabe in Meter
  - Grenze Überschwemmungsgebiet

## VERFAHRENSVERMERKE

- Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss): 25.09.2019
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 12.11.2019 - 13.12.2019  
 04.11.2019
- Bekanntmachung hierzu am: 06.11.2019 - 13.12.2019
- Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss): 21.10.2020
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 15.02.2021 - 19.03.2021  
 05.02.2021
- Bekanntmachung hierzu am: 08.02.2021 - 19.03.2021
- Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Betroffenenbeteiligung): 2./08.06.2021 - 18./23.06.2021
- Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB: 30.06.2021

Wiesloch, den \_\_\_\_\_  
 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 30.06.2021 werden bestätigt.

Wiesloch, den \_\_\_\_\_  
 Oberbürgermeister  
 Dirk Elkemann

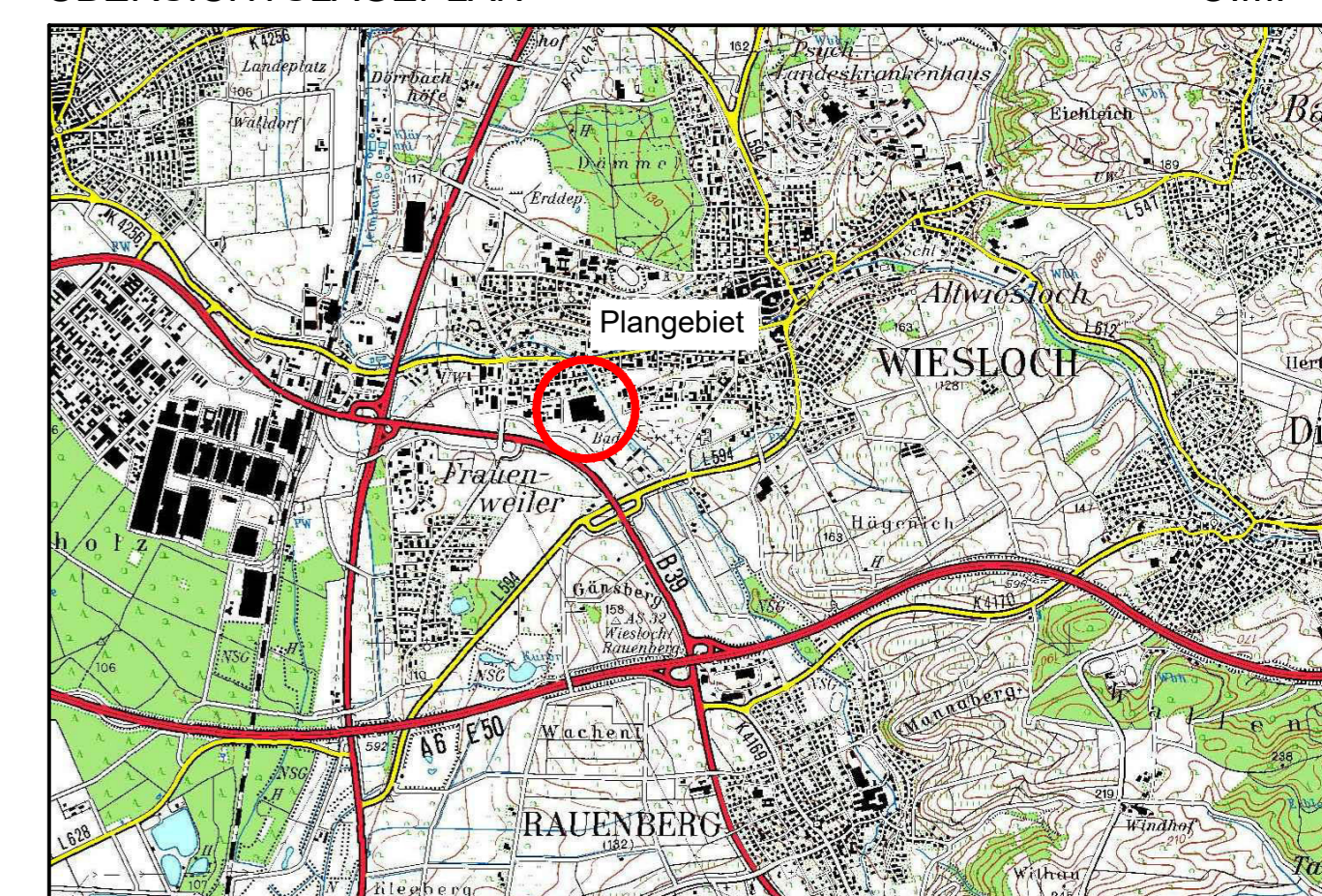
Inkrafttreten:  
 Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wiesloch, den \_\_\_\_\_  
 Oberbürgermeister  
 Dirk Elkemann

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBO: Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, 358, ber. S.416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- GemO: Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21/ 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH: Stadt Wiesloch	PROJ.NR.: 1543	PLAN NR.: BP
	PROJEKT: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach"	BEARB.: Vi	
PLAN: Bebauungsplan	GEZ.: MK	BLGR.: 86/47	DATUM: 30.06.2021
	BAUH: _____		

# **„EHEMALIGE WELLPAPPE / QUARTIER AM BACH“**

## **BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **RECHTLICHE GRUNDLAGE**

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

**den Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“**

und

**die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“**

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“.

Bestandteile der Satzungen:

- Bebauungsplan:
  - zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 30.06.2021),
  - schriftlicher Teil (in der Fassung vom 30.06.2021),
- örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 30.06.2021).

Den Satzungen ist die Begründung beigefügt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren (Aufstellungsbeschluss):	25.09.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	12.11.2019 – 13.12.2019
Bekanntmachung hierzu am:	04.11.2019
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	06.11.2019 – 13.12.2019
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss):	21.10.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	15.02.2021 – 19.03.2021
Bekanntmachung hierzu am:	05.02.2021
Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	08.02.2021 – 19.03.2021
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Betroffenenbeteiligung):	02./08.06.2021- 18./23.06.2021
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	30.06.2021

Wiesloch, den 15. Juli 2021



  
Oberbürgermeister  
Dirk Elkemann

---

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:  
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung des zeichnerischen und des schriftlichen Teils des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 30.06.2021 werden bestätigt.

Wiesloch, den 15. Juli 2021



  
Oberbürgermeister  
Dirk Elkemann

---

Inkrafttreten:  
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 19. Juli 2021 in Kraft getreten.

Wiesloch, den 28. Juli 2021



  
Oberbürgermeister  
Dirk Elkemann

---

# **Stadt Wiesloch**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach"**

### **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Satzungsfassung vom 30.06.2021

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten

- sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen.
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

##### 1.2 Mischgebiete (MI)

###### 1.2.1 Im Mischgebiet MI 1

- sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses, soweit sie nicht Anlagen zu sozialen Zwecken zugeordnet sind,
  - Wohnungen in Zuordnung zu Anlagen für soziale Zwecke,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- können gemäß § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

- Wohnungen im ersten Obergeschoss,
- Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses. Jede Nutzungseinheit für Gäste muss mindestens einen Wohnbereich mit Tisch und Sitzgruppe sowie eine Küchenzeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen.
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten.

#### 1.2.2 Im Mischgebiet MI 2

- sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Wohnungen oberhalb des dritten Obergeschosses,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- können gemäß § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses. Jede Nutzungseinheit für Gäste muss mindestens einen Wohnbereich mit Tisch und Sitzgruppe sowie eine Küchenzeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen.
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.

#### 1.2.3 Im Mischgebiet MI 3

- sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- können gemäß § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - Wohnungen im Erdgeschoss, wenn die Geschossfläche aller gewerblicher Nutzungen eines Gebäudes mindestens der Grundfläche des Erdgeschosses entspricht. Der Nachweis des Mindestanteils der gewerblich genutzten Geschossflächen eines Gebäudes kann auch für zwei unmittelbar benachbarte oder allenfalls durch einen privaten oder öffentlichen Weg getrennte Gebäude gemeinsam geführt werden.
  - Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses. Jede Nutzungseinheit für Gäste muss mindestens einen Wohnbereich mit Tisch und Sitzgruppe sowie eine Küchenzeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen.
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
  - Tankstellen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Vergnügungsstätten.

### 1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)

#### 1.3.1 In den als GEE festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses. Jede Nutzungseinheit für Gäste muss mindestens einen Wohnbereich mit Tisch und Sitzgruppe sowie eine Küchenzeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen,
  - sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind,
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Stadt Wiesloch, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach“ – Satzungsfassung 30.06.2021

- Anlagen für kulturelle Zwecke, soweit es sich nicht um Versammlungsstätten im Sinne der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) vom 28. April 2004 handelt,
- können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - öffentliche Betriebe,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
  - Lagerhäuser, Lagerplätze,
  - Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Anlagen für kirchliche Zwecke,
  - Anlagen für kulturelle Zwecke, soweit es sich um Versammlungsstätten im Sinne der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) vom 28. April 2004 handelt,
  - Vergnügungsstätten.

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

Grundflächenzahl

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und in den Mischgebieten MI 3 ist für Reihemittelhäuser ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen auf bis zu 0,6 zulässig.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
  - Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind
- um bis zu 50 %, überschritten werden.
- 2.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2, in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen sowie in den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die in Festsetzung 2.2 benannten Anlagen bis zu einer Gesamtzahl von 0,8 überschritten werden.



- 2.4 In allen Baugebieten ist eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die in Festsetzung 2.2 benannten Anlagen zulässig:
- bis zu einer Gesamtzahl von 0,7 für Grundstücke von Reihenmittelhäusern.
  - bis zu einer Gesamtzahl von 0,8 für Tiefgaragen, sofern diese mit einer Boden-substratschicht von mindestens 0,60 m überdeckt und begrünt sind.
  - bis zu einer Gesamtzahl von 0,95 für Grundstücke, die ausschließlich als Gemeinschaftsstellplatzflächen für Hausgruppen dienen.
- 2.5 Bei der Berechnung der GRZ sind die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke nicht als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

#### Höhe baulicher Anlagen

- 2.6 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist bei den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln. Bei Grundstücken mit mehreren straßenseitigen Grenzen ist der Mittelwert der jeweiligen straßenbezogenen Bezugshöhen maßgebend.
- 2.7 Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als 20 cm nach oben oder unten ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe hinzuzurechnen bzw. davon abzuziehen.
- 2.8 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.6 und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.
- 2.9 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte oder Dachausgänge) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Terrassen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m und einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m bei maximal 10 m<sup>2</sup> Fläche zugelassen werden.

- 3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen kann bis maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist. Zu angrenzenden Baugrundstücken muss ein Abstand von mindestens 2 m verbleiben.
- 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann, soweit sich gemäß § 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ein größeres Maß ergeben würde, die Tiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen bei Doppelhaushälften auf maximal 3 m und bei Reihenendhäusern auf 2,50 m reduziert werden, wenn an der betreffenden Außenwand keine Erker und Balkone sowie Tür- und Fenstervorbauten im Sinne von § 5 Absatz 6 Satz 1 Nr. 2 LBO angeordnet werden.
- 4.2 Die Festsetzung 4.1 gilt analog im Mischgebiet MI3, jedoch nur bei ausschließlich wohnbaulich genutzten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.
- 5. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt:
- mindestens 8,40 m je Baugrundstück für je eine Doppelhaushälfte
  - mindestens 5,00 m je Baugrundstück für je ein Hausgruppensegment
- Bei Endgrundstücken von Hausgruppen ist die Mindestbreite von 5,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks nachzuweisen.
- 6. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten nur innerhalb von Flächen mit maximal 11 m Abstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen nur für maximal 50 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs zulässig. Sonstige Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ unterzubringen.
- 6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen – mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen - unzulässig. Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ unterzubringen.
- 6.5 In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen für maximal 70 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs zulässig. Sonstige Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ unterzubringen.

Notwendige Stellplätze für Anlagen für soziale Zwecke dürfen zu 100 % oberirdisch angelegt werden.

- 6.6 Abweichend von den Festsetzungen 6.3, 6.4 und 6.5 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zur Fertigstellung einer Gemeinschaftsgarage in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ ein Nachweis der notwendigen Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden dürfen, sowohl im Mischgebiet MI 1, in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.
- 6.7 Garagen und Carports mit Seitenwänden müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Seitenwände von Garagen müssen mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken, die an zwei in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche oder private Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke), auf den Abstand einer Seitenwand zur Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden.

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 7.1 Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt:
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 2 Wohnungen
  - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 maximal 18 Wohnungen
  - in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 maximal 40 Wohnungen
  - im Mischgebiet MI 3 maximal 20 Wohnungen
- 7.2 Die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude gilt nicht für Wohnungen in Zuordnung zu Anlagen für soziale Zwecke.

## **8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 22 BauGB)**

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen erhält die Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und dient der Deckung des Stellplatzbedarfs insbesondere der Gebiete WA2, WA3, WA4, MI1, MI2 und MI3 sowie sonstiger zentraler Anlagen der Versorgung mit Verkehrsinfrastruktur und Energie.

Zulässig sind

- Stellplätze für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen,
- die zugehörigen Besucherstellplätze,
- zentraler Einrichtungen des Verkehrs
- zentraler Anlagen zur Versorgung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen mit Energie.

Zulässig sind weiterhin der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens zwei Teiche mit vielfältigen Ufer- und Randstrukturen aus

- verschiedenen Substraten (Schlamm / Sand / Kies) und heimischer Wasserpflanzen,
- Flachwasserzonen,
- Sonnenplätze (Tatholzelemente, Steine),
- Hochstauden

mit einer Gesamtgröße von 400 m<sup>2</sup> auszuheben. Die Aushubtiefe ist so zu wählen, dass die Teiche grundwassergespeist und das ganze Jahr über wasserführend sind.

Die verbleibenden Flächen sind als Landlebensraum mit

- extensiv genutzten Wiesenbereichen,
- sandigen, vegetationsarmen Flächen und
- Gebüschgruppen

anzulegen.

9.2 Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

9.4 Offene Pkw-Stellplätze sind einschließlich Unterbau versickerungsfähig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubilden.

9.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs zum Einsatz kommen.

9.6 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

9.7 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass

das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

**10. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

**11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

11.1 Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche des Baugrundstücks zu installieren. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen muss die über alle Anlagen gemittelte spezifische Peak-Leistung mehr als 150 W/m<sup>2</sup> betragen.

11.2 Abweichungen von den Festsetzungen 11.1 sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden Anlagen auf anderen Flächen im Quartier ein Anteil von 50% der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche bezogen auf das Gesamtquartier erreicht wird.

**12. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

12.1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich „LPB III“ bis Lärmpegelbereich „LPB V“ gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des

Raumes nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Lärm- pegel- bereich	,Maßgeblicher Außenlärm- pegel‘	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07 Tabelle 7		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliche
	dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
II	>55,0 bis ≤ 60,0	35	30	30
III	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30
IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35
V	>70,0 bis ≤ 75,0	50	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07

*Hinweis: Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ können beim Baurechtsamt der Stadt Wiesloch eingesehen werden.*

- 12.2. Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

- 12.3. Für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume von Wohnungen und für alle sonstigen Übernachtungsräume ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Sofern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich. Gleiches gilt, wenn der hygienisch notwendige Luftwechsel über andere Räume der Wohnung, die sich schallmindernd in den Schallausbreitungsweg einfügen, sichergestellt werden kann.

- 12.4. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 1“ bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem natürlichen Geländeniveau der östlich angrenzenden Flächen herzustellen.

Auf die Lärmschutzwand kann ganz oder in Teilabschnitten verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch eine im angrenzenden Gewerbegebiet GEE1 bereits realisierte Bebauung für die festgesetzten Mischgebiete bzw. Allgemeinen Wohngebiete ein mindestens gleichwertiger Schallschutz vor Sportanlagen- und Gewerbelärm erreicht wird.

- 12.5. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 2“ bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nach Osten und nach Süden gerichtete Außenwände von oberirdisch gelegenen Garagengeschossen ohne Öffnungen auszubilden.

Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an der nächstgelegenen Baugrenze eines Allgemeinen Wohngebiets ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) eingehalten wird.

- 12.6. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSM 3“ bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Errichtung von Wohngebäuden erst zulässig, wenn im östlich angrenzenden Mischgebiet MI 3 mindestens 2 mindestens zweigeschossige Gebäude mit einer Straßenfrontlänge von je mindestens 18 m errichtet sind.

Eine vorzeitige Bebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass innerhalb der mit „LSM 3“ bezeichneten Flächen am Tag ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) eingehalten wird.

- 12.7. In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind bis zu einem Abstand von 20 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks der Straße „Am Schwimmbad“ an den nach Osten, Süden und Westen orientierten Fassaden keine Terrassen oder Balkone von Wohnungen zulässig.

- 12.8. Ausnahmen von Festsetzung 12.7 können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

**13. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 13.1 Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendigen Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- 13.2 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

- 13.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als einheimische und standortgerechte Bäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstandorten darf um bis zu 5 m, auch in Baugrundstücksflächen hinein, abgewichen werden. Soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich, sind weitergehende Abweichungen möglich.

Für Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

- 13.4 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mit einem standortgerechten und heimischen Baum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu bepflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neupflanzung gleich.

Ergänzend ist bei zusammenhängenden PKW-Stellplatzflächen je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

- 13.5 Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt.



## **B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)**

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)**

Die Quartiersgarage in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist vollständig mit Lochblech, Holzlamellen oder ähnlichen Materialien zu verkleiden. Die Verkleidung ist nur mit nicht oder nur gering reflektierenden Materialien zulässig. Die Fassadenfläche ist zu mind. 50% mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

### **2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)**

Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und – außer bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen - als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

### **3. Zulässigkeit von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)**

Die Einfriedung von den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

### **4. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO Baden-Württemberg)**

Freileitungen für elektrische Energie und Telefonversorgung von Endabnehmern sind unzulässig. Das Niederspannungs-/Stromversorgungsnetz ist ebenso wie das Telefonnetz als Kabelnetz auszuführen.

### **5. Anzahl notwendiger Stellplätze ( § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 6 LBO)**

#### **5.1 Für Wohnungen bis max. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist je 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.**

Für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind je 1,5 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Bei größeren Wohnungen sind je 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

#### **5.2 Für Wohnungen bis max. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind je 2 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.**

Für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind je 3 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

Bei größeren Wohnungen sind je 4 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

Die Fahrradstellplätze sind wettergeschützt und abschließbar anzulegen.

- 5.3 Ausnahmsweise können für Wohnungen in Zuordnung zu Anlagen für soziale Zwecke geringere Anforderungen an die Zahl notwendiger PKW- und Fahrrad-Stellplätze zugelassen werden.
- 6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- 6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 6.2 In den Gewerbegebieten und den Mischgebieten sind Werbeanlagen als frei stehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5 m und bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von 9 qm sowie als flache Werbeanlagen an Gebäuden zulässig.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder und nur bis maximal je 0,5 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Bei frei stehenden Anlagen sowie je Fassadenseite dürfen maximal je 3 Hinweisschilder angebracht werden.
- 6.4 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen.
- 6.5 Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.

## **C. HINWEISE**

### **1. Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Aufgrund von Vorkommen streng geschützter Zauneidechsen im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme ist der Baubereich gegenüber den Habitatflächen der Tiere durch einen Reptilienschutzzaun zu schützen. Die Lage und Länge des Schutzzauns ist nach Vorliegen der Bauplanung und unter Berücksichtigung notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen zu bestimmen.

Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, zum Schutz der Brutvögel und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden.

### **2. Hochwasserschutz**

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten werden Teile des Bebauungsplangebiets bei einem Hochwasserereignis durch den Angelbach überflutet. Mit Ausbau des Angelbachs wird eine Hochwassergefährdung für bis zu 100-jährliche Hochwasserereignisse vermieden.

Dennoch verbleibt bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) eine Hochwassergefährdung in Teilen des Baugebiets. Nachstehende Hinweise sind zu beachten:

- Nach §78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplan 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, haben sich die Grundstückseigentümer nach §78 Abs. 2 WHG gegen Schäden an Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt.

### **3. Untergrundverhältnisse**

Im Planungsgebiet bilden quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im Untergrund sind Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

### **4. Bodenschutz**

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen von Tiefwurzlern (wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

## **5. Kinderspielflächen**

In allen Bereiche, in denen Kinder Kontakt mit Boden haben könnten, sind die Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Gegebenenfalls ist dies durch einen Bodenaustausch zu gewährleisten.

## **6. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **7. Wasserrechtliche Hinweise**

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
3. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.
4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
7. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

## 8. Kampfmittel

Im Geltungsbereich kann ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise liegen nicht vor.

## 9. Pflanzenliste

Zur Verwendung bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen:

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Crataegus laevigata</i> zweigr. Weißdorn
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	<i>Crataegus monogyna</i> eingr. Weißdorn
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
		<i>Rosa rubiginosa</i> Weinrose
		<i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball
<b>Pflanzqualitäten</b>		
Mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 14-16 cm	Mind. Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm	Mind. Sträucher, verpflanzt, Höhe 100-150 cm

*Stadt Wiesloch, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach“ – Satzungsfassung 30.06.2021*

Im Übrigen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

# **Stadt Wiesloch**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach"**

### **Zusammenfassende Erklärung**

zur Satzungsfassung vom 30.06.2021

## **INHALT**

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	5
4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
<b>5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>7</b>
5.1 Grundsätzliche Standortalternativen	7
5.2 Nutzungsalternativen	8



## 1. Allgemeines

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Südwesten des Stadtgebiets von Wiesloch befindet sich das ca. 5,7 ha große Gelände einer ehemaligen Wellpappenfabrik. Das Areal wurde zwischenzeitlich freigeräumt und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zugleich unterliegt die Stadt Wiesloch einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, aber auch für gewerbliche Nutzungen. Dieser Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Das Gelände der früheren Wellpappe soll daher einer langfristigen baulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Nördlich angrenzend erfolgte bereits vor wenigen Jahren die Umwandlung eines früheren Sägewerks in ein Wohngebiet. Diese Entwicklung soll für den Bereich des früheren Wellpappengeländes fortgeführt werden, zumal sich das Areal aufgrund der stadtnahen Lage und der Struktur der umgebenden Nutzungen für eine Umnutzung in ein Wohngebiet anbietet. Im Wesentlichen sollen daher verdichtete Bauformen zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs auch von günstigem Wohnraum zum Einsatz kommen. Zugleich soll durch eine verdichtete Bebauung den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Daher ist die Bebauung überwiegend mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Im südlichen Randbereich des Wohngebiets ist die Bebauung mit weniger verdichteten Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Im Übergangsbereich zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. Freizeiteinrichtungen (insbesondere zum städtischen Freibad) ist eine gemischte Nutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Bereichs wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Wesentliche Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ waren:

- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachnutzung der derzeitigen Gewerbebrache, überwiegend durch Wohnbebauung, im südlichen

- und westlichen Teil auch durch Mischgebietsnutzungen und gewerbliche Nutzungen,
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von der geplanten Wohnnutzung mit den bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungen im und um das Plangebiet sowie mit den angrenzenden Freizeitnutzungen im Umfeld des Plangebiets

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als Umweltbelange waren insbesondere die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Belange des Hochwasserschutzes, die Belange des Natur- und des Artenschutzes sowie die Belange des Immissionsschutzes zu beachten

Den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen, indem auf einer bereits baulich intensiv genutzten Fläche eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung planungsrechtlich abgesichert wurde. Dadurch konnte insbesondere eine Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen vermieden werden.

Den Belangen des Hochwasserschutzes wurde indirekt dadurch entsprochen, dass das Bebauungsplanverfahren erst in Angriff genommen wurde, als durch den Ausbau des Waldangelbachs die künftige Hochwasserfreiheit des Areals gesichert war.

In Hinblick auf Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist maßgebend, dass von der Planung Flächen betroffen sind, denen überwiegend keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Von der Planung sind jedoch auch höherwertige Flächen einer früheren parkartigen Gartenlage im südöstlichen und südwestlichen Randbereich betroffen. In der Summe kommt es durch die geplante Bebauung dennoch zu einer Entsiegelung. Damit einhergehend werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft weitgehend begrenzt bzw. können vor Ort durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung – auch zur Dachflächenbegrünung - wieder unmittelbar ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden für das Plangebiet durch zwei Fachgutachten geprüft. Im Ergebnis war angesichts der vorab durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Vorkommen von Eidechsen, Amphibien und streng geschützten Vogelarten, nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Schallschutzes durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden im Bebauungsplan durch eine Nutzungsgliederung innerhalb der Bauflächen, durch eine räumliche Begrenzung der Zulässigkeit von Wohnungen sowie durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz umgesetzt. Durch die festgesetzten bzw. in einem städtebaulichen Vertrag verankerten Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass es zu keinen unzulässigen Überschreitungen der maßgebenden schalltechnischen Richtwerte kommt.

## **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Offenlage ging je eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf das umgebende Straßennetz ein. Durch ergänzende gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen wurde der Nachweis geführt, dass das umgebende Straßennetz das durch die Planung zu erwartenden zusätzliche Verkehrsaufkommen grundsätzlich bewältigen kann.

Weiterhin wurde durch eine Überarbeitung des Schallgutachtens zum Planungsgebiet, aber auch durch ein gesondertes Gutachten zu den schützenswerten Immissionsorten im nördlichen Abschnitt der Straße „In den Breitwiesen“, geprüft, welche Auswirkungen das durch das Plangebiet induzierte Verkehrsaufkommen auf die Verkehrslärmbelastung außerhalb des Planungsgebiets haben wird. Aus den Berechnungen der Schallgutachten kann abgeleitet werden, dass einerseits die relativen Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen gering sind und andererseits die Erhöhungen Immissionsorte betreffen, bei denen zwar bereits eine hohe Belastung vorliegt, die jedoch noch unterhalb der Schwelle von 70 dB(A)  $L_{DEN}$  und 60 dB(A)  $L_{Night}$  liegt, ab der sich gemäß dem Kooperationserlass-Lärmaktionsplanung des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg vom 29.10.2018 ein vordringlicher Handlungsbedarf zur Lärminderung und zur Verringerung der Anzahl der Betroffenen besteht.

### **4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Stellungnahmen mit Belangen, die grundlegend gegen die Planung gesprochen hätten, wurden im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen. Vielmehr wurden vor allem Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Hinweise zu Einzelbelangen wie etwa zu Themen des Hochwasserschutzes, des Artenschutzes, des Bodenschutzes, zur Ausbildung der Erschließungsanlagen, zu den Immissionen durch das angrenzende Freibad, zu verkehrlichen Themen, zur Kriminalprävention sowie zu Belangen der Versorgungsträger vorgetragen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf die Belange des Artenschutzes hingewiesen. Diese Belange wurden durch zwei Gutachten erfasst und bewertet. Zudem wurden die im Vorgriff auf die Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführten Umsiedlungsmaßnahmen fachgutachterlich begleitet.

Der Naturschutzbund hat eine Dachflächenbegrünung ohne Solaranlagen, einen Verbleib anfallenden Aushubmaterials auf dem Grundstück, eine Nutzung der ehemaligen Bahntrasse als Radweg sowie eine Festsetzung zu Bepflanzungen mit klimafesten und heimischen Laubgehölzen, die auch einklagbar ist, angeregt. Die Stadt Wiesloch sieht jedoch keinen grundlegenden Widerspruch zwischen

Stadt Wiesloch – Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ zur Satzungsfassung vom 30.06.2021

Solaranlagen und einer Dachflächenbegrünung. Photovoltaikanlagen können auch auf begrünten Dachflächen vorgesehen werden. Die Anregung zum Aushubmaterial wurde angesichts der gegebenen Versiegelungen als nicht relevant eingestuft. Die ehemalige Bahntrasse liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In den textlichen Festsetzungen zu den vorzunehmenden Anpflanzungen ist die Verwendung von „standortgerechten und heimischen“ Arten verlangt. Zur Standorteignung einer Art gehört auch deren Klimafestigkeit in Bezug auf den konkreten Standort. Das BauGB sieht für Dritte keine Möglichkeit vor, die Umsetzung bestimmter Regelungen eines Bebauungsplans einzuklagen.

Die Vorgaben des Wasserrechtsamts zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan erstellten Erschließungsplanung berücksichtigt. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Waldangelbach lag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vor. Durch den Ausbau des Waldangelbachs wurde die Hochwassergefährdung soweit behoben, dass diese der Planung nicht mehr entgegen stand.

Die Polizeidirektion Mannheim sowie die Stadtwerke Wiesloch haben Bedenken in Bezug auf die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung der Erschließungsstraßen des Gebiets als private Verkehrsflächen geäußert. Aufgrund dieser Bedenken wurden die Erschließungsstraßen des Gebiets als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Polizeidirektion Mannheim, die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Wiesloch sowie die Stadtwerke Wiesloch haben zudem Bedenken in Bezug auf die Verkehrssituation in der Schwimmbadstraße geäußert. Angeregt wurde eine Begrenzung der Zufahrt in das Gewerbegebiet bzw. der Abfahrt aus demselben nur aus/nach Westen, um mögliche Verkehrskonflikte vor dem angrenzenden Freibad zu vermeiden. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da sich die Stellungnahme einerseits nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans bezieht, sondern einer verkehrsrechtlichen Anordnung bedürfte. Andererseits sind gemäß Bebauungsplan im Gewerbegebiet Betriebe mit erheblicher Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Gemäß den im Rahmen der Planung erstellten Gutachten, Zählungen und Stellungnahmen durch die Verkehrsgutachter, lassen sich darüber hinaus die durch das geplante Quartier induzierten zusätzlichen Verkehre grundsätzlich noch verträglich über die bestehenden Straßen abwickeln. Die nachteiligen Auswirkungen, wie die Verkehrszunahme auf den umliegenden Straße wurden daher, vor dem Hintergrund des enormen Wohnraumbedarfs und der guten Eignung des Standortes für eine Wohnbauentwicklung, in Kauf genommen.

Von der Polizeidirektion Mannheim sowie von der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Wiesloch wurden zudem mehr Stellplätze je Wohnung gefordert. Dieser Anregung wurde nicht Rechnung getragen, da sie dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulich-verkehrlichen Konzeption eines verkehrsreduzierten Gebiets zuwider laufen würde. Der VCD Rhein-Neckar e.V. sowie die adfc Ortsgruppe Wiesloch/Walldorf hielten zugleich die Festsetzungen zur Zahl notwendiger PKW-Stellplätze für zu hoch. Auch diesen Anregungen wurde nicht ent-

sprochen, da die Erfahrung zeigt, dass trotz einer auf Verkehrsvermeidung ausgelegten Lage und Erschließung des Planungsgebiets die Vorhaltung von mehr als ein PKW je Haushalt nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Verlagerung des dann entstehenden Parkdrucks auf öffentliche Straßen in der Umgebung ist jedoch zu vermeiden.

Aus Sicht der adfc Ortsgruppe Wiesloch/Walldorf birgt das Bebauungsgebiet die Chance, das Fahrrad als Hauptverkehrsmittel für dessen Bewohner und für Anlieger zu etablieren. Daher wurden Anregungen zur Zahl der Fahrradstellplätze (2,5 je Wohnung) sowie zur Anbindung des Baugebiets an das umgebende Radwegenetz vorgetragen. Der Anregung zu den Fahrradstellplätzen wurde Rechnung getragen, jedoch wurde die Zahl notwendiger Fahrradstellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche differenziert. Die Anbindungen an das umgebende Radwegenetz liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass diese Anregungen nicht unmittelbar berücksichtigt werden konnten.

Der Verband Region Rhein-Neckar hat eine Freihaltung der Trasse der alten Nebenbahnlinie für eine Straßenbahnanbindung zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und der Innenstadt gefordert. Die Trasse der alten Nebenbahnlinie befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nachdem nördlich der ehemaligen Bahntrasse bereits eine Wohnbebauung bis unmittelbar an die frühere Trasse besteht, ergibt sich durch die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen südlich der Bahntrasse keine relevante Erschwernis für eine mögliche Straßenbahntrasse. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass eine Straßenbahntrasse als innerstädtisches Verkehrsmittel grundsätzlich mit einer Wohnnutzung verträglich ausgestaltet werden kann.

Die von der Polizeidirektion Mannheim geäußerten Hinweise zur Kriminalprävention wurden – soweit sie für die Planungsebene des Bebauungsplans relevant sind – beachtet. Die angeregte Begrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal zwei Vollgeschosse und sechs Wohneinheiten steht jedoch im Widerspruch zu einer nachhaltigen verdichteten Wohnbebauung und wurde daher nicht übernommen.

Von Seiten der Stadtwerke Wiesloch als Betreiberin des angrenzenden Freibads wurde in Bezug auf das Schallgutachten eine Berücksichtigung der maximalen Besucherzahlen gefordert. Dieser Anregung wurde durch eine Ergänzung des Schallgutachtens mit Betrachtung der regelmäßig zu erwartenden Spitzenwerte und der Maximalauslastung des Freibads Rechnung getragen.

Die Träger der Versorgungsanlagen haben auf ihre Belange hingewiesen. Diese werden – soweit erforderlich - im Zuge der Erschließung des Baugebiets beachtet.

## **5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **5.1 Grundsätzliche Standortalternativen**

Standortalternativen waren aufgrund des Planungsanlasses – Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrache – nicht relevant und waren daher nicht zu untersuchen.

## 5.2 Nutzungsalternativen

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

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

### Art der künftigen Nutzung

Hinsichtlich der künftigen Nutzungsart des Geländes wurden in den gemeinderätlichen Gremien verschiedene Optionen diskutiert. Ausgehend von der bisherigen gewerblichen Flächennutzung wurde zunächst eine gewerbliche Nachnutzung angeregt. Daher wurde zunächst durch ein Gutachten die Standorteignung der Fläche für potenzieller Gewerbeansiedlungen im Gesamtkontext Wiesloch und Walldorf geprüft. Die Untersuchung ergab, dass gewerbliche Nutzungen (unterteilt in Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie, Büronutzungen, Arztpraxen, Hotellerie oder Produktion und Logistik) nur bedingt empfehlenswert sind. Die Nutzungsempfehlung sah vielmehr die Realisierung einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Wiesloch eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Bereich von Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau und hier sowohl in Form von Miet- als auch von Eigentumswohnungen. Aufgrund der Eignung des Geländes für eine Wohnnutzung und der städtebaulichen Zielsetzung, der Wohnbaulandnachfrage vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wurde im Mix aus Wohnen und Gewerbe der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt. In den Randbereichen zur Straße „In den Breitwiesen“, zum Schwimmbad sowie zum Gewerbegebiet „Lempenseite“ sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen – zum Teil in bewusster Durchmischung mit einer Wohnnutzung – vorgesehen. Damit wurde insbesondere auf Erkenntnisse aus der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung reagiert. Mit den gewerblichen bzw. gemischten Nutzungen können die Flächen, für die aus Gründen des Immissionsschutzes eine ausschließliche Wohnnutzung weder städtebaulich noch immissionsschutzrechtlich verträglich erscheint, einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

### Städtebauliches Konzept

Unter Vorgabe der wesentlichen Rahmenbedingungen, wie etwa einer grundsätzlich gemischten Nutzung des Gebietes, wurde im Jahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros durchgeführt, die verschiedene Konzepte für das Gebiet erstellt haben. In Bezug auf die Umweltauswirkungen waren die drei Konzepte jedoch vergleichbar.

Nach umfassender Auswertung der städtebaulichen Qualitäten der Konzepte wurde von der Verwaltung eines der Konzepte dem Gemeinderat zur Verwendung für den weiteren Planungsprozess empfohlen und zusammen mit den übrigen beiden Konzepten zur Beratung und Beschlussfassung in das Gremium gegeben. Das von der Verwaltung empfohlene Konzept wurde daraufhin als Grundlage beschlossen. Durch Änderung verschiedener Rahmenbedingungen wurde das Konzept mehrfach angepasst. Insbesondere ergab sich dadurch eine Ausweitung der Bebauung Richtung Südosten in einen baulich bislang nicht genutzten Bereich.

#### Mobilitätskonzept/Quartiersgarage

Zu Beginn des Planungsprozesses war kein besonderes Mobilitätskonzept vorgesehen. Um einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten, wurde im Laufe der Konzeptentwicklung ein innovativer Ansatz in die Planung eingebracht. Demnach sollte maximal ein Fahrzeug pro Wohneinheit in das Quartier einfahren dürfen. Um dies sicherzustellen, war ein System vorgesehen mit automatisch versenkbaren Pollern an den Quartierseingängen, die per Chip zu bedienen sind. Weitere Fahrzeuge sollten am Quartierseingang in einer zentralen Quartiersgarage abgefangen werden.

Diese Konzeption wurde jedoch im Rahmen des Planungsprozesses weitgehend verworfen, da eine praktische Umsetzbarkeit der Zufahrtskontrolle nicht gewährleistet werden konnte. Festgehalten wurde jedoch an einer zentralen Quartiersgarage, in der ein erheblicher Teil des Kfz-Stellplatzbedarfs zentral gedeckt werden wird.

Um die Belastung durch die Benutzung der Quartiersgarage im gewählten Standort zu reduzieren, ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auch die Verteilung auf zwei oder mehrere dezentrale Quartiersgaragen thematisiert worden. Im Ergebnis wurde jedoch ein zentraler Standort als beste Lösung betrachtet, da damit u.a. die doppelte Infrastruktur (Einfahrt, Ausfahrt, Fahrgassen) innerhalb und im unmittelbaren Zusammenhang mit den Garagen erforderlich wäre. Dies würde zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen. Hinzu kommt, dass man einen weiteren durch Immissionen belasteten Bereich schaffen würde.

Die Wahl des Standortes ist insbesondere unter Berücksichtigung von zwei Aspekten erfolgt: Zum einen bestehen in der Umgebung wenig immissionsschutzrechtlich besonders schutzbedürftige Nutzungen (Sondergebiet für Baumarkt, Gewerbegebiet, Gemengelage/Mischgebiet, geplantes Mischgebiet im Quartier) und nur wenige Wohnnutzungen, welche wiederum durch eine entsprechende Vorbelastung geprägt sind. Zum anderen ist der Standort an dieser Stelle sinnvoll, um einen etwaigen Parksuchverkehr in das Gebiet In den Breitwiesen/Zwischen den Wegen zu unterbinden. Bei einer Positionierung der Garage in der

Stadt Wiesloch – Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ zur Satzungsfassung vom 30.06.2021

Nähe des Schwimmbads wäre ggf. der Fußweg von einem Parkplatz an der Straße in dem benachbarten Gebiet für einige Quartiersbewohner attraktiver als ein unter Umständen längerer Weg bis zur Quartiersgarage. Ein Ausweichen in die andere Richtung (z.B. am Freibad) hingegen führt zu einer geringeren Mehrbelastung für Anwohner benachbarter Gebiete.



# **Stadt Wiesloch**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach"**

### **Begründung**

Satzungsfassung vom 30.06.2021

## INHALT

<b>1. Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Fachgutachten und -stellungen zum Bebauungsplan	7
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>8</b>
<b>3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>9</b>
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	12
3.4 Angrenzende Bebauungspläne im Umfeld	13
3.5 Klimaschutz	14
<b>4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>15</b>
4.1 Naturschutz	15
4.2 Wasserrecht	15
4.3 Denkmalschutz	17
<b>5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b>	<b>17</b>
5.1 Vorhandene bauliche und sonstige Nutzungen	17
5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld	18
5.3 Vorhandene verkehrliche Erschließung	18
5.4 Technische Infrastruktur	19
5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	19
5.6 Artenschutz	19
5.7 Bodenschutz	21
5.8 Kampfmittel	22
5.9 Immissionsschutz	24
5.10 Störfallbetriebe	24
<b>6. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>25</b>
6.1 Gesamtstädtische Einordnung und Historie	25
6.2 Konzeptentwicklung	27
6.3 Städtebauliches Konzept	33
6.3.1 Baukonzeption	33
6.3.2 Mobilitätskonzept	35
6.3.3 Energiekonzept	36
6.4 Alternativenprüfung	37

<b>7. Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan</b>	<b>41</b>
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	41
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	41
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	45
7.1.3 Bauweise	47
7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	48
7.1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	48
7.1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke	49
7.1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	49
7.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	50
7.1.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	50
7.2 Grünordnung	50
7.2.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	51
7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	52
7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	56
7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	57
7.3.1 Energetische Standards für die Stadtentwicklung	57
7.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan	58
7.3.3 Energiekonzept des Vorhabenträgers	58
7.4 Verkehr	61
7.4.1 Verkehrserschließung	61
7.4.2 Verkehrserzeugung	61
7.4.3 Auswirkungen der Planung auf das umgebende Straßennetz	63
7.4.4 Zusammenfassende Wertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung	66
7.5 Ver- und Entsorgung	66
7.6 Immissionsschutz	67
7.6.1 Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet	68
7.6.2 Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen im Umfeld des Planungsgebiets	76
7.6.3 Gewerbelärm	80
7.6.4 Sportanlagenlärm	86
7.6.5 Quartiersgarage	92
7.7 Örtliche Bauvorschriften	93

7.8	Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan	95
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>95</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>97</b>
9.1	Beschreibung der Planung	97
9.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	97
9.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	97
9.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplan	99
9.1.4	Flächenbedarf der Planung	100
9.2	Übergeordnete Vorgaben	101
9.2.1	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	101
9.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellungen	103
9.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	106
9.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	106
9.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	106
9.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	107
9.4.1	Natur und Landschaft	107
9.4.2	Immissionsschutz	119
9.4.3	Kultur- und Sachgüter	124
9.4.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	124
9.5	Alternativenprüfung	126
9.5.1	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	126
9.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	127
9.6	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	129
9.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	129
9.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	133
9.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen	136
9.6.4	Maßnahmen zum Klimaschutz	136
9.7	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	136
9.7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	136
9.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	137

9.7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	137
9.7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	137
9.7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	138
9.7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	138
9.7.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	139
9.7.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	139
9.8	Weitere Belange des Umweltschutzes	143
9.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	143
9.8.2	Energie	143
9.9	Zusätzliche Angaben	143
9.9.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	143
9.9.2	Auswirkungen auf das Klima	143
9.9.3	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	144
9.9.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	145
9.9.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	145
9.9.6	Eingesetzte Stoffe und Techniken	145
9.9.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	145
9.9.8	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	146
9.9.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	146
9.9.10	Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	147
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	148

**Anlagen:**

- Anlage 1:           Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2:           Bodenbilanzierung
- Anlage 3:           Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wiesloch zwischen dem Waldangelbach im Osten, dem Freibad im Südosten, der Straße In den Breitwiesen im Westen und einer Grünzone mit angrenzender Wohnbebauung entlang der Straße Am Sägewerk im Norden.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets weist eine Größe von ca. 5,7 ha auf und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 8131/1
- im Osten durch eine Linie in ca. 15 m Abstand von der südwestlichen Grenze des Waldangelbachs
- im Süden durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 4043, durch die westliche, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 4020/6 sowie durch die Straße Am Schwimmbad (Flurstücke Nr. 4035/1, 4036/1, 4043/7 und 14177)
- im Westen durch die Straße In den Breitwiesen (Flurstück Nr. 4020/1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4020 (teilweise), 4020/8 (teilweise), 4020/9, 4020/10 und 4020/13.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7

BauGB abschließend aus der Planzeichnung.

## 1.2 Fachgutachten und -stellungen zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen erstellt:

- **Gewerbestudie**  
„Standorteignung potenzieller Gewerbeansiedlungen im Gesamtkontext Wiesloch und Walldorf“, erstellt durch iib Institut Innovatives Bauen Consult GmbH, Schwetzingen, März 2016
- **Artenschutzrechtliche Gutachten**  
„Wiesloch Bebauungsplan Wellpappe - Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung“, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, im August 2017  
„Fachbeitrag Artenschutz, B-Plan Wellpappe – Erweiterung“, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, im Juli 2019  
„Kurzbericht zur Begehung Garten Holfelder am 20.04.2021“, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, im April 2021
- **Schalltechnische Untersuchungen**  
„Schalltechnische Immissionsprognose“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 27.05.2021  
„Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ Wiesloch - Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse“, erstellt durch Firu Gfl mbH, 14.06.2021
- **Verkehrsgutachten**  
„Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am Bach“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, im Dezember 2019  
Schreiben „Einwendungen gegen den Bebauungsplan „ehem. Wellpappe / Quartier am Bach“ in Wiesloch“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 10.03.2020  
„Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am Bach – Stellungnahme“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 02.06.2020  
„Verkehrsuntersuchung „Quartier am Bach / Zwischen den Wegen – Nord“ – verkehrliche Stellungnahme“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 20.07.2020  
„Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am Bach“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 14.05.2021  
„Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am Bach“ – Stellungnahme, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koeh-

ler&Leutwein, Karlsruhe, 14.05.2021

- Bodenschutzgutachten  
Gutachten „Wiesloch In den Breitwiesen 17, Orientierende Untersuchung (1. Untersuchungsabschnitt)“, erstellt durch das Büro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 06.03.2015  
Gutachten 02 „Wiesloch In den Breitwiesen 17, Orientierende Untersuchung (Nachuntersuchung im Gebäude)“, erstellt durch das Büro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 30.03.2015  
Ergänzende orientierende Untersuchung, erstellt durch das Büro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 17.08.2016
- Kampfmitteluntersuchung  
„Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung – Wiesloch In den Breitwiesen 17-21, Rückbau Industriehallen, Flst.: 4020, 4020/8“, Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 14.11.2017
- Entwässerungskonzept  
„Fachplanung Entwässerungskonzept“, erstellt durch Willaredt Ingenieure, Sinsheim, 09.05.2019, Fortschreibung Stand 22.09.2020 durch H+S Projektentwicklung GmbH
- Energiekonzept  
Energiekonzept zum Projekt: Quartier am Bach Wiesloch, erstellt durch Haus&Co. Projektmanagement GmbH, Heidelberg, 13.05.2020

Herangezogen wurden zudem die am 27.05.2020 vom Gemeinderat beschlossenen „Energetischen Standards Stadtentwicklung“, die durch ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, mit Datum vom 12.05.2020 erarbeitet wurden.

## **2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Im Südwesten des Stadtgebiets von Wiesloch befindet sich das ca. 5,7 ha große Gelände einer ehemaligen Wellpappenfabrik. Das Areal wurde zwischenzeitlich freigeräumt und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zugleich unterliegt die Stadt Wiesloch einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, aber auch für gewerbliche Nutzungen. Dieser Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Das Gelände der früheren Wellpappe soll daher einer langfristigen baulichen Nachnutzung zugeführt werden.



Nördlich angrenzend erfolgte bereits vor wenigen Jahren die Umwandlung eines früheren Sägewerks in ein Wohngebiet. Diese Entwicklung soll für den Bereich des früheren Wellpappengeländes fortgeführt werden, zumal sich das Areal aufgrund der stadtnahen Lage und der Struktur der umgebenden Nutzungen für eine Umnutzung in ein Wohngebiet anbietet. Im Wesentlichen sollen daher verdichtete Bauformen zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs auch von günstigem Wohnraum zum Einsatz kommen. Zugleich soll durch eine verdichtete Bebauung den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Daher ist die Bebauung überwiegend mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Im südlichen Randbereich des Wohngebiets ist die Bebauung mit weniger verdichteten Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Im Übergangsbereich zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. Freizeiteinrichtungen (insbesondere zum städtischen Freibad) ist eine gemischte Nutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Bereichs wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Wesentliche Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ sind:

- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachnutzung der derzeitigen Gewerbebrache, überwiegend durch Wohnbebauung, im südlichen und westlichen Teil auch durch Mischgebietsnutzungen und gewerbliche Nutzungen,
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von der geplanten Wohnnutzung mit den bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungen im und um das Plangebiet sowie mit den angrenzenden Freizeitnutzungen im Umfeld des Plangebiets

### **3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

#### **3.1 Regionalplan**

##### **Gemeindefunktionen und Zielvorgaben zur Wohnbauentwicklung**

Die Stadt Wiesloch ist im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Zusammen mit dem angrenzenden Walldorf erfüllt Wiesloch die Funktion eines Mittelzentrums.

Gemäß den Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar soll der Wohnungsbau in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für Personen und Lebensgemeinschaften mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern und Lebensgemeinschaften mit großem Raumbedarf, ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen, sicherstellen (G 1.4.1.1). Bei der Entwicklung von Wohnbauland ist der Innenentwicklung der Vorrang vor der

Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu geben. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind dabei vorrangig zu nutzen (Z 1.4.1.4).

Zudem hat sich der Verband Region Rhein-Neckar zum Ziel gesetzt, die regionalen Wanderungsgewinne im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsstruktur sowie zur Begrenzung des Flächenverbrauchs raumordnerisch zu steuern. Im Einheitlichen Regionalplan sind daher den Kommunen unterschiedliche Funktionen in Hinblick auf die Wohnbauentwicklung zugewiesen. Die Stadt Wiesloch ist als Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen. Ihr kommt somit die regionalplanerische Aufgabe zu, Wohnflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen, um den Flächenbedarf aus Wanderungsgewinnen zu decken und eine ausgewogene Raumstruktur zu sichern.

### Flächendarstellungen

In der Plandarstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.

Trotz der abweichenden zeichnerischen Darstellung entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, da insbesondere der Zielsetzung, für die weitere Wohnbauentwicklung vorrangig verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, Brach- und Konversionsflächen zu nutzen, Rechnung getragen wird.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim aus dem Jahr 1981 stellt das Plangebiet gemäß der bisherigen Nutzung als

gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen konnte damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren geändert. Der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 03.11.2020 gefasst; die Unterlagen liegen dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilbereich Ehemalige Wellpappe sind allerdings nicht identisch.

In die 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilbereich Ehemalige Wellpappe - sind auch Flächen nördlich der ehemaligen Bahntrasse, für die eine Berichtigung aufgrund des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen II“ aus dem Jahr 2010 erforderlich wird, einbezogen. Dieser Bebauungsplan setzt auf einer als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet fest (siehe Kapitel 3.4).

Zugleich ist der südöstliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht von der FNP-Änderung abgedeckt. Die bisher an dieser Stelle im FNP dargestellte Nutzung als Gewerbefläche entspricht weitestgehend der ge-

planten Nutzung. Der Bebauungsplan setzt hier ganz überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurden in geringem Umfang zunächst als Allgemeine Wohngebiete (WA) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) geplante Flächen in Mischgebietsflächen (MI) umgeplant. Dies liegt in der konkreten Schallschutzthematik mit der Nachbarschaft u.a. zum Schwimmbad begründet, welche eine Nutzungsgliederung im Bebauungsplan erforderlich macht.

In diesen deutlich untergeordneten Bereichen entspricht der Bebauungsplan nicht dem FNP. Angesichts der geringen Größe dieser Flächen sowie dem naturgemäß nicht parzellenscharfen Planungsgrad des FNP berühren diese Abweichungen nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan aus Sicht der Stadt Wiesloch auch im südöstlichen Randbereich als aus dem jetzigen bzw. künftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß der am 03.11.2020 beschlossenen, aber noch nicht genehmigten 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilbereich Ehemalige Wellpappe - der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

### 3.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Fläche ist größtenteils dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche,

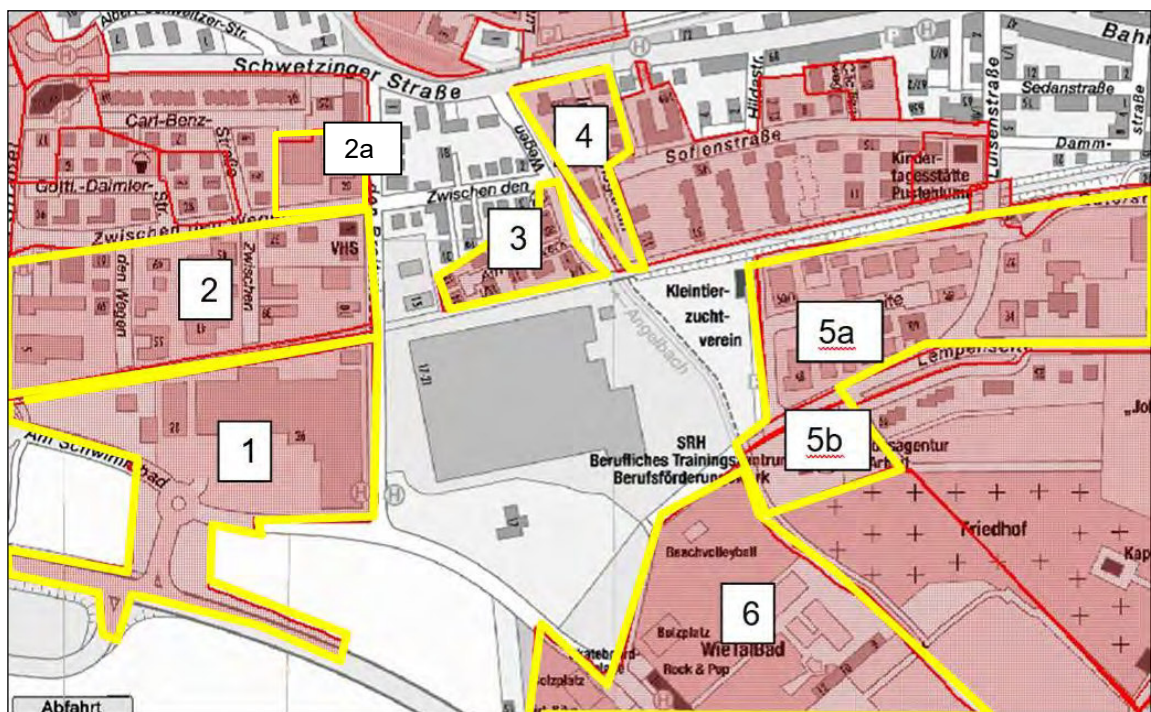
die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen im südlichen Bereich sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich sind bauliche Anlagen – mit Ausnahme gesondert privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

Die geplante Neubebauung fügt sich in den als Innenbereich zu betrachtenden Teilflächen nicht in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein und erfüllt zugleich in den als Außenbereich zu beurteilenden Teilflächen nicht die Privilegierungsvoraussetzungen gemäß § 35 BauGB. Zudem ist die Erschließung bislang nicht gesichert. Daher ist das Vorhaben ohne planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig.

### 3.4 Angrenzende Bebauungspläne im Umfeld

Das Umfeld des Planungsgebiets ist durch mehrere Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche im folgenden Plan gekennzeichnet sind:



Abgrenzung der Bebauungsplangebiete. Eigene Darstellung auf Grundlage Geoportal der Stadt Wiesloch

Nr. in obiger Abbildung	Bezeichnung	Rechtskraft	Art der baulichen Nutzung (angrenzend an das Planungsgebiet „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“)
1	„Neues Sträßel“	04.09.2004	Entlang der Straße „In den Breitwiesen“ überwiegend Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“. An der ehemaligen

Nr. in obiger Abbildung	Bezeichnung	Rechtskraft	Art der baulichen Nutzung (angrenzend an das Planungsgebiet „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“)
			Bahntrasse: Gewerbegebiet
2	„Zwischen den Wegen – Änderung“	09.07.1987	Gewerbegebiet
3	„Zwischen den Wegen II“	08.03.2010	Allgemeines Wohngebiet
4	Binsgärten, 1. Änderung	18.10.1996	Mischgebiet
5a	Lempenseitenäcker – 1. Änderung	09.07.1987	Gewerbegebiet
5b	„Lempenseitenäcker-Erweiterung“	13.03.2000	Gewerbegebiet
6	Freizeitgelände	25.04.2002	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“, Schwimmbad

Der in der obigen Abbildung „Abgrenzung der Bebauungsplangebiete“ unter der Nr. 2a dargestellte Bebauungsplan „Zwischen den Wegen – Nord“, der am 29.07.2019 als Satzung beschlossen worden war, wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 17.02.2021 für unwirksam erklärt. Dieser Bebauungsplan sah statt des ursprünglichen Gewerbegebiets ein Allgemeines Wohngebiet zur planungsrechtlichen Absicherung des Neubaus von 5 Mehrfamilienhäuser vor. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde im August 2020 erteilt. Das Vorhaben befindet sich im Bau. Die Stadt Wiesloch bereitet derzeit die Heilung des Bebauungsplans durch ein ergänzendes Verfahren vor.

### 3.5 Klimaschutz

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. In seiner Sitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind.

Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Das städtische Energiekonzept umfasst Mindestanforderungen für den Gebäude-Energiestandard, eine Mindest-Fläche für Kollektoren oder PV-Anlagen in Höhe von 50% der Gebäudegrundflächen sowie einen Mindest-Autarkiegrad von 50%. Darüber hinaus ist ein gebietsbezogenes Energiekonzept mit festgelegten Inhalten zu erstellen.

Zur näheren Erläuterung der Vorgaben zur Berechnung des Autarkiegrads und zu den anrechenbaren lokal erneuerbaren Energien wird auf die oben genannten energetische Standards für die Stadtentwicklung (ebök, 12.05.2020) verwiesen.

Die Umsetzung der Vorgaben ist in Kapitel 7.7.3 dargelegt.

## 4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

### 4.1 Naturschutz

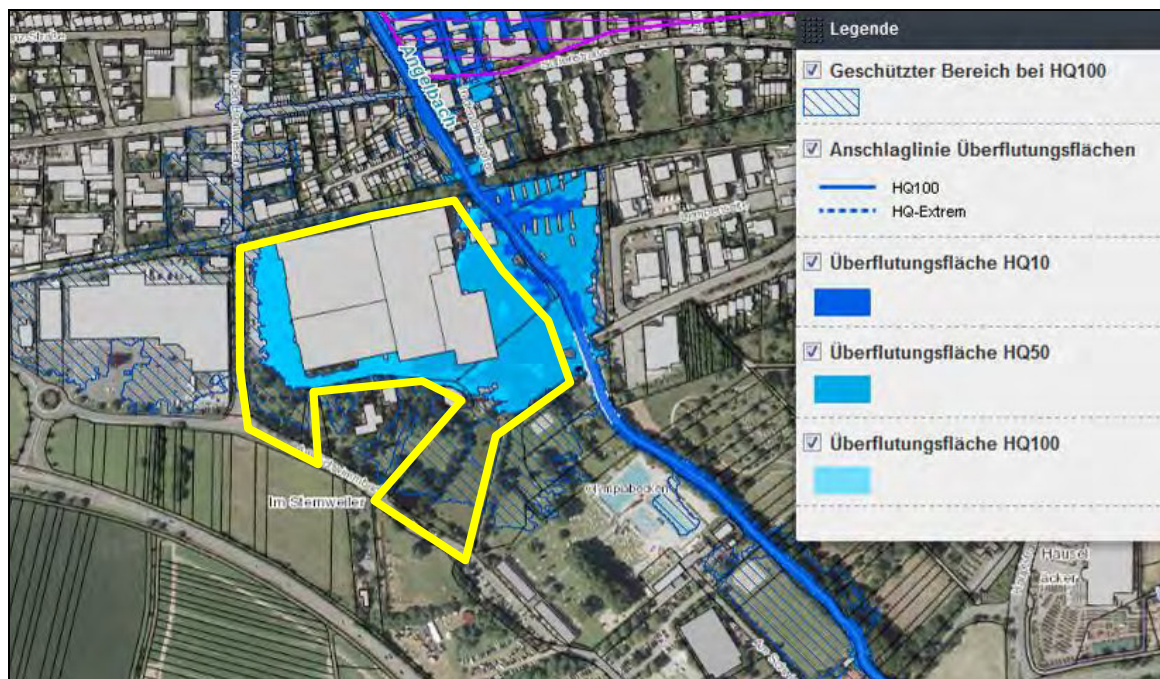
Im Bereich des Plangebiets bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

### 4.2 Wasserrecht

#### Hochwasserschutz

Große Teile des ehemaligen Wellpappen-Geländes befinden sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsgebiet entlang des Waldan gelbachs.

Im Regionalplan ist der Bereich in der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt. Laut dem Grundsatz 2.2.5.4 „soll auf das Hochwasserrisiko besondere Rücksicht genommen werden. Je nach konkreter Gefahrenlage sollen im Rahmen der Bauleitplanung und bei privaten, gewerblichen sowie industriellen Einzelvorhaben die Möglichkeiten der Bauvorsorge einschließlich einer hochwasserangepassten Lagerung wassergefährdender Stoffe ausgeschöpft werden.“



Hochwassergefahrenkarte

In Überschwemmungsgebieten ist gemäß §78 Wasserhaushaltsgesetz unter anderem untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen,

2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Von diesen Verboten kann jedoch befreit werden, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung ist spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Durch den naturnahen Ausbau des Waldangelbachs, der in dem betreffenden Bereich zwischenzeitlich fertiggestellt wurde, wird das Plangebiet gemäß dem Schreiben des Wasserrechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises vom 16.06.2020 künftig bis zu einem Hochwasserereignis HQ100 geschützt sein. Es existiert damit in diesem Bereich kein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz mehr. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG somit zulässig.

Allerdings kann das Gebiet weiterhin von einem HQextrem überflutet werden. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQextrem nicht gefordert. Dennoch 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, die zum Beispiel in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom Dezember 2018 aufgezeigt werden, selbst und auf eigene Kosten sichern.

#### Gewässerrandstreifen

Östlich des Plangebiets verläuft der Waldangelbach. Gemäß § 29 Landeswassergesetz ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen freizuhalten. Dessen Breite beträgt im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m. Der Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WHG in Verbindung mit § 38 WHG ab der Linie des mittleren Hochwasserstandes zu bemessen. Zu den Grenzen des Geltungsbereiches und damit zu den künftigen Baugrundstücken wird dieser Mindestabstand auch nach Ausbau des Waldangelbachs eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher kein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.



### **4.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Über archäologische Bodenfunde liegen keine Kenntnisse vor. Durch die bisherige Nutzung als Werksgelände wurden die oberen Bodenschichten in neuerer Zeit bereits erheblich gestört, so dass zumindest in den oberflächennahen Bodenschichten nicht mehr mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Auch das Vorkommen bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) kann auf der nahezu gänzlich versiegelten Fläche praktisch ausgeschlossen werden. Sollten dennoch unerwartet archäologische Funde zu Tage treten, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dem Bebauungsplan wird hierzu ein entsprechender Hinweis beigefügt.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele**

### **5.1 Vorhandene bauliche und sonstige Nutzungen**

#### Früheres Betriebsgelände

Beim nördlichen Teil der Plangebiets handelt es sich um das Werksgelände einer ehemaligen Wellpappenfabrik.

Das Betriebsgelände lag seit der Betriebsaufgabe der Wellpappenfabrik vor einigen Jahren brach und zeigte sich zu Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans als nahezu vollständig durch Gebäude und Verkehrsanlagen versiegelte Fläche. Lediglich entlang der Südfassade der Werkshallen fand sich eine Eingrünung durch Rankpflanzen und vorgestellte Baumpflanzungen und am westliche Plangebietsrand entlang der Straße In den Breitwiesen ein mit Büschen und kleineren Bäumen bepflanzter Grünstreifen. Die nicht durch die Werkshallen überbauten Grundstücksflächen waren praktisch vollständig durch große Betonplatten versiegelt. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude abgebrochen.

Am östlichen Rand des Werksgeländes neben dem Waldangelbach befand sich bei Planungsbeginn die ehemalige werkseigene Kläranlage mit mehreren Klärbecken. Nach der Betriebsaufgabe wurden diese Klärbecken als Amphibienbiotope hergerichtet und innerhalb kurzer Zeit von den entsprechenden Arten auch gut angenommen. Da ein Erhalt dieser Biotope weder mit der vorliegenden Planung noch mit den Ausbaumaßnahmen am Waldangelbach vereinbar war, wurde unter gutachterlicher Aufsicht eine Umsiedlung der geschützten Arten und ein Rückbau der Feuchtbiotope durchgeführt.

Südlich des früheren Betriebsgeländes schließt sich die frühere Direktorenvilla mit einer ausgedehnten parkartigen Gartenanlage an. Von dieser Gartenanlage werden zwei Teilbereiche in den Bebauungsplan einbezogen:

#### Gartenfläche im Südwesten

Der südwestlich liegende Garten ist zur Straße „In den Breitwiesen“ sowie zu den befestigten Flächen des Fabrikgeländes durch Baumreihen abgeschirmt. Die Höhe der Bäume beträgt bis zu 20 m. Das angrenzende verbleibende Privatgelände wird durch eine dicht stehende Reihe aus Fichten, Robinien und Eschen abgeschirmt.

Innerhalb der Gartenfläche im Südwesten sind drei solitär stehende ältere Bäume vorhanden (eine Trauerweide, eine Walnuss mit viel Totholzanteil in der Krone und eine Stiel-Eiche).

#### Gartenfläche im Südosten

Die Fläche ist geprägt durch Hochstaudenfluren, Brennesselbestände und Brombeergestrüpp. Im Gelände befindet sich eine langgestreckte Gruppe aus mehreren Fichten. Nördlich anschließend befindet sich eine alte, teilweise verfallene Weide. Als Unterwuchs sind verschiedene Sträucher wie Holunder, Flieder und Jasmin sowie vermehrt Brombeeren vorhanden. In Richtung früheres Betriebsgelände befindet sich zudem ein etwa 5 m hoher Bambusbestand.

### **5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Wiesloch.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße In den Breitwiesen, auf deren gegenüberliegender Seite sich ein Baumarkt sowie weitere gewerbliche Nutzungen finden.

Im Norden wird das Plangebiet von der ehemaligen Bahntrasse der Bahnlinie zwischen dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf und dem Stadtbahnhof begrenzt. Die ehemalige Bahntrasse zeigt sich heute als durchgehender Grünzug, der zugleich das Plangebiet gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Straße Am Sägewerk abschirmt.

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft der Waldangelbach. Jenseits des Gewässers schließen sich die Flächen des Kleintierzüchtervereins sowie gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet Lempenseite an.

Südöstlich des Plangebiet befindet sich das Freibad von Wiesloch.

Im Süden grenzt das Anwesen des früheren Firmeneigentümers an. Neben dem Wohnhaus mit den zugehörigen Nebengebäuden umfasst das Anwesen einen weitläufigen, parkartig ausgestalteten Freibereich, der zumindest teilweise auch der Haltung von Tieren dient. Südlich des Anwesen erstreckt sich die Straße Am Schwimmbad und darauffolgend die offene Landschaft.

### **5.3 Vorhandene verkehrliche Erschließung**

Durch die westlich und südwestlich angrenzenden Straßen In den Breitwiesen und Am Schwimmbad ist das Plangebiet von außen her bereits verkehrlich erschlossen. Die bisherige innere Erschließung war auf die Belange der ur-

sprünglichen Nutzung abgestellt und für eine Neubebauung nicht geeignet. Die im Süden gelegenen Teile der früheren parkartigen Gartenfläche weisen keine innere Erschließung auf.

Entlang des Waldangelbachs wird im Zuge dessen Ausbaus eine durchgängige Fußwegeverbindung angelegt, die bis zur Schwetzinger Straße fortgeführt ist. Weiterhin wurde ein Brückenbauwerk über den Bach errichtet, so dass eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindung über das Gewerbegebiet Lempenseite in die Innenstadt entsteht.

#### **5.4 Technische Infrastruktur**

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung ist von außen her eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser durch das bestehende Leitungsnetz gegeben. Das innere Verteilnetz ist auf die Belange der ursprünglichen Nutzung abgestellt und für eine Neubebauung nicht geeignet.

Quer durch das Planungsgebiet verläuft in West-Ost-Richtung eine Haupttrinkwasserleitung DN 400 der Stadtwerke Wiesloch. Die bestehende Leitungstrasse kann im Zuge einer Bebauung des Areals nicht erhalten werden. Vielmehr war eine Verlegung nach den einschlägigen Regelwerken und in Abstimmung mit den Stadtwerken Wiesloch durch den Vorhabenträger erforderlich, die zwischenzeitlich erfolgt ist.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgte bislang über den Kanal in der Straße „In den Breitwiesen“.

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wurde bisher getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und ungedrosselt über einen privaten Kanal DN 1000, der am nördlichen Rand des Planungsgebiets entlang lief, in den Waldangelbach abgeleitet. Die ursprünglich ebenfalls über diesen Kanal entwässernde Teilfläche der Straße „In den Breitwiesen“ wurde zwischenzeitlich an einen anderen, im Straßenbereich verlaufenden Kanal angeschlossen.

#### **5.5 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbedeutend. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 9.4.1) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

#### **5.6 Artenschutz**

Das Plangebiet zeigte sich zu Beginn der Planungen zum Bebauungsplan im nördlichen und mittleren Teil des Planungsgebiets zum weit überwiegenden Teil als versiegelte und mit den Werkshallen der ehemaligen Wellpappenfabri-

kation bebauten Werksgelände, das kaum Lebensraum für freilebende Pflanzen und Tiere bot. Die baulichen Anlagen des früheren Betriebs sind zwischenzeitlich abgebrochen.

Das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten war hauptsächlich im Bereich der ehemaligen Klärbecken am Waldangelbach und im Bereich der im Südosten und Südwesten des Geltungsbereichs einbezogenen Teilflächen eines parkartigen Gartengrundstücks zu erwarten.

Im östlichen Teil des Plangebiets befanden sich die Klärbecken der ehemaligen Kläranlage der Wellpappefabrik. Nach der Aufgabe des Betriebs wurden die Klärbecken durch das Abdichten mit Teichfolie als Amphibienbiotope ausgestaltet. Für den geplanten Gewässerausbau am östlich gelegenen Waldangelbach und der geplanten Umnutzung der Flächen im Plangebiet wurde ein Abriss der Klärbecken erforderlich. Um bei der unumgänglichen Beseitigung der Klärbecken artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde auf dem vom Planungsgebiet umschlossene Gartengrundstück (damaliges Flurstück 4020/202, jetzt aufgegangen in Flurstück 4020/6), welches zur Haltung von Wild genutzt wurde, ein entsprechendes Ersatzbiotop mit neu angelegten Teichen geschaffen, in das die artenschutzrechtlich geschützten Amphibien unter gutachterlicher Begleitung des Ingenieurbüro Bjørnsen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verlauf des Frühjahres 2017 umgesiedelt wurden. Im Nachgang zur Umsiedlung erfolgte der Abbruch der Klärbecken sowie der Ausbau des Waldangelbachs. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Bei mehreren Begehungen sowie im Rahmen der Amphibienumsiedlungen wurden im Bereich südlich der Fabrikhalle Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) festgestellt. Ein einzelnes Individuum wurde zudem an einem Steinhaufen an der alten Kläranlage gesehen. Da es keine Hinweise gab, dass es sich bei den gefundenen Mauereidechsen um autochthone (=einheimische, indigene) Arten handelt, war davon auszugehen, dass es sich um allochthone (=eingeschleppte) Mauereidechsen handelt, die zwischenzeitlich in benachbarte Habitate umgesiedelt wurden. Die Strukturen im Untersuchungsgebiet selbst waren für die Mauereidechsen ungeeignet.

Die im Südosten und Südwesten des Geltungsbereichs einbezogenen Teilflächen eines parkartigen Gartengrundstücks stellen sich demgegenüber als strukturreiche Flächen mit zum Teil altem Baumbestand dar. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen ist auch hier ein Vorkommen von heimischen Vogelarten zu erwarten. Durch die Nähe zu mehreren Teichen auf dem auf dem vom Planungsgebiet umschlossenen Flurstück 4020/6 waren auch Vorkommen von Amphibien und Eidechsen nicht auszuschließen.

Zur weitergehenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden gesonderte Fachgutachten (Bjørnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017 und Juli 2019) erstellt. Das Gutachten vom August betrachtet dabei das frühere Werksgelände sowie die im Südwesten einbezogene Teilfläche der parkartigen

Gartenfläche der früheren Direktorenvilla. Das Gutachten vom Juli 2019 umfasst die später in das Planungsgebiet einbezogene Teilfläche der parkartigen Gartenfläche der früheren Direktorenvilla im Südosten des Bebauungsplangebiets.

Auf die Ergebnisse dieser Gutachtens wird im Umweltbericht, Kapitel 9.4.1, eingegangen.

## 5.7 Bodenschutz

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung durch einen Produktionsbetrieb für Wellpappe kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Das Betriebsgelände war im Wesentlichen durch einen zusammenhängenden, in mehreren zeitlichen Abschnitten errichteten Hallenkomplex bebaut. Die umgebenden Flächen waren praktisch vollständig durch Hof- und Verkehrsflächen versiegelt.

Zur Vorbereitung der geplanten Umnutzung wurden durch das Büro Töniges Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, in den Jahren 2015 – 2016 bereits folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Orientierende Untersuchung (1. Untersuchungsabschnitt) mit Bericht zum 06.03.2015
- Orientierende Untersuchung (Nachuntersuchung im Gebäude, mit Bericht vom 30.03.2015
- Ergänzende orientierende Untersuchung, mit Bericht vom 17.08.2016

Gemäß der Aussage des Bodengutachters befand sich an der westlichen Hallenseite eine Eigenverbrauchstankstelle, östlich der Hallen befanden sich mehrere Heizöl- und Schweröltanks. Die Tanks wurden oberirdisch in Wannen gelagert. Der Lagerplatz der Tanks sowie ein südlich der Hallen angeordneter Waschplatz waren mit Ölabscheideanlagen ausgestattet. Auf den Freiflächen östlich der Hallen wurde Altpapier und Altkartonagen gelagert.

Innerhalb der Hallen war an der Westseite eine Kfz-Werkstatt, eine Garage und eine Schlosserei untergebracht. Östlich anschließend befanden sich ein Wassersammelbehälter zur Farbwasserreinigung, die Wellpappemaschine sowie Lagerräume. Die eigentliche Papierherstellung war an der Ostseite der Hallen angeordnet. In der Nordostecke des Hallenkomplexes war ein Kesselhaus untergebracht.

Bei einer Kontrolle des Wirtschaftskontrolldienstes wurde bei zwei Schächten im Osten des Werksgeländes Löschmittelgeruch und Öl-Wasser-Gemisch festgestellt. Beides stammt vermutlich von einem bei starken Regenfällen überlaufenden Ölabscheider bzw. von einem Betriebsunfall eines Staplers im gleichen Bereich bei den durch das Platzen einer Hydraulikleitung Hydrauliköl ausgelassen war. In der Folge wurde der betroffene Regenwasserkanal zugemauert und zwei Schächte mit Blasen verschlossen, um das Öl aufzufangen.

Im Rahmen der 1. orientierenden Untersuchungen Anfang März 2015 wurden im Bereich der Eigenverbrauchstrankstelle, des Waschplatzes der Abscheide-

anlage und des Lagerplatzes der Öltanks vier Kleinrammbohrungen bis 4 m Tiefe durchgeführt. Zwei der Bohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut.

Zur Nachuntersuchung innerhalb der Gebäude wurden an 5 Punkten innerhalb der Gebäude im Bereich der Wassersammelbehälter, der Papierfabrik und des Kesselhauses in der nordöstlichen Gebäudeecke insgesamt 5 Bohrungen durchgeführt, von denen trotz bis zu zweimaligen Versetzens lediglich eine auf die gewünschte Tiefe von 2 m abgeteuft werden konnte. Alle anderen Bohrungen konnten entweder die deckende Betonschicht nicht durchdringen oder stießen vor Erreichen der angestrebten Tiefe auf eine zweite, nicht durchdringbare Betonschicht.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle in einer Tiefe von 1,1 – 2,1 m unter Geländeoberkante eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Da das Grundwasser in den benachbarten Grundwassermessstellen zwischen 1,33 und 1,53 m unter Geländeoberkante aufgefunden wurde, war in der Folge davon auszugehen, dass ein Grundwasserschaden bereits eingetreten war. Alle anderen Boden- und Grundwasserproben wiesen keine Überschreitung der einschlägigen Vorsorgewerte auf.

Die im Plangebiet nachgewiesenen erhöhten Werte für die Schwermetalle Arsen, Blei, Cadmium und Zink entsprechend den in Wiesloch regelmäßig anzutreffenden geologisch bedingten natürlichen Belastungen und sind nicht als schädliche Bodenveränderungen auf die gewerbliche Vornutzung zurückzuführen.

Zur Untersuchung eines möglichen Grundwasserschadens wurde im Rahmen der Ergänzenden orientierenden Untersuchung zunächst aus den bestehenden Grundwassermessstellen und Pegeln die Grundwasserfließrichtung bestimmt. Entsprechend der ermittelten Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten wurden zu den bestehenden drei Grundwassermessstellen im Grundwasserabstrom drei weitere Rammpegel eingerichtet, zwei davon im Bereich des Papierlagers und einer im Abstrom der Eigenverbrauchstankstelle. Bei der chemischen Analyse der gewonnenen Grundwasserproben wurde in keinem Fall eine Überschreitung der einschlägigen Prüfwerte festgestellt. Auch im Abstrom der Eigenverbrauchstankstelle wurden keine MKW im Grundwasser nachgewiesen.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ergibt sich damit nach Aussage des Gutachters in Bezug auf die untersuchten Parameter kein akuter Handlungsbedarf. Im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle befindet sich jedoch im Grundwasserschwankungsbereich geruchlich auffälliges Bodenmaterial. Eine Gefährdung des Grundwassers kann nach Aussage des Gutachters zwar derzeit ausgeschlossen werden, die Fläche sollte jedoch unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben werden, sobald die bestehende Oberflächenbefestigung aus Betonplatten entfernt wird.

## **5.8 Kampfmittel**

Für das frühere Betriebsgelände des Wellpappenwerks wurde durch den

Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt.



Vom Kampfmittelräumdienst untersuchte Fläche. Aus: Schreiben „Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung – Wiesloch In den Breitwiesen 17-21, Rückbau Industriehallen, Flst.: 4020, 4020/8“, vom 14.11.2017

Gemäß dem Schreiben „Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung – Wiesloch In den Breitwiesen 17-21, Rückbau Industriehallen, Flst.: 4020, 4020/8“, des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 14.11.2017 hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aussagen beziehen sich allerdings nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Das Ergebnis der Untersuchung kann somit nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

## **5.9 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der umgebenden örtlichen und überörtlichen Straßen, um den Gewerbelärm der westlich und teilweise nördlich angrenzenden Gewerbegebiete, insbesondere den westlich gelegenen Baumarkt sowie um den Freizeitlärm der östlich gelegenen Fläche des Kleintierzüchtervereins und dem Sportanlagenlärm des Freibads.

Die Prüfung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitimmissionen erfolgte durch das Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ der Stadt Wiesloch, das durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, .27.05.2021, erarbeitet wurde.

Auf die Ergebnisse dieses Gutachtens wird im Umweltbericht, Kapitel 9.4.2, eingegangen.

## **5.10 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 soll durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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



## **6. Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Gesamtstädtische Einordnung und Historie**

Das Gelände der ehemaligen Wellpappe soll nach Aufgabe der Wellpappenproduktion einer langfristigen Nachnutzung zugeführt werden. Die Gewerbehallen waren zwischenzeitlich einige Jahre vermietet. Das Gelände – insbesondere die Außenfläche – war jedoch insgesamt stark untergenutzt.

Eine teilweise Umnutzung des Geländes wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach diskutiert. Im Rahmen der Beratungen in den gemeinderätlichen Gremien wurde jedoch stets eine Gesamtkonzeption gefordert und ein „Stückelwerk“ abgelehnt. Mit Erwerb des Geländes durch den derzeitigen Eigentümer im Jahr 2015 wurde erstmals ein solches Gesamtkonzept entwickelt. Vorgesehen war demnach zunächst eine gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil im Westen zur Straße „In den Breitwiesen“, einem wohnbaulichen Teil im zentralen Teil des Geländes und der Entwicklung eines Fitnesszentrums im südöstlichen Bereich, angrenzend an das Freibad. Der Anteil der Wohnbebauung sollte gegenüber dem Gewerbe überwiegen (ca. 70 zu 30 %).

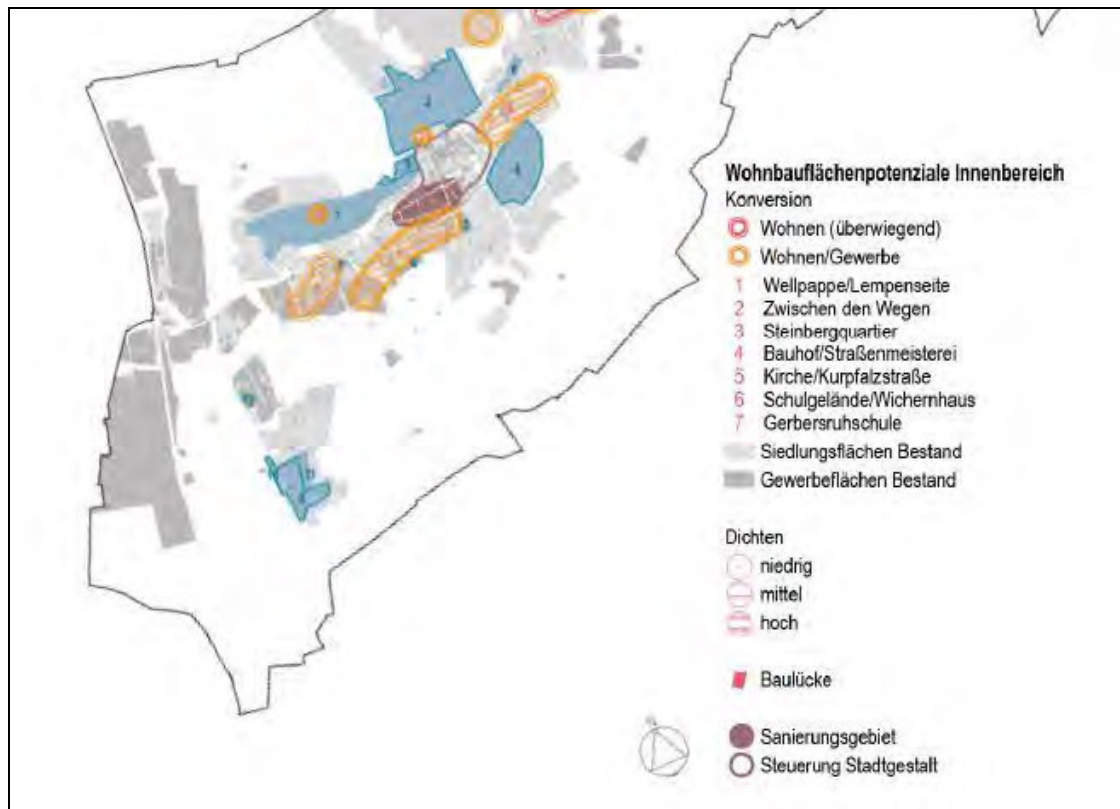
Die Überplanung des Geländes und die teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken setzt den Trend fort, der sich bereits seit einigen Jahren in anderen gewerblich genutzten Bereichen in Wiesloch abzeichnet. Seit Ende des 20. Jahrhunderts wurden nach Aufgabe einzelner Betriebe ehemals gewerblich genutzte Flächen in größerem Umfang einer Wohnnutzung zugeführt (z.B. TIKO-Gelände, Sägewerk Schmitt). Diese Entwicklung ist nicht zuletzt dadurch bedingt, dass die bestehenden Flächen innerhalb des Stadtgefüges für große Gewerbe- und Industriebetriebe aufgrund mangelnder Erweiterungsflächen und dem hohen Konfliktpotential mit benachbarten Wohnnutzungen nicht mehr attraktiv sind. Dies hat zwar den Verlust von gewerblichen Flächen zur Folge, andererseits konnte so innerhalb des Siedlungskörpers der steigende Bedarf an Wohnraum befriedigt werden.

Andererseits ist störendes bzw. verkehrsinduzierendes Gewerbe, wie beispielsweise produzierendes Gewerbe oder Logistikunternehmen in zentralen Siedlungsbereichen der Stadt unter anderem aufgrund des hohen Konfliktpotentials oft unerwünscht. Vielmehr sollen solche Unternehmen an weniger sensiblen Stellen im Stadtgebiet angesiedelt werden. Insbesondere die Heidelberger Druckmaschinen GmbH verfügt derzeit über viele Flächen, die von diesem Unternehmen nicht mehr benötigt werden und zur Vermietung und Veräußerung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen entlang der L723 bei Frauenweiler vorgesehen.

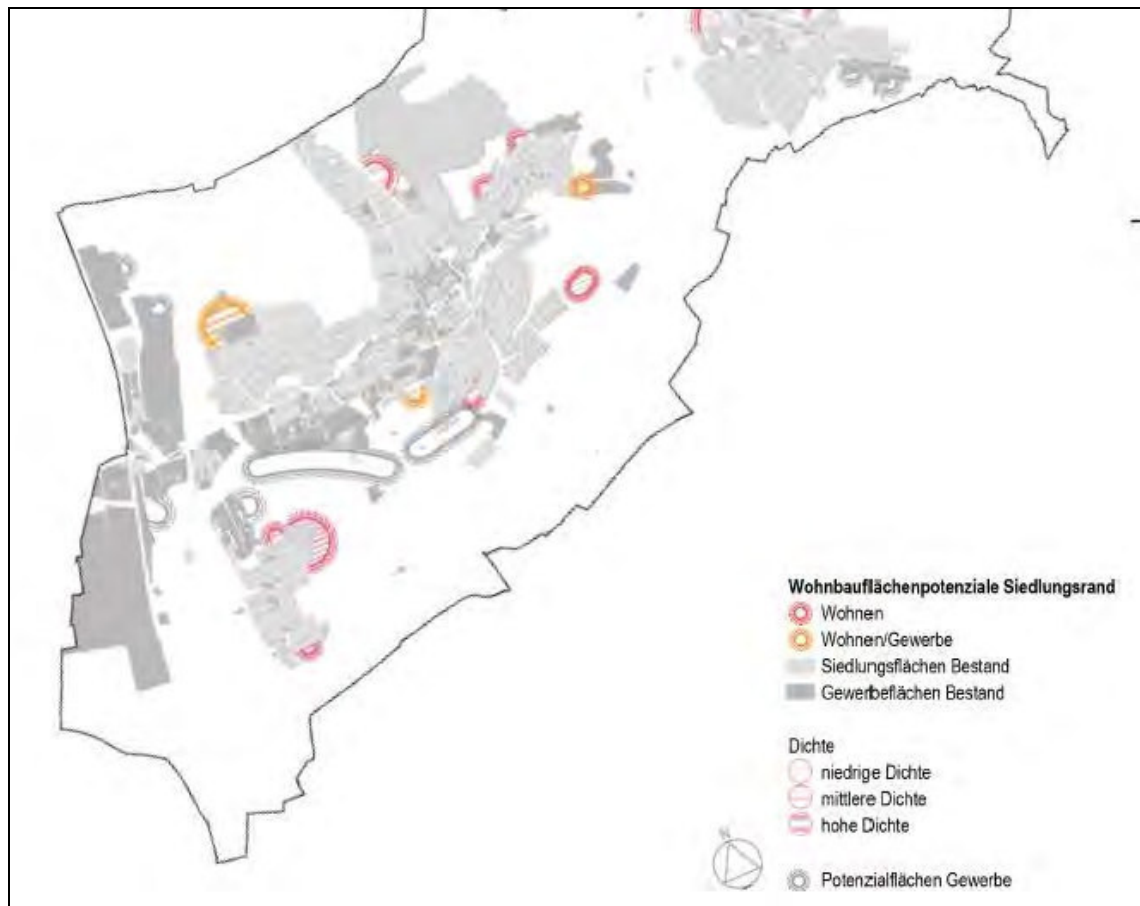
Die grundsätzlichen Entwicklungsziele der Stadt wurden ab Ende 2017 in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK Wiesloch 2030+ erarbeitet und im Jahr 2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Dieses trifft unter anderem Aussagen über die räumliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe. Auch das Plangebiet ist als Konversionsfläche und Wohnbauflächenpotential in das INSEK 2030+ einbezogen und liegt dort innerhalb einer größeren Achse, die sich aus dem innerstädtischen Gebiet hinaus Richtung Süd-Westen erstreckt. Hier soll

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021

langfristig eine Entwicklung von gewerblicher Nutzung hin zu einer vermehrten Wohnnutzung erfolgen.



Wohnbauflächenpotenziale Innenbereich. Aus: INSEK 2030+, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wiesloch, S. 90



Wohnbauflächenpotenziale Siedlungsrand. Aus: INSEK 2030+, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wiesloch, S. 96

## 6.2 Konzeptentwicklung

Ziel der Überplanung des Gebiets durch einen Bebauungsplan ist es, das Gebiet dem Wohnen zu öffnen, aber auch einen gewerblichen Teil zu erhalten – auch vor dem Hintergrund, dass das Gewerbe in den vergangenen Jahren immer weiter verdrängt wurde. Daher war die Vorgabe zu Beginn der Planung, ein Mischgebiet bzw. ein Gebiet mit beiden Nutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) zu entwickeln.

Unter dieser Vorgabe hat der Eigentümer des Geländes in enger Abstimmung mit der Verwaltung ab Herbst 2015 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt und von drei Planungsbüros Entwürfe für eine Entwicklung des Grundstücks erstellen lassen. Die Konzepte wurden im Technik und Umweltausschuss im Dezember 2015 erstmals beraten.

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021



Entwurf der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der Mehrfachbeauftragung, Soder Freie Architekten, Wiesloch, 28.07.2015



Entwurf der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der Mehrfachbeauftragung, Architekturbüro ap88, Heidelberg, 12.11.2015



Entwurf der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der Mehrfachbeauftragung, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Juli 2015

Favorisiert wurde der Entwurf des Büros ap88. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass eine Öffnung des Gebietes zum Waldangelbach erfolgt. Die im Zuge des Gewässerausbaus attraktivierten Flächen am Waldangelbach werden auf diese Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zudem verfügt der Entwurf über einen relativ geringen Anteil an Erschließungsfläche. Über die zentrale Achse wird der Verkehr auf/in die dezentral angelegten Parkplätze/Tiefgaragen geleitet. Weite Teile des Quartiers bleiben verkehrsfrei.

Das Wohnen findet in kleinen Nachbarschaften statt. Vorgesehen sind mehrere flexibel gestaltbare Module mit autofreien gemeinsam nutzbaren Innenhöfen. Dabei werden in dem Entwurf unterschiedlichste Wohnformen durchmisch. Es sind unter anderem Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und kleinere Singlewohnungen möglich. Auch für den Verein Lebenshilfe e.V. ist nach Abstimmung mit dem Verein eine Fläche im Nord-Osten an der Straße „In den Breitwiesen“ vorgesehen.

In den Beratungen der Gremien zu den drei Konzepten wurde zwar festgestellt, dass ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht und sich hier die Möglichkeit bietet günstigen Mietwohnraum und ggf. auch sozial geförderten Wohnraum zu schaffen. Da allerdings verschiedene weitere Wohnbauflächenentwicklungen (u.a. Äußere Helde BA II, PZN Gärtnereigelände) in der Planung sind und die

Gewerbeflächen – trotz einiger verfügbarer Flächen (u.a. Metropolkamp am Bahnhof, Gelände HDM) – immer weiter verdrängt werden, wurde angeregt, den gewerblichen Anteil in der Planung zu erhöhen.

Da klassische Gewerbe- und Handwerksbetriebe oft aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden konfliktbehaftet sind, wurde insbesondere die Entwicklung eines Büroparks mit einem markanten Gebäude im Bereich der Kreuzung „In den Breitweisen / Am Schwimmbad“ thematisiert.

Um eine für das Gebiet geeignete Gewerbenutzung zu konkretisieren, wurde im Jahr 2016 durch das Büro iib consult im Auftrag des Eigentümers eine gutachterliche Standortbewertung für gewerbliche Nutzungsformen durchgeführt. Im Ergebnis ist der Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen, für Hotellerie sowie für Produktion und Logistik nur bedingt empfehlenswert. Gastronomie, Büronutzung und Arztpraxen sind nicht empfehlenswert. Unter Berücksichtigung weiterer Restriktionen, wie beispielsweise hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels oder im Bereich Immissionsschutz, empfiehlt das Gutachten die Realisierung eines Wohngebiets mit einem gewerblichen Streifen entlang der Straße ‚In den Breitweisen‘ mit einer selektiven Einzelhandelsnutzung.

Die Gewerbestudie wurde im November 2016 in den gemeinderätlichen Gremien behandelt. Insbesondere eine Nutzung als Logistikstandort wurde allerdings – auch vor dem Hintergrund der bereits hohen Verkehrsbelastung im Wieslocher Stadtgebiet – kritisch gesehen.

Aufgrund der Erkenntnisse des Gutachtens sowie der Information, dass es im Bereich PZN Gärtnerengelände voraussichtlich nicht zu einer schnellen Entwicklung kommen wird, wird ein Wohngebiet mit einer gewissen Dichte, welches im Übergang zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere entlang der Straße „In den Breitweisen“ durch ein Mischgebiet gepuffert werden soll, angestrebt. Das neue Quartier soll möglichst autoarm ausgestaltet und Tiefgaragen mit zentraler Einfahrt angelegt werden. Auch die Allgemeinheit soll von der Umwidmung profitieren. Dies soll neben der neuen Zugänglichkeit des Waldangelbachs etwa durch sozialen Wohnungsbau und den Bau einer KiTa erfolgen.

Eine Überarbeitung des Konzepts ist nach diesen Maßgaben bis Herbst 2016 erfolgt. Dabei wurden die Anregungen aus dem Gemeinderat eingearbeitet. Um den hohen Wohnraumbedarf in Wiesloch zu befriedigen, wurde das Konzept entsprechend verdichtet.

Zudem wurde auf den verringerten Flächenbedarf des geplanten Fitnesszentrums reagiert und das Wohngebiet nach Osten erweitert. Um eine Erschließung zu gewährleisten, musste die Führung der Erschließungsstraße angepasst werden. Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine zentrale, begrünte Verkehrsachse, welche durch eine untergeordnete, verkehrsberuhigte Straße zu einem Ring ergänzt wird. Einige Teile des Gebiets - insbesondere die Bereiche nördlich bzw. östlich der Haupteerschließungsachse sowie im Bereich innerhalb der Reihenhausbebauung - bleiben weitestgehend verkehrsfrei und werden über Fußwege erschlossen.

Es sollen verschiedenste Wohnformen angeboten werden, die für auf die unterschiedlichen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Ziel ist es, bezahlbaren sowie auch einen Anteil von 10 % geförderten Wohnraum in innerstädtischer Lage zu schaffen. Zum bestehenden Siedlungskörper nach Norden sind daher verdichtete Hofkonzepte mit Geschosswohnungsbau und nach Süden Reihen- und Doppelhausbebauung vorgesehen. In der attraktiven Lage am Bach sollen aufgelockerte Stadtvillen (Solitäre mit viel Freiraum) entstehen, die eine Durchlässigkeit zwischen Quartier und Bach schaffen.

Als Puffer zum bestehenden Baumarkt westlich der Straße „In den Breitwiesen“ ist ein Mischgebiet u.a. mit Flächen für Büros und Praxen geplant. Zudem sind im Konzept ein Kindergarten, ein Altenheim und ein etwa fünfgeschossiges Bürogebäude vorgesehen. Für die Lebenshilfe ist ein Standort in zentraler Lage am Quartierseingang mit Café, welches auch für die Bewohner des Quartiers nutzbar sein soll, geplant.

Die Anregung des Gemeinderats, den ruhenden Verkehr möglichst in Tiefgaragen abzubilden, ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie der Bodenbelastung nicht für das gesamte Gebiet umsetzbar. Sämtliche Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wäre aus den genannten Gründen wirtschaftlich nicht darstellbar, sodass die Tiefgaragen im Umfang reduziert werden mussten.

Auch nach der Überarbeitung des Konzepts sind die Stärken des Vorgängerentwurfs damit weitgehend erhalten geblieben, sodass das Konzept Ende 2016 mit großer Mehrheit als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren beschlossen wurde.

Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) lag, musste die Einleitung der Bauleitplanverfahren zunächst zurückgestellt werden. In der Zwischenzeit hat der Vorhabenträger weitere Ideen entwickelt und auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert, die in das Entwurfskonzept, Stand Januar 2019, eingearbeitet wurden. Da zudem das Fitnesszentrum nicht mehr am ursprünglich vorgesehenen Standort zwischen Schwimmbadgelände und ehemaliger Wellpappe realisiert werden soll, wurden diese Flächen nun in das Plangebiet einbezogen.

Um diesen Bereich verkehrlich anzubinden, wird die zentrale Erschließungsstraße verlängert und verbindet nun in einem Bogen die Straßen „In den Breitwiesen“ und „Am Schwimmbad“ miteinander. An der südlichen Quartierseinfahrt, von der Straße „Am Schwimmbad“ aus, ist ein Büroturm mit Kindergarten als Solitär geplant. Daran schließen bisher noch nicht belegte Flächen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet an. Im Übergang zur Wohnbebauung sind als Abschirmung zum Freibad zwei Bürogebäude geplant.

Weitere wesentliche Änderungen hat das Konzept entlang der Straße „In den Breitwiesen“ erfahren: Der Standort der Lebenshilfe ist nun südlich des Quartierseingangs gelegen. Außerdem ist auf der daran südlich angrenzenden Fläche ein Gebäude für Seniorenwohnen geplant.

Im Nordwesten ist ein Mobilitätszentrum mit Parkhaus vorgesehen. Dieses ist Teil eines Mobilitätskonzepts, welches eine Verkehrsreduzierung im Gebiet

zum Ziel hat. Demnach soll grundsätzlich nur ein Fahrzeug pro Wohneinheit im Gebiet parken. Die bei einem erhöhten Stellplatzschlüssel zusätzlich erforderlichen PKW-Stellplätze sollen im zentralen Parkhaus nachgewiesen werden. Zur Sicherung der beabsichtigten Verkehrsreduzierung war ein Poller-Chip-System, das ausschließlich Berechtigten die Einfahrt ins Quartier ermöglicht, angedacht. Auf dem Vorplatz des Mobilitätszentrums sind Paketstationen, Carsharing-Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Lastenräder vorgesehen. Darüber hinaus wollte der Vorhabenträger Flächen für etwaige Bedarfe künftiger Mobilitätsformen vorhalten.

Auch im Innern des Gebietes wurden Änderungen vorgenommen: Die Reihenhausbebauung südlich der zentralen Erschließungsstraße wurde um sechs Einheiten ergänzt. Die Hofstrukturen aus dem Ursprungskonzept sind nun auch nördlich der Erschließungsstraße aufgegeben worden. Die Reihenhauszeilen sind hier einheitlich parallel zur Straße gedreht, sodass sich diese in einer Flucht beidseitig der Straße mit Stellplätzen in den Vorgärten erstrecken.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen wurde das überarbeitete städtebauliche Konzept erneut im März 2019 in den gemeinderätlichen Gremien beraten. Vor allem das besondere Mobilitätskonzept hat hier als innovativer Ansatz mit „Leuchtturmcharakter“ große Zustimmung gefunden. Allerdings sollte bei der Umsetzung des Konzeptes darauf geachtet werden, dass der Stellplatzschlüssel, der seit einigen Jahren in Neubaugebieten angewandt wird, auch hier umgesetzt wird, um keinen übermäßigen Parkdruck auf die benachbarten Bereiche zu schaffen. Zudem sollten die Voraussetzungen für die Nutzung alternativer Verkehrsmittel geschaffen werden. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet, ist das Gebiet bereits gut an den bestehenden ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus sind sichere Abstellmöglichkeiten für Lastenräder und E-Bikes sowie Stellplätze für Carsharing zu schaffen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 27.03.2019 wurde das überarbeitete Konzept anschließend einstimmig als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan erfolgte daraufhin im September 2019. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat zusätzlich die Realisierung des Gebietes als Plus-Energie-Siedlung beschlossen und der Verwaltung sowie dem Vorhabenträger den Arbeitsauftrag erteilt, zu prüfen, wie dies umgesetzt werden kann.

Im Anschluss an diesen Gemeinderatsbeschluss erfolgte zunächst über mehrere Monate eine umfassende Aufarbeitung des Themas – nicht nur für das geplante Quartier, sondern auch auf gesamtstädtischer Ebene. Unter Einbindung verschiedener Energieplanungsbüros wurde schließlich ein Energiekonzept für das geplante Quartier am Bach entwickelt.

Parallel zur Erarbeitung des Energiekonzepts erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Um die beiden speziellen Themen „Plus-Energie-Quartier“ und Mobilitätskonzept detailliert erörtern zu können, wurde neben dem Scoping zum Umweltbericht ein weiterer Termin mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.



Da die Konsequenzen aus dem Mobilitätskonzept von verschiedenen Stellen äußerst kritisch beurteilt wurden, hat man sich nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung letztlich gegen eine komplett private Erschließung des Quartiers entschieden. Zudem wurden in verschiedenen Bereichen aus immissionschutzrechtlichen Gründen Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Der Fuß- und Radweg wurde für eine bessere Anbindung an die neue Brücke über den Waldangelbach verlegt.

Das Energiekonzept sowie die Änderungen am Konzept wurden im Gemeinderat am 27.05.2020 beraten und beschlossen.

### 6.3 Städtebauliches Konzept

#### 6.3.1 Bebauungskonzeption

Das Konzept, welches am Ende des oben dargestellten Entwicklungsprozesses die Grundlage des Bebauungsplanes darstellt, sieht eine vielfältige Nutzungsmischung u.a. mit Wohnen, Gewerbe und sozialen Nutzungen auf der bisherigen Gewerbebrache der ehemaligen Wellpappenfabrik vor.



Ausschnitt Städtebauliches Konzept Haus + Co Projektmanagement GmbH, Stand: 02.11.2020

Um den aktuellen Bedarf an günstigem Wohnraum in Wiesloch decken zu können sollen im Plangebiet im Wesentlichen stärker verdichtete Bauformen wie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser angesiedelt werden. Nördlich der Ringstraße „Am Waldangelbach“ ist eine Bebauung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhauseinheiten vorgesehen, die sich in zwei deutlich voneinander getrennten Clustern um zwei gemeinsame Wohnhöfe gruppieren. Weitere Geschosswohnungsbauten in Form von Mehrfamilien-Stadtvillen sind an der östlichen Seite des Plangebiets entlang des Waldangelbachs und im Westen des Plangebiets zwischen der Mischgebietsfläche und der Ringstraße angeordnet. Die Fläche innerhalb des Rings, der sich aus den Straßen „Am Waldangelbach“ und „An der Wellpappe“ ergibt, soll durch Reihenhauseinheiten bebaut werden. Ein Netz privater Fußwege stellt dabei sicher, dass alle Reihenhäuser sowohl von der Zugangsseite als auch von der Gartenseite her erreichbar sind. Lediglich zum südlichen Rand des Plangebiets stellt eine weniger verdichtete Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser einen angemessenen Übergang zum angrenzenden parkartigen Gartengelände sicher.

Vorgesehen sind in den verschiedenen Wohnformen insgesamt etwa 200 Wohneinheiten. Die Wohnungen bleiben voraussichtlich teils als Mietwohnungen im Eigentum des Investors und werden teils veräußert. Ein Teil der entstehenden Wohnfläche ist darüber hinaus für berechnete Haushalte (Wohnberechtigungsschein) reserviert. Die gebundenen Wohnungen sollen räumlich im Gebiet und auf die verschiedenen Wohnformen verteilt werden, um eine bestmögliche Integration zu erzielen. Der gebundene Wohnraum wird über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, der am 26.11.2020 geschlossen wurde, gesichert.

Eine verdichtete Bebauung der Wohnbereiche mit geringem Flächenverbrauch und effizienten Erschließungsstrukturen ist nicht nur angesichts der starken Wohnbaulandnachfrage in Wiesloch, sondern auch in Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung geboten. Damit wird auch dem am 25.09.2019 vom Gemeinderat beschlossenen Ziel der Klimaneutralität bis 2040 Rechnung getragen.

Am westlichen Plangebietsrand entlang der Straße „In den Breitwiesen“ ist eine Fläche mit Mischgebietsnutzungen als Pufferfläche vorgesehen, um die Wohnbaufläche gegenüber dem westlich gelegenen Gewerbegebiet und dem dort ansässigen Baumarkt abzuschirmen. Hier sollen vorwiegend gemischt genutzte Gebäude mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den unteren Geschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen errichtet werden. Der nordöstliche Teil der Mischgebietsfläche ist für die Lebenshilfe Wiesloch reserviert, die hier ein durch öffentlich zugängliche Nutzungen (Café, Wäscherei, Tagespflege) ergänztes Wohnprojekt verwirklichen möchte. Als ein städtebauliches Merkzeichen ist an der Ecke ‚Am Schwimmbad‘/‚In den Breitwiesen‘ ein etwa siebengeschossiges Büro- und Wohngebäude als „Turm“ geplant.

Im südöstlichen Bereich ist angrenzend an das städtische Schwimmbad eine gewerbliche Bebauung vorwiegend mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen geplant. Nördlich der zugehörigen Erschließungsstraße „Am Waldangelbach“ und somit im Übergang zu dem nördlich folgenden parkartigen Gartengelände

sowie im Übergang zum Gewerbegebiet „Lempenseite“ wird die gewerbliche Nutzung durch Wohnungen ergänzt. An der Abzweigung der quartierserschließenden Straße „Am Waldangelbach“ von der Straße „Am Schwimmbad“ ist überdies ein Kindergarten zur Deckung des aus dem Gebiet entstehenden Bedarfs in Höhe von ca. 2,5 Gruppen vorgesehen. Eine Erweiterung des Kindergartens auf 4 Gruppen zur Deckung weiteren Bedarfs aus anderen Bereichen des Stadtgebiets ist geplant. Die Herstellung des Kindergartens ist durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Im Zuge des hochwassersicheren Ausbaus des Waldangelbachs konnten Teile des Grundstücks durch die Stadt erworben werden und für eine Aufweitung des Gewässers genutzt werden. Durch die Planung wird eine Öffnung zum Angelbach geschaffen, sodass die im Rahmen des hochwassersicheren Gewässerbaus entstehenden Flächen optisch wahrnehmbar sind und der Öffentlichkeit über entsprechende Wegführungen zugänglich gemacht werden. Der Ausbau des Waldangelbachs ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Der Bachlauf wird nun beidseits von Grünstreifen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen gesäumt und kann über die neu errichtete Fußgängerbrücke gequert werden.

### **6.3.2 Mobilitätskonzept**

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Quartier eine Entwicklung als verkehrsreduziertes Gebiet vor. Die Grundvoraussetzungen für eine Reduktion des Verkehrsaufkommens sind durch die innenstadtnahe Lage, die Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Zur Umsetzung der Verkehrsreduktion wird ein erheblicher Teil des privaten und gewerblichen Stellplatzbedarfs in einer gemeinsamen Quartiersgarage am Eingang des Gebiets gedeckt. Mit den dort geplanten ca. 300 Stellplätzen kann eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die Anwohner und Besucher des gesamten Quartiers bereitgestellt werden. Mit der Konzentration eines Teils der notwendigen Stellplätze sowie der Besucherstellplätze soll das Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst gemindert und damit die Aufenthaltsfunktion der öffentlichen Straßenräume sowie die Wohnqualität im Quartier gestärkt werden. Vor dieser Quartiersgarage soll zudem eine Fläche freigehalten werden für künftige Mobilitätskonzepte. Die Quartiersgarage wird daher als Mobilitätszentrum betrachtet und soll neben Paketstationen u.a. auch Ladestationen für E-Fahrzeuge, Sharing-Stellplätze und Lastenradstellmöglichkeiten bieten.

Zugleich werden in den öffentlichen Straßenräumen bewusst nur wenige Parkierungsmöglichkeiten für Besucher oder Anwohner angeboten. Auch die Besucherparkplätze werden größtenteils in der Quartiersgarage nachgewiesen. Da eine unmittelbare Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan nicht besteht, erfolgt die rechtliche Absicherung im ergänzenden städtebaulichen Vertrag. Der Umgang der nachzuweisenden Besucherstellplätze ist dort auf 5 % der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzzahl festgelegt.

Insgesamt soll mit dem Mobilitätskonzept der Fokus vermehrt von der Kfz-

basierten Mobilität auf alternative Fortbewegungsmittel, wie ÖPNV, Rad- und Fußverkehr gelegt werden. Aus diesem Grund soll beispielsweise das Angebot für das Abstellen von Fahrrädern quantitativ und qualitativ besonders attraktiv sein. Die Quartiersgarage bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer Anpassung an etwaige Folgen der Verkehrswende. Bei einem abnehmenden Bedarf an Pkw-Stellplätzen kann eine Umnutzung von Flächen in der Quartiersgarage zu Abstellräumen oder ggf. sogar der Rückbau einzelner Ebenen erfolgen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgestaltete Ringstraße (Am Waldangelbach), die zwischen der Fläche der Lebenshilfe und der Quartiersgarage von der Straße „In den Breitwiesen“ abzweigt und bis zur Straße „Am Schwimmbad“ führt. Diese Haupteerschließungsstraße wird durch eine untergeordnete, ebenfalls verkehrsberuhigte Straße (An der Wellpappe) zu einem Ring ergänzt. Die beiden Straßen „Am Waldangelbach“ und „An der Wellpappe“ werden gemäß dem städtebaulichen Vertrag nach Erstellung durch den Investor als öffentliche Straßen an die Stadt Wiesloch übertragen.

Einige Teile des Gebiets - insbesondere die Bereiche nördlich bzw. östlich der Haupteerschließungsachse sowie im Bereich innerhalb der Reihenhausbebauung - bleiben weitestgehend verkehrsfrei und werden über private Fußwege erschlossen.

Das Gebiet wird zudem über zwei Verbindungswege mit dem am Waldangelbach entlang verlaufenden Fuß- und Radweg verknüpft werden. Über eine bereits erstellte neue Brücke über den Waldangelbach wird eine Fuß- und Radwegeverbindung über die gegenüberliegende Lempenseite in Richtung Innenstadt und der Stadtgalerie geschaffen.

### **6.3.3 Energiekonzept**

Mit dem Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen (Aufstellungsbeschluss am 25.09.2019) wurde auch beschlossen, dass mit dem Quartier am Bach eine „Plus-Energie-Siedlung“ entstehen und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden soll. Der Beschluss sollte als Arbeitsauftrag an ein Planungsbüro, welches einen entsprechenden Vorschlag zur Umsetzung unterbreitet, verstanden werden.

In Zusammenarbeit von Verwaltung, dem Vorhabenträger und verschiedener Büros wurden die verschiedenen Möglichkeiten für das Quartier geprüft. Parallel wurden durch das Büro ebök energetische Standards der Stadtentwicklung als Vorgabe und Leitfaden für alle neuen Bebauungsplanverfahren in Wiesloch entwickelt. Aufgrund regelmäßiger Rückkopplung orientiert sich das Energiekonzept für das Quartier am Bach bereits stark an diesen Standards.

Im Ergebnis wurde ein Konzept entwickelt, welches den Gebäudedämmstandard KfW 55 für sämtliche Neubauten auf dem Areal vorsieht. Darüber hinaus werden allen Dachflächen begrünt (zusätzliche Dämmung und Niederschlagswasserrückhalt) und zu mindestens 50 % der bebauten Fläche mit PV-Modulen ausgestattet. Dies entspricht einer Fläche von insgesamt ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Somit wird ein erheblicher Anteil des für das Areal notwendigen Stromverbrauchs

über solare Stromproduktion gewonnen.

Die Gewinnung von Energie auf Abwärme wurde ebenfalls untersucht. Hierbei wurden mögliche Maßnahmen näher betrachtet: Mögliche Abwärmegewinne aus dem Verbandssammler (Schwimmbadstraße), Energiegewinnung aus dem Waldangelbach. Aus wirtschaftlichen, umwelttechnischen Rahmenbedingungen und technischen Gründen wurden diese Lösungen allerdings nicht weiter als machbare Varianten zur Energieversorgung berücksichtigt.

Für die Wärmeversorgung ist die Einbindung des Quartiers in das vorhandene städtische Nahwärmenetz vorgesehen. Am Schwimmbad gibt es bereits eine städtische Nahwärmeerzeugung, die kleinere Teile von Wiesloch versorgt. Durch Nutzung der bestehenden Kapazität und Erweiterung des Systems wird das Quartier am Bach versorgt.

Mit der Anbindung des geplanten Areals wird eine erhebliche Effizienzsteigerung und Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Systems erzielt. Die Versorgung erfolgt mit dem bestehenden System (Blockheizkraftwerk BHKW, Pellet und Gas) sowie in einer späteren Ausbaustufe durch ein zusätzliches BHKW nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die Erweiterung wird der Primär-Energie-Faktor für das Gesamtsystem signifikant verbessert (von heute 0,7 auf bis zu 0,3), d.h. auch für die bisher angeschlossenen Haushalte ergibt sich eine wesentlich bessere Klimabilanz.

Als mögliche Alternativen für die Wärmeversorgung kommen zudem ein quartierseigenes BHKW, welches innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets entstehen könnte, sowie eine dezentrale Versorgung mittels Wärmepumpen und Gasbrennwertthermen an den einzelnen Gebäuden in Betracht.

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den Vorgaben der energetischen Standards nach dem Autarkiegrad der Energieversorgung des Quartiers, welcher demnach bei mind. 50 % liegen soll. Mit den geplanten Maßnahmen kann dieser Autarkiegrad für das Quartier am Bach rechnerisch eingehalten werden. Die Maßnahmen werden soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt und darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **6.4 Alternativenprüfung**

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

##### Nachnutzung des Geländes

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Gelände um eine Brachfläche handelt, die aus der Aufgabe der vorherigen gewerblichen Nutzung entstanden ist, kommt - auch unter Beachtung des regionalplanerischen Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“ - nur eine bauliche Nachnutzung in Betracht. Eine Renaturierung des Geländes wäre allein aufgrund der vorhandenen Altlasten ökonomisch nicht darstellbar und zudem ökologisch, wie auch städtebaulich nicht sinnvoll. Vielmehr sollen zunächst die innerstädtischen Potentiale genutzt und unbelastete Flächen im Außenbereich geschont werden. Die Nutzung von In-

nenentwicklungspotentialen trägt zudem zu einer effizienteren Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und entspricht dem allgemeinen Leitbild kurzer Wege.

#### Art der künftigen Nutzung

Hinsichtlich der künftigen Nutzungsart des Geländes wurden in den gemeinderätlichen Gremien verschiedene Optionen diskutiert. Ausgehend von der bisherigen gewerblichen Flächennutzung wurde zunächst eine gewerbliche Nachnutzung angeregt. Daher wurde zunächst geprüft, welcher Bedarf für gewerbliche Bauflächen in Wiesloch besteht. Hierzu wurde im März 2016 durch das iib Institut Innovatives Bauen Consult GmbH, Schwetzingen eine Untersuchung „Standorteignung potenzieller Gewerbeansiedlungen im Gesamtkontext Wiesloch und Walldorf“ für das Gelände der ehemaligen Wellpappen-Fabrik erstellt. Die Untersuchung ergab, dass gewerbliche Nutzungen (unterteilt in Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie, Büronutzungen, Arztpraxen, Hotellerie oder Produktion und Logistik) nur bedingt empfehlenswert sind. Die Nutzungsempfehlung sieht vielmehr die Realisierung einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Wiesloch eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Bereich von Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau und hier sowohl in Form von Miet- als auch von Eigentumswohnungen. Der Wohnbauflächenbedarf nach der Ermittlungsmethodik des derzeit in Änderung befindlichen Einheitlichen Regionalplans beträgt in Wiesloch derzeit ca. 28 ha. Die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten andererseits ist insbesondere im Außenbereich aufwändig und mit langen Planungszeiträumen verbunden. Daher bieten sich Innenentwicklungspotentiale für eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbauland besonders an.

Aufgrund der Eignung des Geländes für eine Wohnnutzung und der städtebaulichen Zielsetzung, der Wohnbaulandnachfrage vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wurde im Mix aus Wohnen und Gewerbe der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt. In den Randbereichen zur Straße „In den Breitwiesen“, zum Schwimmbad sowie zum Gewerbegebiet „Lempenseite“ sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen – zum Teil in bewusster Durchmischung mit einer Wohnnutzung – vorgesehen. Damit soll ein fließender Übergang zwischen dem umgebenden Bestand und der künftigen Bebauung im Planungsgebiet geschaffen werden.

Zugleich wird dem von der Stadt ebenfalls gesehenen Bedarf nach Büroräumen und vergleichbaren gewerblichen Nutzungen an einem verkehrsgünstig gelegenen, zugleich aber auch stadtnahen Standort entsprochen. Insbesondere können hier von den zentralen Wohnbereichen der Stadt gut erreichbare qualifizierte Arbeitsplätze angeboten werden.

An mehreren Stellen im Gebiet wurde die vorgesehene Nutzung im Laufe der Planung geändert. Dies betrifft Bereiche im Übergang zum Schwimmbad, dem Gewerbegebiet Lempenseite auf der gegenüberliegenden Bachseite und das bestehende Wohngebäude, welches durch den Bebauungsplan „umplant“ wird.

Damit wurde insbesondere auf Erkenntnisse aus der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung reagiert. Mit den gewerblichen bzw. gemischten Nutzungen können die Flächen, für die aus Gründen des Immissionsschutzes eine ausschließliche Wohnnutzung weder städtebaulich noch immissionsschutzrechtlich verträglich erscheint, einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

#### Dichte des Gebiets

Bei der Konzeption der Wohnbereiche wurde berücksichtigt, dass der Nachfrage nach freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern in lockerer Bebauung vorrangig in dem am Stadtrand gelegenen Baugebiet „Äußere Helde – II. Abschnitt“ Rechnung getragen werden soll. Das Gebiet der früheren Wellpappe eignet sich im Gegensatz zur „Äußeren Helde“ aufgrund der Prägung durch die umgebende Bebauung, aber auch der Nähe zum Stadtkern und der sehr guten Verkehrsanbindung, vor allem für verdichtete Bauformen. Hinzu kommt ein großer Bedarf auch an günstigerem Wohnraum im Geschosswohnungsbau sowie für junge Familien. Um Wohnraum zu angemessenen Preisen schaffen zu können, ist auch vor dem Hintergrund des hohen Aufwands, u.a. ausgelöst durch bestehende Altlasten, eine gewisse städtebauliche Dichte erforderlich. Daher wird in dem für eine Wohnbebauung vorgesehenen zentralen Bereich des Baugebiets neben Doppel- und Reihenhäusern auf einem erheblichen Teil der Fläche auch Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Aufgrund des bereits gegebenen hohen Versiegelungsgrads in weiten Teilen des Planungsgebiets kann hier eine städtisch verdichtete Bebauung realisiert werden, die gegenüber dem bisherigen Umweltzustand nicht zu weitergehenden Verschlechterungen führt. Durch die Freihaltung eines gegenüber der bisherigen Situation deutlichen größeren Abstand zum Waldangelbach sowie durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung kann vielmehr die bisherige ökologische Belastungssituation in Hinblick auf den Wasserhaushalt und das örtliche Siedlungsklima gemindert werden.

#### Städtebauliches Konzept

Unter Vorgabe der wesentlichen Rahmenbedingungen, wie etwa einer grundsätzlich gemischten Nutzung des Gebietes, wurde im Jahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros durchgeführt, die verschiedene Konzepte für das Gebiet erstellt haben (siehe Kap. 6.2 Konzeptentwicklung). Nach umfassender Auswertung der städtebaulichen Qualitäten der Konzepte wurde von der Verwaltung eines der Konzepte dem Gemeinderat zur Verwendung für den weiteren Planungsprozess empfohlen und zusammen mit den übrigen beiden Konzepten zur Beratung und Beschlussfassung in das Gremium gegeben. Das von der Verwaltung empfohlene Konzept des Büros ap88 wurde daraufhin als Grundlage beschlossen. Durch Änderung verschiedener Rahmenbedingungen wurde das Konzept mehrfach angepasst (siehe Kap. 6.2 Konzeptentwicklung).

### Mobilitätskonzept

Zu Beginn des Planungsprozesses war kein besonderes Mobilitätskonzept vorgesehen. Um einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten, wurde im Laufe der Konzeptentwicklung ein innovativer Ansatz in die Planung eingebracht. Demnach sollte maximal ein Fahrzeug pro Wohneinheit in das Quartier einfahren dürfen. Um dies sicherzustellen, war ein System vorgesehen mit automatisch versenkbaren Pollern an den Quartierseingängen, die per Chip zu bedienen sind. Weitere Fahrzeuge sollten am Quartierseingang in einer zentralen Quartiersgarage abgefangen werden.

In diesem Fall wären die Straßen im Quartier in privatem Eigentum geblieben und nicht als öffentliche Straßen durch die Stadt Wiesloch übernommen worden. Dies hätte in der Folge auch für die leitungsgebundenen Infrastrukturen gegolten. Da es im Wieslocher Stadtgebiet bisher keine private Erschließung in diesem Umfang gibt, wurde hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Erörterungs-Termin mit den betroffenen Behörden und Versorgungsunternehmen veranstaltet. In dem Termin und den während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die private Erschließung überwiegend kritisch gesehen. Um eine dauerhaft gute Zugänglichkeit insbesondere für Polizei und Rettungskräfte, aber auch Lieferdienste, Pflegedienste etc. zu gewährleisten, wäre zudem die Besetzung des Quartierseingangs mit einem Pfortner erforderlich.

Bei der Erschließung beispielsweise mit Trinkwasser, Abwasser und Strom wäre zudem ein enormer Abrechnungsaufwand sowie ein hoher Unterhaltungsaufwand von Seiten des Investors erforderlich, der jedoch nicht über das entsprechende Fachpersonal verfügt, wie dies beispielsweise bei den Stadtwerken und Energieunternehmen vorhanden ist.

Aus den genannten Gründen wurde das Konzept daher entsprechend modifiziert und auf die strenge Kontrolle hinsichtlich der Einfahrtsregelung verzichtet. Die beiden Haupterschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Stellplatzangebot insgesamt sollte zunächst einen eher geringen Umfang haben, um eine verstärkte Nutzung alternativer Verkehrsmittel durch die Bewohner anzuregen. Auch wenn eine Verringerung der Stellplatzzahl aus dem genannten Grund von einigen Stellen angeregt wurde, wurde der in den letzten Jahren auch in anderen Neubauquartieren angewandte Stellplatzschlüssel gewählt. Dies hat den Hintergrund, dass ein geringes Stellplatzangebot in dem Neubauquartier zu einem erhöhten Parksuchverkehr in den umliegenden Bestandsgebieten führt, woraus einerseits eine Verkehrszunahme resultiert und andererseits auch der Parkdruck in der Umgebung steigt und zu einer Belastung der Bestandsgebiete und der dortigen Bewohner führt. Die Erfahrungen des Gemeindevollzugsdienstes zeigen, dass bei einem zu geringen Stellplatzangebot die öffentlichen Straßen oft vollkommen zugeparkt sind und schnell chaotische und unübersichtliche Situationen entstehen. Dennoch bietet die Unterbringung der Stellplätze in der Quartiersgarage eine durchaus flexible Handhabe, um auf künftige Entwicklung im Zuge der Verkehrswende reagieren zu können (siehe Kap. 6.3.2 Mobilitätskonzept).



### Standort Quartiersgarage

Um die Belastung durch die Benutzung der Quartiersgarage im gewählten Standort zu reduzieren, ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auch die Verteilung auf zwei oder mehrere dezentrale Quartiersgaragen thematisiert worden. Im Ergebnis wurde jedoch ein zentraler Standort als beste Lösung betrachtet, da damit u.a. die doppelte Infrastruktur (Einfahrt, Ausfahrt, Fahrgassen) innerhalb und im unmittelbaren Zusammenhang mit den Garagen erforderlich wäre. Dies würde zu einem erhöhten Flächenverbrauch einerseits und zu enormen Mehrkosten andererseits führen. Hinzu kommt, dass man einen weiteren durch Immissionen belasteten Bereich schaffen würde.

Die Wahl des Standortes ist insbesondere unter Berücksichtigung von zwei Aspekten erfolgt: Zum einen bestehen in der Umgebung wenig immissionsschutzrechtlich besonders schutzbedürftige Nutzungen (Sondergebiet für Baumarkt, Gewerbegebiet, Gemengelage/Mischgebiet, geplantes Mischgebiet im Quartier) und nur wenige Wohnnutzungen, welche wiederum durch eine entsprechende Vorbelastung geprägt sind. Zum anderen ist der Standort an dieser Stelle sinnvoll, um einen etwaigen Parksuchverkehr in das Gebiet In den Breitwiesen/Zwischen den Wegen zu unterbinden. Bei einer Positionierung der Garage in der Nähe des Schwimmbads wäre ggf. der Fußweg von einem Parkplatz an der Straße in dem benachbarten Gebiet für einige Quartiersbewohner attraktiver als ein unter Umständen längerer Weg bis zur Quartiersgarage. Ein Ausweichen in die andere Richtung (z.B. am Freibad) hingegen führt zu einer geringeren Mehrbelastung für Anwohner benachbarter Gebiete.

## **7. Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird entsprechend der in Kapitel 6.3.1 dargelegten städtebaulichen Konzeption in insgesamt vier Nutzungsbereiche gegliedert:

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst den wesentlichen Teil des Planungsgebiets in seinem zentralen Bereich.

Grundsätzlich ist der Katalog der zulässigen Nutzungen aus § 4 BauNVO übernommen. Modifiziert ist dieser Katalog allerdings dahingehend, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind. Damit werden alle Nutzungen ausgeschlossen, die sich aufgrund ihrer möglichen Störwirkungen – insbesondere durch das durch diese Nutzungen induzierte Verkehrsaufkommen - nachteilig auf die geplante Wohnnutzung auswirken könnten. Ein wesentlicher Teil der ausgeschlossenen Nutzungen sollte zudem aus städtebaulicher Sicht vorrangig im Bereich des Stadtzentrums angesiedelt werden.

Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da innerhalb des Gebiets ein möglichst hoher Anteil der entstehenden Nutzflächen tatsächlich durch Wohnungen genutzt und eine Zweckentfremdung von Wohnraum vermieden werden soll.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke bleiben zulässig, da kein städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss erkennbar ist. Zulässig bleiben damit u.a. Arztpraxis oder Einrichtungen für die Senioren- oder Kinderbetreuung.

### **Mischgebiet**

Um einen sinnvollen Übergang von der gewerblichen Nutzung zu der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, wird westlich der Straße In den Breitwiesen für die erste Bauzeile entlang der Straße In den Breitwiesen, für die Fläche auf der Nordwestseite der Gewerbegebietserschließungsstraße im Südosten sowie für die an das Gewerbegebiet „Lempenseite“ angrenzenden Bauflächen ein Mischgebiet festgesetzt.

In den Mischgebieten werden insbesondere in Hinblick auf eine Wohnnutzung differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit getroffen:

In den an die Straße „In den Breitwiesen“ angrenzenden Flächen werden Wohnungen erst oberhalb des ersten Obergeschosses allgemein und im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen. Am Eckgebäude „In den Breitwiesen“/„Am Schwimmbad“ ist eine Wohnnutzung erst oberhalb des dritten Obergeschosses zulässig. Damit wird für diese Bereiche eine gewerbliche Nutzung für jedes Gebäude gesichert. Somit sind dort im Übergangsbereich zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich und nördlich des Planungsgebiets ausschließlich durch Wohnungen genutzte Gebäude nicht zulässig.

Eine Ausnahme gilt hinsichtlich von Wohnungen in Zuordnung zu Anlagen für soziale Zwecke. Diese sind in den an die Straße „In den Breitwiesen“ angrenzenden Flächen allgemein zulässig. Damit wird insbesondere die Ansiedlung eines Wohngebäudes der Lebenshilfe planungsrechtlich ermöglicht.

In den sonstigen Mischgebietsflächen sind Wohnungen dagegen bereits ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Zudem werden dort Wohnungen auch im Erdgeschoss zugelassen, wenn die Geschossfläche aller gewerblicher Nutzungen eines Gebäudes mindestens der Grundfläche des Erdgeschosses entspricht. Der Nachweis des Mindestanteils der gewerblich genutzten Geschossflächen eines Gebäudes kann dabei auch für zwei unmittelbar benachbarte oder allenfalls durch einen privaten oder öffentlichen Weg getrennte Gebäude gemeinsam geführt werden. Ungeachtet der Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen muss aber dennoch innerhalb der Mischgebiete jeweils durch eine Mischung der unterschiedlichen Nutzungen der Gebietscharakter als Mischgebiet gewahrt bleiben.

Allgemein zulässig sind in allen Mischgebieten im Übrigen Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen

für Verwaltungen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nur entlang der Straße „In den Breitwiesen“ zugelassen, da verkehrsintensive Nutzungen innerhalb des Quartiers vermieden werden sollen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit und der Beschränkung auf Betriebe auf eine Gebietsversorgung soll gewährleistet werden, dass trotz der aus Sicht von Einzelhandelsbetreibern hierfür geeigneten Lage kein im Kontext der Gesamtstadt relevanter Einzelhandel angesiedelt werden kann.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenfalls nur ausnahmsweise und nur in Form von Boardinghouses zugelassen. Damit sollen im Kernstadgebiet vorhandene Hotels, die zu einer Belebung der Innenstadt beitragen, geschützt werden.

Ausgeschlossen werden in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund des Störpotenzials für die geplante Wohnnutzung. Ferienwohnungen werden aus den für Allgemeine Wohngebiete genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Flächen im Übergangsbereich zum Freibad werden aufgrund der von dort einwirkenden Immissionen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Grundsätzlich sind dort nur Betriebe zulässig, die „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind und damit auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses zulässig.

Entgegen der gemäß § 8 BauNVO regelmäßig nur ausnahmsweisen Zulässigkeit werden Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zugelassen. Dies leitet sich insbesondere aus dem angestrebten Mischgebietscharakter der gewerblichen Nutzungen sowie der konkreten Planung einer Kindertagesstätte ab. Bei Anlagen für kulturelle Zwecke erfolgt jedoch eine Einschränkung dahingehend, dass es sich nicht um Versammlungsstätten im Sinne der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) vom 28. April 2004 handeln darf. Damit sollen verkehrsintensive Ausprägungen kultureller Anlagen innerhalb des Quartiers vermieden werden.

Bezüglich der Beschränkungen für Beherbergungsbetriebe wird auf die Ausführungen zu den Mischgebieten verwiesen.

Ausnahmsweise können öffentliche Betriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Städtebauliche Gründe für einen Ausschluss sind nicht erkennbar.

Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind innerhalb der Gewerbegebiete unzulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihrer möglichen Störwirkungen – insbesondere durch ihr Verkehrsaufkommen - nachteilig auf die nördlich angrenzend geplante Wohnnutzung auswirken könnten.

Die vorgenommenen Begrenzungen der zulässigen Nutzungen sind zugleich Ausdruck der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030+ der Stadt Wiesloch verankerten stadtweiten Gliederung der gewerblichen Flächen mit einer Konzentration störenden Gewerbes an wohngebietsfernen Standorten in Randbereiche der Stadt und wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen an innenstadtnahen Bereichen. Das benachbarte, bestehende Gewerbegebiet Lempenseite soll daher nach und nach - mit einem langfristigen Planungshorizont - in Folge von größeren Flächenaufgaben durch bestehende Gewerbebetriebe für eine Wohnnutzung geöffnet werden und die Gewerbeflächen im Zuge der geplanten Baulandentwicklung Frauenweiler entlang der L 723 weiter aus dem Stadtgebiet hinaus gezogen werden. Das geplante GEE bildet hierbei einen Baustein, um zunächst in Verlängerung des aktuell bestehenden Gewerbegebietes die Weiterführung der gewerblichen Achse in Richtung Siedlungsrand zu sichern und auch langfristig ein innenstadtnahes Gebiet für wohnverträgliches Gewerbe zu bieten. Mit der Entwicklung dieser gewerblichen Achse an der L 723 wird die Gewerbebebauung zudem eine Pufferfunktion zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm der L 723 einnehmen (Planung Baulandentwicklung Frauenweiler).

### **Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“**

An zentraler Stelle nördlich der Zufahrt in das Planungsgebiet von der Straße „In den Breitwiesen“ aus wird eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ festgesetzt. Sie dient entsprechend der Planung zugrundeliegenden verkehrlichen Konzeption der Deckung eines wesentlichen Teils des Stellplatzbedarfs des Quartiers sowie der Unterbringung sonstiger zentraler Anlagen der Versorgung mit Verkehrsinfrastruktur und Energie.

Zulässig sind

- Stellplätze für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen,
- die zugehörigen Besucherstellplätze,
- zentrale Einrichtungen des Verkehrs wie z.B. Paketstationen, Ladestationen für E-Fahrzeuge, Sharing-Stellplätze und Lastenradstellmöglichkeiten sowie sonstige verkehrsbezogene Serviceeinrichtungen.
- zentrale Anlagen zur Versorgung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen mit Energie.

Zulässig sind weiterhin der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen.

## 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sowie der voraussichtlich verstärkt wohnbaulich geprägten Teile der Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 wird für die Allgemeinen Wohngebiete das Höchstmaß des § 17 BauNVO voll ausgenutzt, um die gewünschte bauliche Dichte realisieren zu können. Für die voraussichtlich verstärkt wohnbaulich geprägten Teile der Mischgebiete wird dagegen die Obergrenze von GRZ = 0,6 im Interesse einer Angleichung an die Allgemeinen Wohngebiete deutlich unterschritten.

Für die entlang der Straße „In den Breitwiesen“ geplanten Mischgebietsflächen sowie die Fläche für Gemeinschaftsanlagen wird dagegen eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um die erwünschte verdichtete Bebauung mit einer Mischnutzung aus Wohn- und Geschäftshäusern realisieren zu können.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen erscheint angesichts der beabsichtigten, an ein Mischgebiet ohne Wohnnutzung angelehnten Charakteristik, ebenfalls eine GRZ von 0,6 ausreichend.

Angesichts der aufgrund der Lage im Stadtgebiet angemessenen geplanten städtebaulichen Dichte wird in den für eine Reihenhausbebauung in Betracht kommenden Flächen ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen auf bis zu 0,6 zugelassen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den mit einer GRZ von 0,4 versehenen Flächen um bis zu 50% und in den mit einer GRZ von 0,6 versehenen Flächen auf bis zu 0,8 überschritten werden darf. In diese Regelung einbezogen werden zudem Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind. Diese Regelung ist gerechtfertigt, da Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge städtebaulich weit weniger wirksam sind als die eigentlichen Hauptgebäude und daher eine Gleichsetzung mit Nebenanlagen sachlich gerechtfertigt ist.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten städtebaulichen Dichte des Quartiers werden zudem folgende weitergehenden Überschreitungen der GRZ für folgende spezifische Sondersituationen zugelassen:

- bis zu einer Gesamtzahl von 0,7 für Grundstücke von Reihenmittelhäusern.
- bis zu einer Gesamtzahl von 0,8 für Tiefgaragen, sofern diese mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,60 m überdeckt und begrünt sind. Durch diese Regelung soll der geplante Nachweis eines Teils der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Sammelgaragen ermöglicht werden. Die zusätzliche Überschreitung der GRZ kann dabei durch die zuge-

hörigen Ausgleichsmaßnahme durch die Begrünung der Fläche hingenommen werden.

- bis zu einer Gesamtzahl von 0,95 für Grundstücke, die ausschließlich als Gemeinschaftsstellplatzflächen für Hausgruppen dienen. Damit soll der Sondersituation für Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die regelmäßig bei Reihenhausbebauungen erforderlich werden, Rechnung getragen werden. Der Verdichtung an einer Stelle steht hier der Entfall von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstückens selbst gegenüber.

### Gebäudehöhen

In Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets differenzierter festgesetzt.

Entsprechend der konkreten Planung werden in den Allgemeinen Wohngebieten in den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen nördlich, östlich und westlich der Ringstraße maximal zulässige Gebäudehöhen von 15 m zugelassen. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll die dort geplante hohe bauliche Dichte ermöglichen.

Auf den für eine Reihenhaus- sowie Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Flächen beidseits der Ringstraße ist entsprechend der konkret geplanten Bebauung nur eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist für die Errichtung von Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern vollkommen ausreichend.

In den Mischgebieten sowie in der Fläche für die Quartiersgarage werden generell Gebäudehöhen von 15 m zugelassen. Nur an der Straßenecke „Am Schwimmbad“/„In den Breitwiesen“ wird angesichts der dort prägnanten städtebaulichen Situation ein Punkthaus als städtebauliche Dominante mit einer Gebäudehöhe bis 28 m zugelassen.

In den Gewerbegebietsflächen wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen überwiegend entsprechend dem Mischgebiet auf 15 m beschränkt. Lediglich für eine südliche Fläche an der Straße Am Schwimmbad wird eine zulässige Höhe von maximal 28 m zugelassen, um auch dort einen städtebaulich markanten Punkt setzen zu können.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche, festgelegt. Hierfür sind die Höhen der künftigen Straßen gemäß dem Entwurf der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan aufgenommen. Soweit die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche mehr als +20 cm von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen nach oben oder unten abweicht, ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Trauf- bzw. Firsthöhe hinzuzurechnen bzw. davon abzuziehen. Damit wird eine flexible Lösung für den Fall von Abweichungen zwischen Planung und Realisierung der Verkehrsflächen geschaffen.

### Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Auch wenn keine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, kann sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der Gebäudehöhe bezüglich der Geschossflächenzahl eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ergeben.

Allerdings lässt die Baunutzungsverordnung durchaus aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenzen zu. Voraussetzung hierfür ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, da durch angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere aber durch die öffentlichen Grünflächen entlang des Waldangelbachs, des ehemaligen Bahndamms und des Freibadgelände zu den benachbarten Stadtquartieren ausreichende Abstände und Freiflächen gegeben sind, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Zulassung einer Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist zudem angesichts der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung eines verdichteten innenstadtnahen und zugleich klimabewussten Quartiers geboten. Die Anforderungen an die Zulassung einer Überschreitung werden eingehalten.

### **7.1.3 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der konkret vorgesehenen Haustypen festgesetzt. In den für Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen nördlich, westlich und östlich der Ringstraße wird demnach die offene Bauweise ohne weitere Bestimmung eines Haustyps festgesetzt. Innerhalb des Straßenrings sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Südlich des Straßenrings zur angrenzenden parkartigen Gartenfläche hin sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Um den geplanten Gebäuderiegel entlang der Straße in den Breitwiesen zu ermöglichen, ist dort eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch auf eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge verzichtet. Gleiches gilt auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet. Hier wird keine Erforderlichkeit für eine Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 50 m gesehen, zumal längere Gebäude in Hinblick auf eine schallabschirmende Wirkung gegenüber dem Freibadgelände grundsätzlich sinnvoll wären.

Für das geplante Punkthaus in der südwestlichen Ecke der Mischgebietsfläche und die sonstigen Mischgebietsfläche im Süden wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

### **7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung innerhalb der Ringstraße werden großzügige, zusammenhängende Baufenster festgesetzt, die bis auf 2 m an die öffentlichen Verkehrsflächen und die der internen Erschließung dienenden privaten Wohnwege heranreichen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau entlang des Waldangelbachs und des nördlichen Grünzugs werden insgesamt 9 einzelne Baufenster festgesetzt, um eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude sicher zu stellen.

Für die südliche Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zusammenhängende, ca. 13,5 m tiefe und an der öffentlichen Verkehrsfläche orientierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt um am Übergang zur angrenzenden parkartigen Gartenfläche ein zu starkes „Ausfransen“ der Gebäudeanordnung zu vermeiden und den angrenzenden Straßenraum zumindest von einer Seite her deutlich zu fassen.

Für die Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen werden ebenfalls großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Eine abschließende Fixierung der Lage der Baukörper erscheint hier städtebaulich nicht erforderlich.

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten werden Terrassen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m und einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da diese – auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind - städtebaulich nicht prägnant in Erscheinung treten. Gleiches gilt auch für Balkone, bei denen – bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorgaben zu Grenzen - eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m bei maximal 10 m<sup>2</sup> Fläche zugelassen werden kann.

Im Interesse der Umsetzung der angestrebten baulichen Dichte wird zudem ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,50 m zugelassen, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist. Zu angrenzenden Baugrundstücken muss ein Abstand von mindestens 2 m verbleiben.

### **7.1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

In den für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehenen Bereichen wird die Tiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen unabhängig von der Gebäudehöhe bei Doppelhaushälften auf maximal 3 m und bei Reihenendhäusern auf 2,50 m beschränkt. Damit soll eine Verdichtung der Bebauung, gemäß dem Ziel der städtebaulichen Konzeption, ermöglicht werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft werden an den Außenwänden, für die diese Sonderregelung in Anspruch genommen werden soll, die an sich nach § 5 Ab-



satz 6 Satz 1 Nr. 2 LBO zulässigen Balkone und Erker sowie Tür- und Fenster-  
vorbauten ausgeschlossen.

### **7.1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke**

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden sowie um gesunde und qualitätvolle Wohnverhältnisse zu sichern, wird geregelt, dass Doppelhausgrundstücke eine Mindestbreite von 8,40 m und Grundstücke für Reihensegmente eine Mindestbreite von 5,0 m aufweisen müssen. Bei Reihensegmenten bezieht sich die Mindestbreite nur auf die innerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Teilbereiche des Baugrundstücks.

### **7.1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche wird für die für Ein- oder Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser vorgesehenen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete vorgegeben, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb von Flächen mit maximal 11 m Abstand zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Zur gestalterischen Offenhaltung der Straßenräume müssen zudem im gesamten Baugebiet Garagen und Carports mit Seitenwänden mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Mit den Seitenwänden müssen Garagen mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Nur ausnahmsweise kann bei Grundstücken, die an zwei in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche oder private Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke), auf den Abstand einer Seitenwand zur Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden.

Zur Klarstellung ist für alle Flächen geregelt, dass Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind.

Aufgrund der speziellen Verkehrskonzeption mit der angestrebten Begrenzung des Kfz-Verkehrs innerhalb des Gebiets und einer Konzentration wesentlicher Teile der Parkierung in einer Quartiersgarage wird geregelt, dass in den für eine Reihensegment- und Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Teilen der Allgemeinen Wohngebiete oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen nur für maximal 50 % (Teilflächen WA 2 und WA 4) oder gar nicht (Teilfläche WA 3) des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs zulässig sind. In den Mischgebieten sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten gilt die Vorgabe analog für maximal 70 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs. Sonstige Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in der geplanten Quartiersgarage innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.

Notwendige Stellplätze für Anlagen für soziale Zwecke dürfen aufgrund der spezifischen Anforderungen der dortigen Bewohner abweichend von den allgemeinen Regelungen zu 100 % oberirdisch angelegt werden.

Abweichend von den allgemeinen Regelungen ist zudem gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zur Fertigstellung einer Quartiersgarage ein Nachweis der notwendigen Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden dürfen, sowohl im Mischgebiet MI 1, in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

### **7.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird – ausgehend von der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption – für das Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die Baugrundstücke im Bereich der Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Für die Grundstücke, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird eine deutlich höhere Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen mit 18 – 40 Wohnungen festgesetzt, da es hier im Interesse der Stadt liegt, zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungskreise kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

### **7.1.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen – es handelt sich hier insbesondere um die Wohnwege entlang der geplanten Reihenhausergruppen sowie um einen Verbindungsweg zwischen der Straße „Am Waldangelbach“ und dem Bachlauf - werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit einer gesicherten Erschließung gewährleistet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

## **7.2 Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bezüglich der Darstellung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft sowie die näheren Inhalte der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 9.4.1 sowie Kapitel 9.6.1) verwiesen.

### 7.2.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bestand</b> (Zustand unmittelbar vor Beginn der Bebauungsplan-Aufstellung)	<b>Planung</b>
<b>Versiegelte Flächen</b>		
• Bauflächen Gewerbegebiete (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	2.640 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Quartiersgarage (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	1.360 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,6 (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	1.920 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,4 (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	1.540 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Allg. Wohngebiete (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	7.040 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Gewerbegebiete (sonstige versiegelte Flächen)	37.960 m <sup>2</sup>	2.860 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,6 (sonstige versiegelte Flächen)	--	2.060 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Quartiersgarage mit GRZ = 0,6 (sonstige versiegelte Flächen)		1.480 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,4 (sonstige versiegelte Flächen)		2.080 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Allg. Wohngebiete (Gebäude und private Verkehrsflächen)	--	9.460 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsflächen	--	5.650 m <sup>2</sup>
• Private Verkehrsflächen	--	1.450 m <sup>2</sup>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>		
• Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	6.010 m <sup>2</sup>	--
• Natur- und standortfremde Hecke	2.570 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
• Brennessel-Bestand	430 m <sup>2</sup>	--
• Sonstiger Dominanzbestand	470 m <sup>2</sup>	
• Naturfernes Kleingewässer	290 m <sup>2</sup>	--
• Teich (inkl. Verlandungszone)	--	450 m <sup>2</sup>

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bestand</b> (Zustand unmittelbar vor Beginn der Bebauungsplan-Aufstellung)	<b>Planung</b>
• Fettwiese mittlerer Standorte	1.340 m <sup>2</sup>	--
• Ruderalvegetation	2.600 m <sup>2</sup>	--
• Sonstige Hochstaudenflur	5.220 m <sup>2</sup>	--
• Private Grünflächen im Gewerbegebiet	--	900 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen im Mischgebiet mit GRZ = 0,6	--	1.000 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen Quartiersgarage mit GRZ = 0,6	--	710 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen im Mischgebiet mit GRZ = 0,4	--	2.150 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet	--	11.000 m <sup>2</sup>
• Kinderspielplatz	--	410 m <sup>2</sup>
• Sonstige öffentliche Grünfläche	--	440 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56.890 m<sup>2</sup></b>	<b>56.890 m<sup>2</sup></b>

In der Summe ergibt sich eine Erhöhung der Versiegelung um bis zu 1.580 m<sup>2</sup>. Allerdings werden rechnerisch 14.500 m<sup>2</sup> der versiegelten Fläche begrünt sein (bei Annahme, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl zu 80 % durch Gebäude genutzt werden und dass von deren Dachflächen wiederum 80 % begrünt sind).

### **7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße „Am Schwimmbad“ entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens
- Um nachteilige Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden wird festgesetzt, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen dürfen. Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen besitzt, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere zu reduzieren.

Zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Land-

schaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen, zur Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens sowie als bedingter Ausgleich für den Verlust offener Vegetationsflächen wird festgesetzt, dass Dachflächen als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen sind. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind lediglich Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendigen Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.
- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- In der Planzeichnung sind 43 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese sind als einheimisch und standortgerechte Bäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- Für Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
- Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung ist geregelt, dass auf den privaten Baugrundstücke je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Baum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen ist. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neupflanzung gleich.
- Ergänzend ist bei zusammenhängenden PKW-Stellplatzflächen je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Damit soll die Erwärmung versiegelter Flächen gemindert werden.
- Zur Förderung der Insekten sind bei Pflanzmaßnahmen vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden.
- Im Vorfeld der Planung war entlang des Waldangelbachs eine Umsiedlung von Amphibien erforderlich. Diese wurden auf das durch das Planungsgebiet umschlossene Grundstück 4020/6 verbracht. Die Verbringung wurde rechtlich durch die Eintragung persönlich beschränkter Dienstbarkeiten abgesichert.

Für den Fall, dass die rechtlich gesicherten Ersatzlebensräume nicht mehr zur Verfügung stehen sollten, hat die Untere Naturschutzbehörde eine zusätzliche Sicherung eines alternativen Ersatzlebensraums gefordert. Dieser wird innerhalb des Planungsgebiets durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Innerhalb der betreffenden Fläche angrenzend an den Waldangelbach sind entsprechend der Abstimmungen zwischen dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Teiche mit vielfältigen Ufer- und Randstrukturen aus verschiedenen Substraten (Schlamm / Sand / Kies) und heimischer Wasserpflanzen, Flachwasserzonen, Sonnenplätze (Tatholzelemente, Steine) und Hochstauden mit einer Gesamtgröße von 400 m<sup>2</sup> auszuheben. Die Aushubtiefe ist so zu wählen, dass die Teiche grundwassergespeist und das ganze Jahr über wasserführend sind. Die verbleibenden Flächen sind als Landlebensraum mit extensiv genutzten Wiesenbereichen, sandigen, vegetationsarmen Flächen und Gebüschgruppen anzulegen.

- Durch die Festsetzung, dass die unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink zur Verwendung als Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre unzulässig sind, soll ein langfristiger Schadstoffeintrag in die Umwelt und eine Belastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.
- Die Festsetzung zum Abstand zwischen Zaununterkante und Boden von mindestens 10 cm sowie zum Ausschluss durchgehender Mauersockel mit Ausnahme von Trockenmauern soll den kleineren Tieren der umgebenden Grünstrukturen das Durchqueren der Fläche ermöglichen und somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimieren.  
 Trockenmauern sind dabei aufgrund ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Eidechsen und Insekten akzeptiert.
- Die Festsetzung, dass offene Pkw-Stellplätze einschließlich Unterbau versickerungsfähig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubilden sind, dient dazu, die Bodenversiegelung auf den privaten Baugrundstücken zu begrenzen und eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung des anfallenden Niederschlags möglichst auf den einzelnen Grundstücken zu erzielen. Damit sollen die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima reduziert werden.
- Zur Minderung des Vogelschlags werden Vorgaben zur Ausbildung von Glasflächen festgesetzt.

Der sogenannte „Vogelschlag an Glas“ stellt eine der größten Gefahren für die Vogelwelt dar. Die Dimension und das Ausmaß der Thematik ist vielen Menschen nicht bewusst. Hinzu kommt, dass viele Vogelarten inzwischen in Städten leben, da unter anderem die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen für die Avifauna bedeutenden Grünstrukturen. Hierzu zählen insbesondere das parkähnliche Privatgrundstück südlich des Plangebietes, das Freibadgelände sowie der Be-

wuchs entlang des Waldangelbaches im Osten und entlang der ehemaligen Bahntrasse im Norden. Unter Berücksichtigung dieser im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen, welche zahlreichen Vogelarten Brut- und Nahrungsstätten bieten, ist eine entsprechende Festsetzung ein sinnvoller Beitrag zu dem im Artenschutzrecht geregelten Tötungsverbot.

Durch entsprechende im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen soll das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert werden. Die Regelungen betreffen solche Glasflächen, bei denen in der Regel ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht. Es handelt sich dabei um Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilung oder um Bereiche, in denen eine Durchsicht durch mehrere Glasflächen (z. B. bei Wintergärten) möglich ist sowie um Übereckverglasungen.

Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

- Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas ist geregelt, dass Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Reine Schottergärten bieten der Tier- und Pflanzenwelt praktisch keinen Lebensraum und wirken sich auf die Artenvielfalt negativ aus. Da oftmals Folien verwendet werden, um ein Durchwachsen von ungewünschten Pflanzen zu verhindern, gehen zusätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Niederschlag kann auf diesen vollversiegelten Flächen nicht versickern und wird der Kanalisation zugeführt. Dies kann im Falle der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation und ggf. auch zu Überflutungen führen. Während Hitzeperioden hingegen können diese Flächen nicht zum Temperatenausgleich beitragen. Vielmehr speichern sie die Wärme und geben diese auch in der Nacht ab. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, der Ausbreitung der Schottergärten durch eine entsprechende Festsetzung entgegenzuwirken und somit die Auswirkungen der Planung im Bereich der privaten Baugrundstücke auf die Schutzgüter Boden und Klima zu reduzieren.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in das Arten- und Biopotenzial bei einer Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden „Bewertung

der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, vollständig kompensiert werden. Es entsteht kein Ausgleichsdefizit (vgl. Anlage 1).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ heranzuziehen. Insgesamt ergibt sich gemäß der in Anlage 2 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung kein Kompensationsbedarf (haWE).

### **7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Im Rahmen der Baufeldfreiräumung, der Baustelleneinrichtung und der Bauarbeiten können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Um dies zu vermeiden, werden gemäß den vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017 und Juli 2019) folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodung und Abriss im Winter:

Die Rodung der Bäume ist innerhalb der gesetzlichen Fristen zu erfolgen. Der Hallenkomplex besteht aus 19 einzelnen Hallen und Büroräumen. Die Hallen 1 bis 11 können ohne Einschränkung abgerissen werden. Mit dem Beginn des Abrisses der Hallen 12 bis 19 und dem anschließenden Bürokomplex im Osten ist bis auf das Ende der Brutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse zu warten. Hier sind die Abrissarbeiten frühestens Ende Oktober vorzunehmen.

*Umsetzung im Bebauungsplan*

*Die Abbrucharbeiten wurden bereits unter Beachtung der obigen Vorgaben umgesetzt. Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.*

- Errichtung eines Reptilienschutzzauns

Durch den Abriss und den Neubau gehen Teilhabitate der Mauereidechsen verloren. Um dies zu verhindern, ist während der Bauzeit ein undurchlässiger Reptilienschutzzaun mit Überkletterschutz zwischen der Fabrikhalle und der südlich angrenzenden parkartigen Gartenfläche zu errichten. Der Zaun ist so aufzustellen, dass die Reptilien in das Privatgelände können, aber nicht auf das Baufeld.

*Umsetzung im Bebauungsplan*

*Der Reptilienschutzzaun wurden bereits im Zuge der Abbrucharbeiten errichtet. Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.*

- Abfangen der Mauereidechsen und Umsiedeln in benachbarte Ersatzhabitate



Die Mauereidechsen sind vor Beginn der Abrissarbeiten bei geeigneten Witterungsbedingungen mit Schlinge oder per Hand zu fangen und in die auf der südlich angrenzenden parkartigen Gartenfläche liegenden Ersatzhabitats umzusetzen.

*Umsetzung im Bebauungsplan*

*Der Maßnahme wurden bereits im Zuge der Abbrucharbeiten umgesetzt. Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.*

- Rodung abschnittsweise und im Winterhalbjahr

Die Rodung der Bäume hat innerhalb der gesetzlichen Fristen zu erfolgen. Da das Gelände vorab als Zwischenlager für die Abrissarbeiten der Fabrik genutzt werden soll und davon die Hecke entlang der Straße „Am Schwimmbad“ nicht betroffen ist, ist diese vorerst zu belassen. Zu dieser ist ein Schutzstreifen von fünf Metern einzuhalten.

*Umsetzung im Bebauungsplan*

*Die Frist zur Rodung der Bäume ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine eigenständige Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Hecke entlang der Straße „Am Schwimmbad“ wurde im Zuge der Abbrucharbeiten nicht beeinträchtigt.*

- Erhalt eines Teils der Straßenhecke

Die Hecke entlang der Straße ist vor allem für die Avifauna von großem Wert. Es sollte daher so viel wie möglich von dieser Hecke stehen bleiben.

*Umsetzung im Bebauungsplan*

*Entlang der Straße „Am Schwimmbad“ wird ein erheblicher Teil der vorhandenen Straßenhecke als „zu erhalten“ festgesetzt.*

## **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### **7.3.1 Energetische Standards für die Stadtentwicklung**

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. In seiner Sitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind.

Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Das städtische Energiekonzept umfasst Mindestanforderungen für den Gebäude-Energiestandard, eine Mindest-Fläche für Kollektoren oder PV-Anlagen in Höhe von 50% der Gebäudegrundflächen sowie einen Mindest-Autarkiegrad von 50%. Darüber hinaus ist ein gebietsbezogenes Energiekonzept mit festgelegten Inhalten zu erstellen.

Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Vorgaben zum Klimaschutz ist das Gutachten „Energetische Standards in der Stadtentwicklung - Handlungsempfehlungen für die Festlegung energetischer Anforderungen für Neubaugebiete und städtebauliche Projekte“, das durch ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, mit Datum vom 12.05.2020 erarbeitet wurde.

### **7.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB besteht die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan „bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, die bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen getroffen werden müssen“ festzusetzen.

Die Anforderungen der vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossenen energetische Standards für die Stadtentwicklung werden auf dieser Grundlage in Form einer Festsetzung einer Mindestkollektorfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Da im Einzelfall denkbar ist, dass die Anforderungen bei einem Gebäude nicht eingehalten werden können, wohl aber im gesamten Quartier, sind Abweichungen von den Mindestflächenvorgaben zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden Anlagen auf anderen Flächen im Quartier ein Anteil von 50% der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche bezogen auf das Gesamtquartier erreicht wird.

### **7.3.3 Energiekonzept des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger hat ein Energiekonzept für das Bebauungsplangebiet, mit dem den Anforderungen der vom Gemeinderat beschlossenen energetische Standards für die Stadtentwicklung Rechnung getragen wird, erstellt („Energiekonzept zum Projekt: Quartier am Bach Wiesloch, erstellt durch Haus&Co. Projektmanagement GmbH, Heidelberg, 13.05.2020). Dieses Konzept umfasst im Wesentliche folgende Inhalte:

- Gebäudeenergiestandard:

Alle Gebäude werden entsprechend dem Energiestandard KfW 55 für Wohngebäude bzw. Nicht-Wohngebäude gebaut. Für die bisher noch nicht konkret überplanten Gewerbeflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) können ggf. Ausnahmen erforderlich werden, wenn es sich um Betriebe mit besonderen Anforderungen oder Energiebedarfen handelt.

- Bedarfsprognose:

In der Bedarfsprognose werden die Gebäudeenergie (Raumheizung, Gebäudekühlung und -klimatisierung, Warmwasserbereitung, Strom für Gebäudetechnik und Beleuchtung) sowie die Nutzenergie (Prozesswärme und Pro-

zesskälte, Strom für alle nutzungsbedingten Anwendungen) berücksichtigt. Keine Prognose erfolgt für Energie in öffentlichen Bereichen (z.B. Straßenbeleuchtung), graue Energie und Mobilität. Die für die Bedarfsprognose angenommenen Werte basieren auf Vorgaben der EnEV, der anwendbaren DIN- und VDI-Normen sowie auf Erfahrungswerten. Im Ergebnis wird ein Nutzenergiebedarf von ca. 2.100 MWh pro Jahr erwartet.

- Prüfung lokaler Energieträger:

Als potentielle Energie- und Wärmequellen wurden insbesondere die Solarenergie, die Geothermie, die Kanal- und Bachabwärme sowie die Nahwärme näher betrachtet. Als wirtschaftlich sinnvoll ist insbesondere die Energiegewinnung mittels Photovoltaikanlagen zu bewerten. Aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser und der Bodeneigenschaften kommt der Einsatz von Geothermie im Gebiet nicht in Frage. Mit der Kanal- und/oder Bachabwärme kann aufgrund der geringen Temperatur nicht ausreichend Wärmeenergie für eine wirtschaftliche Nutzung erzeugt werden. Zudem unterliegen sie starken Schwankungen (z.B. bei Niedrigwasser). Diese Arten der Wärmeenergie würden sich daher nur als ergänzende Technologien eignen. Aufgrund des damit verbundenen Aufwands stellen diese Abwärmequellen für den Standort der ehemaligen Wellpappe keine wirtschaftliche Option dar. Neben der Versorgung über ein Nahwärmenetz mit angeschlossenem Blockheizkraftwerk (BHKW), bietet die dezentrale Wärmeenergiegewinnung durch Luft-Wasser-Wärme-Pumpen eine weitere Möglichkeit.

- Geplante Energie- und Wärmeversorgung:

Für die Stromversorgung des Gebietes sollen die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude und der Quartiersgarage umfänglich genutzt werden. Um den Strom möglichst effektiv vor Ort nutzen zu können, werden dezentrale Stromspeicher vorgesehen. Bei der Versorgung des Quartiers am Bach mit Wärme hat der Vorhabenträger drei Optionen ermittelt:

1. Anbindung des Quartiers am Bach an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Wiesloch
2. Errichtung eines Nahwärmenetzes mit quartierseigenem BHKW
3. Dezentrale Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärme-Pumpen

Die Variante 1 stellt dabei die favorisierte Lösung dar. Die Wirtschaftlichkeit wird derzeit noch durch ein gemeinsam vom Vorhabenträger und den Stadtwerken beauftragtes Büro geprüft. Sollte sich diese Variante aufgrund von Wirtschaftlichkeit, Planungszeitraum o.ä. als nicht umsetzbar erweisen, ist die nächst angestrebte Variante die Errichtung einer quartierseigenen Nahwärmeversorgung über ein oder mehrere eigene/s BHKW. Als dritte Variante und Rückfallebene ist eine dezentrale Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärme-Pumpen und Gasthermen vorgesehen.

Auf der Grundlage der Angaben von Haus Co. konnte das Büro ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, für die zwei Varianten 1 und 2 den Autarkiegrad ermitteln und eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung erstellen.

- Dachflächenkonzept:

Alle Dachflächen des Gebietes sollen möglichst vollflächig mit Photovoltaikmodulen besetzt werden. Da zum einen solche Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden nicht verwendet werden können und zum anderen die Photovoltaikaufbauten Abstände erfordern, die eine Zugänglichkeit der Anlagen beispielsweise zu Wartungs- und Reparaturarbeiten ermöglichen, ist eine Ausnutzung von ca. 60 % der Dachfläche bzw. 38 % der Gebäudegrundfläche vorgesehen. Insgesamt sollen Module mit einer Fläche von ca. 7.900 m<sup>2</sup> installiert werden. Somit kann ein erheblicher Anteil des Stromverbrauchs aus dem neuen Quartier durch die solare Stromproduktion gedeckt werden.

- Nachweis Autarkiegrad:

Nach der Berechnungsvorlage des Büro ebök wird mit dem Energiekonzept (Variante 1) für das Quartier am Bach ein Autarkiegrad von 56 % und mit der Variante 2 noch ein Autarkiegrad von 50 % erreicht.

- Bilanzierung der Treibhausgas-Emissionen:

Für das Quartier am Bach liegen für die Varianten, die eine Wärmeversorgung mittels BHKW versehen, zwei Treibhausgas-Bilanzierungen mit unterschiedlichen Herangehensweisen vor. Nach der Berechnungsvorlage des Büro ebök, welche ausschließlich die im Gebiet verbrauchte Energie betrachtet, wird in der Variante 1 ein Wert von 1.236 tCO<sub>2</sub>/a emittiert. Bei der Variante 2 liegt dieser Wert mit 1.241 tCO<sub>2</sub>/a noch etwas niedriger. Das parallel vom Vorhabenträger beauftragte Büro greift hingegen auf eine ebenfalls gängige Methode zurück, welche für die Einspeisung überschüssiger Energie in das übergeordnete Netz Gutschriften vornimmt. Kalkulatorisch kann der Strombedarf der Wohngebäude im Quartier durch die Photovoltaikanlagen gedeckt werden. Der nicht genutzte PV-Strom sowie der bei der Wärmeerzeugung in Blockheizkraftwerken erzeugte Strom kann in das übergeordnete Netz eingespeist werden. Für diesen eingespeisten Strom erfolgt eine Gutschrift, da dieser Strom konventionell erzeugten Strom, z.B. aus Kohlekraftwerken, aus dem Netz verdrängt und die Gesamtbilanz verbessert. Nach der Anwendung dieses Modells käme das Quartier am Bach bei Umsetzung der Variante 1 auf eine positive Treibhausgasbilanz (-72,40 t/a). Für die Variante 2 nimmt der Vorhabenträger unter der Voraussetzung, dass der gleiche Primärenergiewert erzielt werden kann, ein identisches Ergebnis an.

Dem vom Vorhabenträger vorgelegten Energiekonzept für das Bebauungsplangebiet wurde am 27.05.2020 vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch zugestimmt.

## **7.4 Verkehr**

Zur Grundkonzeption der verkehrlichen Erschließung wird auf Kapitel 6.1.2 der Begründung verwiesen.

### **7.4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine Verkehrsachse, welche die Straße „In den Breitwiesen“ mit der Straße „Am Schwimmbad“ verbindet. Diese Haupterschließungsstraße wird angesichts der Konzeption eines verkehrsreduzierten Gebiets nur eine Breite von 8,00 m aufweisen und als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Es ist eine Aufteilung des Straßenraums mit 1,45 m Seitenstreifen + 0,30 m Rinne / Pflasterband + 4,50 m Fahrbahn + 0,30 m Rinne / Pflasterband + 1,45 m Seitenstreifen vorgesehen. Mit der Breite von 8,00 m wird einerseits den Erfordernissen der Ver- und Entsorgung mit den erforderlichen Räumen für die Leitungsverlegung Rechnung getragen. Andererseits berücksichtigt die Straßenbreite auch den Umstand, dass trotz der Beschränkung auf Gewerbebetrieben, die in einem Mischgebiet zulässig sind, ein LKW-Aufkommen in Teilflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird die Haupterschließungsstraße durch eine untergeordnete, 5,50 m breite und ebenfalls als Mischverkehrsfläche vorgesehene Straße zu einem Ring ergänzt. Einige Teile des Gebiets - insbesondere die Bereiche nördlich bzw. östlich der Haupterschließungsachse sowie im Bereich innerhalb der Reihenhausbebauung - bleiben weitestgehend verkehrsfrei und werden über Fußwege erschlossen.

Das Gebiet wird zudem über zwei Verbindungswege mit dem am Waldangelbach entlang verlaufenden Fuß- und Radweg verknüpft werden. Über eine bereits erstellte neue Brücke über den Waldangelbach wird eine Fuß- und Radwegeverbindung über die gegenüberliegende Lempenseite in Richtung Innenstadt und der Stadtgalerie geschaffen.

### **7.4.2 Verkehrserzeugung**

Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am Bach“, Ingenieurbüro Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 02.12.2019, erstellt. Gegenstand dieses Gutachtens war die Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das umgebende Verkehrsnetz. Als Grundlage hierfür wurde neben einer Erhebung der bisherigen Verkehrsbelastungen die künftig zu erwartende Verkehrserzeugung des Gebiets betrachtet.

Im Gutachten wurde davon ausgegangen, dass innerhalb des Gebietes ca. 220 Wohneinheiten für insgesamt 575 Bewohner entstehen werden. Da zum Zeitpunkt der Begutachtung noch keine genaueren Angaben zu den Gewerbeeinheiten vorliegen, wurden für den Beschäftigtenverkehr Annahmen getroffen, die

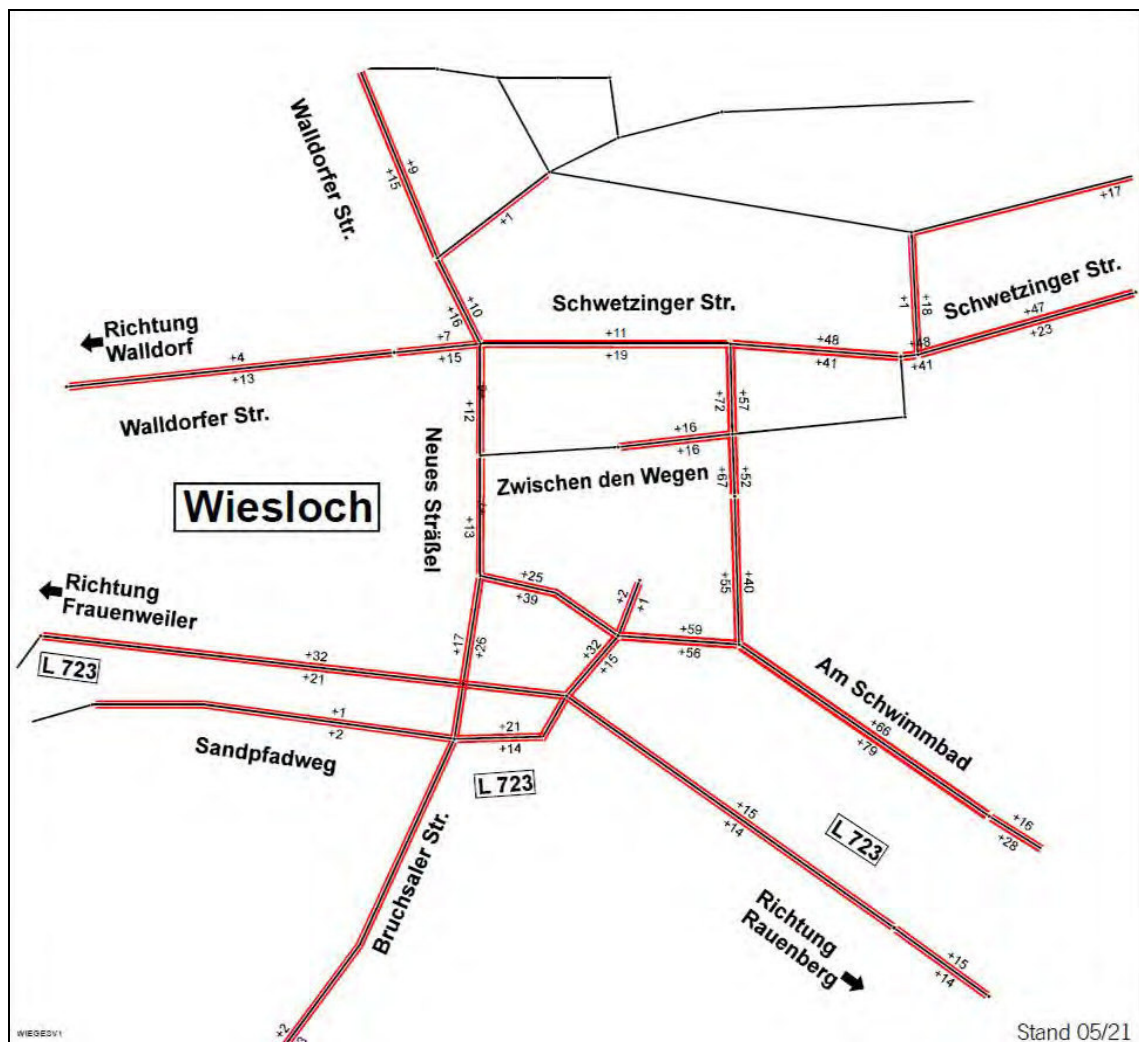
einen Nutzungsmix beschreiben. Zudem wurde zur Verkehrserzeugung die Bruttogeschossfläche von ca. 3.150 m<sup>2</sup> herangezogen.

Aus dem städtebaulichen Konzept und den daraus abgeleiteten Festsetzung des Bebauungsplans kann abgeleitet werden, dass in den Misch- und Gewerbegebieten keine verkehrsintensiven Nutzungen zulässig sein werden. Für den voraussichtlich südlich im Gebiet vorgesehenen Kindergarten, der von Gewerbenutzungen umschlossen ist, wurde großzügig angenommen, dass ca. die Hälfte der 130 dort untergebrachten Kinder aus dem Plangebiet selbst und die andere Hälfte aus dem Umland kommen. Hieraus ergibt sich ein relativ geringer Modal Split im motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis kann gemäß den Berechnungen des Verkehrsgutachtens von einer Verkehrserzeugung von ca. 1.300 Fahrten jeweils im Quell- und Zielverkehr ausgegangen werden. Diese wurden – zusammen mit dem zusätzlichen Verkehr aus der Baugebietsentwicklung „Zwischen den Wegen Nord“ (vgl. Kapitel 3.4) - auf das umgebende Verkehrsnetz verteilt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Verkehrs, der über die Straße „Am Schwimmbad“ abgeleitet wird, sich zu gleichen Teilen auf den westlichen und östlichen Teil der Straße verteilt.

Im Verlauf der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde ersichtlich, dass eine ergänzende Betrachtung der Verkehrsverteilung erforderlich wird, die einen oberen Belastungsansatz auf den Straßen In den Breitwiesen und Am Schwimmbad West beschreibt. Um dies zu erreichen, wurde der Verkehr aus dem Teilgebiet Gewerbe differenziert auf die beiden Richtungen „Am Schwimmbad“ West und Ost verteilt. Dabei wird von einer stärkeren Orientierung der Fahrten aus der gewerblichen Nutzung im Plangebiet in Richtung Westen bzw. zur L 723 ausgegangen. Insbesondere für die schalltechnische Untersuchung und die Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte werden nun etwas höhere Verkehrsbelastungen angesetzt als dies bislang der Fall war. Grundsätzlich wird in der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom 17.05.2021 darauf hingewiesen werden, dass eine derartige und stärkere Orientierung nach Westen für den gewerblichen Anteil durchaus erwartet werden kann.

Zudem konnte zwischenzeitlich auch festgestellt werden, dass die Ansätze zur Verkehrserzeugung, die bereits im Gutachten 2019 ermittelt wurden, im Falle einer Neuberechnung nun deutlich geringer ausfallen würden. Begründet ist dies darin, dass 2019 noch keine detaillierteren Planungen vorgelegen haben und somit von einem erheblichen Kundenverkehrsaufkommen ausgegangen wurde. Nachdem nun jedoch die Planungen konkretisiert wurden, ist von einem deutlich geringeren Neuverkehr aus der gewerblichen Nutzung auszugehen. Zur besseren Vergleichbarkeit mit den vorliegenden Berechnungen und als oberer Belastungsansatz für die verkehrliche und schalltechnische Betrachtung wurde jedoch auf eine diesbezügliche Neuberechnung verzichtet.



Veränderungen der Verkehrsbelastungen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall mit Bebauungsplan „Quartier am Bach“ und „Zwischen den Wegen – Nord“. Variante 2 mit oberem Belastungsansatz auf den Straßen In den Breitwiesen und Am Schwimmbad West. Belastungsangaben in 10 Kfz/24 h. Aus Koehler&Leutwein, 14.05.2021, Anlage 2

#### 7.4.3 Auswirkungen der Planung auf das umgebende Straßennetz

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung im Bereich der derzeitigen Wellpappenfabrik mit dem im Jahr 2030 zu erwartenden sonstigen Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall) überlagert und die entsprechenden Strombelastungen der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde im Prognose-Fall für die zu untersuchenden Knotenpunkte ermittelt.

Folgende Knotenpunkte wurden hierbei mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Schwetzingener Straße / In den Breitwiesen

Für den Knotenpunkt Schwetzingener Straße / In den Breitwiesen ergibt sich in der für die Knotenpunktsbelastung ungünstigeren Variante mit oberem Belastungsansatz auf den Straßen In den Breitwiesen und Am Schwimmbad

West eine Spitzenstundenbelastungen von ca. 1.480 Pkw-Einheiten/h am Vormittag und ca. 1.460 Pkw-Einheiten am Nachmittag. Damit ergibt sich in beiden Spitzenstunden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (HBS) die Gesamtqualitätsstufe D (*„Der Verkehrsablauf im fließenden Verkehr ist gekennzeichnet durch hohe Verkehrsstärken und erhebliche Störungen aus der Erschließungsfunktion. Dies schränkt die Bewegungsfreiheit deutlich ein. Es treten ständige Interaktionen zwischen den Kraftfahrern auf bis hin zu gegenseitigen Behinderungen. Der Verkehrszustand ist noch stabil.“*)

Die maximale Wartezeit kann in der vormittäglichen Spitzenstunde mit ca. 45 Sekunden und in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit ca. 45 Sekunden angegeben werden. Der maximale Rückstau, der in 95 % aller Fälle nicht überschritten wird, beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde 4 Pkw-Einheiten und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 7 Pkw-Einheiten.

- In den Breitwiesen / Zufahrt Wohngebiet

Für den Anschluss des Plangebietes an die Straße In den Breitwiesen ergibt sich in der für die Knotenpunktsbelastung ungünstigeren Variante mit oberem Belastungsansatz auf den Straßen In den Breitwiesen und Am Schwimmbad West bei Spitzenstundenbelastungen von ca. 400 Pkw-Einheiten/h in der vormittäglichen und ca. 460 Pkw-Einheiten/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde in beiden Fällen die Qualitätsstufe B (*„Die Anwesenheit anderer Kraftfahrzeuge im fließenden Verkehr macht sich bemerkbar. Störungen aus der Erschließungsfunktion schränken die Bewegungsfreiheit der Kraftfahrer nur unerheblich ein. Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.“*) nach HBS.

Die mittlere Wartezeit kann mit ca. 5 Sekunden in der vormittäglichen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde angegeben werden.

- Am Schwimmbad / In den Breitwiesen.

An der Einmündung In den Breitwiesen / Am Schwimmbad ergeben sich in der für die Knotenpunktsbelastung ungünstigeren Variante mit oberem Belastungsansatz auf den Straßen In den Breitwiesen und Am Schwimmbad West in der vormittäglichen Spitzenstunde Verkehrsbelastungen von ca. 710 Pkw-Einheiten/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde Verkehrsbelastungen von ca. 810 Pkw-Einheiten/h. Dies führt in der vormittäglichen Spitzenstunde zur Gesamtqualitätsstufe B (s.o.) nach HBS bei mittleren Wartezeiten von maximal ca. 10 Sekunden und Rückstaulängen, die in 95 % aller Fälle nicht überschritten werden, von einer Pkw-Einheit. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die Gesamtqualitätsstufe B (s.o.) nach HBS erreicht. Hier beträgt die maximale mittlere Wartezeit ca. 13 Sekunden und die Rückstaulänge, die in 95 % aller Fälle nicht überschritten wird, zwei Pkw-Einheiten.

- Am Schwimmbad / Hauptstraße

Der Knotenpunkt Am Schwimmbad / Hauptstraße wurde für die Variante einer Gleichverteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den westlichen und östlichen Teil der Straße Am Schwimmbad in einer ergänzende Beurteilung durch den Verkehrsgutachter geprüft (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am Bach – Stellungnahme“, Koeh-



ler&Leutwein, Karlsruhe, 02.06.2020). Die Betrachtung einer Gleichverteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den westlichen und östlichen Teil der Straße Am Schwimmbad stellt hier den ungünstigeren Fall dar. Demnach wird dieser Knotenpunkt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 400 bis 500 Kfz/24 h je Fahrtrichtung nicht maßgeblich hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität beeinflusst. Am Knotenpunkt Hauptstraße / L 594 kann davon ausgegangen werden, dass sich hier bereits eine Überlagerung bzw. Vermischung mit dem Allgemeinverkehr eingestellt hat, zumal auch Verkehrsteilnehmer über die Straße Am Schwimmbad in die Hauptstraße nach Norden einbiegen. Somit ist an dieser Stelle eine geringere zusätzliche Verkehrsbelastung anzutreffen, die zudem teilweise auch als Rechtsabbieger zur L 723 verläuft. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass durch die zusätzlichen ca. 20 Pkw in der Spitzenstunde keine maßgebliche Verschlechterung der Leistungsfähigkeit am Knoten der Hauptstraße mit der L 594 auftreten wird. Zwanzig linkseinbiegende Pkw in die L 594 bedeutet im Maximalfall, dass im Mittel alle drei Minuten ein Pkw zusätzlich fährt. Dies kann aus verkehrstechnischer Sicht als nicht maßgeblich angesehen werden.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für das Zieljahr 2030 ergeben somit, dass die zusätzlichen Verkehrserzeugungen aus den jeweiligen Nutzungen über das vorhandene Verkehrsnetz hinreichend leistungsfähig abgewickelt werden können.

Zur Bewertung der Verkehrssituation in der Straße „Am Schwimmbad“ wurde eine ergänzende Beurteilung durch den Verkehrsgutachter eingeholt. Gemäß der Stellungnahme des Ingenieurbüros Koehler&Leutwein vom 10.03.2020 ist der Zwangspunkt im Bereich des Tennisclubs mit der dortigen 90°-Kurve durch Pkw grundsätzlich befahrbar. Verkehrsbelastungen von ca. 5.700 Kfz/24 h im Querschnitt stellen auch für derartige Verkehrssituationen kein grundlegendes Ausschlusskriterium dar. Die maximale stündliche Verkehrsbelastung auf der Straße Am Schwimmbad liegt bei unter 500 Kfz/h. Dies würde sogar einstreifige kurze Einengungen ermöglichen, die einen Begegnungsverkehr nicht zulassen (siehe Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt-06, Tabelle 15 Fahrbahnverengungen an Zwangspunkten). Unter der Voraussetzung, dass hier Begegnungsverkehr grundsätzlich möglich ist, kann aufgrund der maximalen stündlichen Verkehrsbelastungen gefolgert werden, dass der Verkehrsablauf nicht maßgeblich eingeschränkt wird.

Bezüglich der Überlagerung mit dem Schwimmbadverkehr geht der Gutachter davon aus, dass die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Bebauungsplangebiet nur werktags in der im Gutachten genannten Größenordnung stattfinden werden. An Wochenenden ist demgegenüber von deutlich geringeren zusätzlichen Verkehrsbelastungen auszugehen. Der morgendliche Berufsverkehr liegt absolut außerhalb der Betriebszeiten des Schwimmbades. Eine negative Beeinflussung bzw. Überlagerung mit dem Schwimmbadverkehr wird in den Morgenstunden nicht entstehen.

In den Abendstunden ist eine teilweise Überlagerung zu erwarten. Es ist jedoch keine maßgebliche Verschlechterung der Verkehrssicherheit zu sehen, da das maximale stündliche Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet in einem eher untergeordneten Bereich vor dem Schwimmbad liegt. Dies betrifft zudem nur die Sommermonate, wobei auch hier der Hauptverkehr des Schwimmbades an Wochenenden erwartet werden kann.

Die deutlichsten Verkehrsbelastungen durch das Schwimmbad erfolgen somit nicht zeitgleich mit den Verkehrsbelastungen aus dem Bebauungsplangebiet.

Die Bereiche mit Verkehrsberuhigung schließen das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet nicht aus. Gleiches gilt für den Fußgänger- und Fahrradverkehr auf dieser Achse.

#### **7.4.4 Zusammenfassende Wertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung**

Bei der Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist maßgebend, dass grundsätzlich bei der Schaffung neuer Baugebiete immer mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung und damit einhergehenden Auswirkungen auch auf den Bestand zu rechnen ist. Die vorliegenden Gutachten, Zählungen und Stellungnahmen der Gutachter legen jedoch dar, dass sich der zusätzliche Verkehr grundsätzlich noch verträglich über die bestehenden Straßen abwickeln lässt.

Bereits in der Vergangenheit hat während des Betriebs der Wellpappenfabrik und einer anschließenden Nutzung der Halle zu Logistikzwecken, eine Verkehrsbelastung – auch mit einem entsprechenden Anteil an Schwerlastverkehr – bestanden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll das Gelände mit einer angemessenen dichten Wohnbebauung nachgenutzt werden. Die damit verbundene Verkehrszunahme wird auf der Grundlage der Gutachten für die Umgebung als zumutbar betrachtet – zumal auch mit Betrieb der vorherigen Nutzung eine gewisse Belastung bestand – und wird daher aus den bereits genannten Gründen (insb. hoher Wohnraumbedarf, gute Eignung des Standortes) in Kauf genommen.

#### **7.5 Ver- und Entsorgung**

Die versorgungstechnische Erschließung des Planungsgebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt über die Straßen Am Schwimmbad und In den Breitwiesen.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Willaredt Ingenieure, Sinsheim, 09.05.2019) separat erfasst und innerhalb des Plangebiets im Freispiegelgefälle an die öffentliche Bestandskanalisation In den Breitwiesen (Schacht 77610107, Sohle 114,62 müNN) bzw. „Am Schwimmbad“ (Kanal DN 1000, Sohle ca. 115.75 müNN) sohlgleich eingeleitet. Die Einleitmenge (Mischwasser in Haltung

77610107) beträgt  $q_{\max}=105,73$  l/s. Durch diese Einleitung kommt es gemäß einer Überprüfung der hydraulische Situation im Abflusskanal bei einem Ansatz einer abflusswirksamen Fläche von  $5.500 \text{ m}^2$  und einer Jährlichkeit von  $1 \text{ x}$  in 5 Jahren ( $n=0,2$ ) zu einer leichten Verschlechterung der ohnehin schon vorhandenen Überlastung im Bereich "Zwischen den Wegen". Eine Reduzierung der Einleitmenge lässt allerdings keine Entschärfung der Situation "Zwischen den Wegen" erwarten. Vielmehr ist voraussichtlich eine Beseitigung des hydraulische Engpass "Zwischen den Wegen" geboten.

Sofern im Bereich der Gewerbegebietsflächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind entsprechende Abscheideanlagen mit Probeentnahmeschacht auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Sonstige Schmutzwasser aus Produktion oder Prozessabwasser sind nach jetzigem Kenntnisstand angesichts der einschränkenden Festsetzungen zu den zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass das Abwasser den Anforderungen der Abwassersatzung der Stadt Wiesloch entspricht. Das anfallende Abwasser, dessen Beschaffenheit oder Inhaltsstoffe liegen innerhalb der Richtwerte des Anhangs A.1 des Merkblatts DWA-M 115-2, aktuellste Fassung, d.h. es liegt kein Starkverschmutzer vor.

Das Niederschlagswasser soll, da angesichts der geogenen Belastung des Bodens Belange des Boden- und Grundwasserschutzes einer Versickerung entgegen stehen, in den Waldangelbach abgeleitet werden. Eine Rückhaltung mittels Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich, da der Waldangelbach nach Ausbau hydraulisch in der Lage ist, die entsprechenden Regenwassermengen aufzunehmen und gemäß „Arbeitshilfen für Regenwasser in Siedlungsgebieten - Regenrückhaltung“ Einleitungen in Gewässer mit einer Wasserspiegelbreite von mehr als 5 m keiner Rückhaltung bedürfen. Der zusätzliche Nachweis mittels Abgleich mit dem HQ1 ergab ebenfalls kein Erfordernis einer Rückhaltung. Zudem sorgen die begrünten Dachflächen und gepflasterten Hof- u. Wegflächen für eine hydraulische Entzerrung von Abflussspitzen.

Das Wasserrechtsamt hat der Einleitung des auf den Dachflächen im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Waldangelbach mit Erlaubnisbescheid vom 30.04.2021 zugestimmt. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind zugleich an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Bei baulicher Erschließung der gewerblichen Grundstücke im Plangebiet ist das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis anzuhören. Dieses entscheidet, ob eine weiterführende Vorbehandlung des dort anfallenden Niederschlagswassers erforderlich ist.

Die Einleitungswassermenge ist - bezogen auf den zugrunde gelegten Berechnungsregen  $r_{D(n)} = r_{15(0,5)} = 158 \text{ l/(s*ha)}$  und die abflusswirksame Fläche  $A_{\text{red}} = 325,8 \text{ m}^2$  - beschränkt auf  $302 \text{ l/s}$ .

## 7.6 Immissionsschutz

Zur Prüfung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbe- sowie Sport-

und Freizeitimmissionen wurde das Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ der Stadt Wiesloch beim Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 27.05.2021, eingeholt. Das Gutachten wurde gegenüber der Fassung aus der öffentlichen Beteiligung (Stand 29.01.2021) dahingehend überarbeitet, dass die aktuelle Berechnungsgrundlage der RLS-19 zu Grunde gelegt wurde. Zudem wurde eine Einschätzung bezüglich der Verkehrslärmauswirkungen auf die benachbarte Bebauung ergänzt. Zur Bewertung der planungsbedingten Verkehrslärmeinwirkungen auf den nördlichen Teil der Straße In den Breitwiesen wurde ergänzend eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro FIRU GfI erstellt (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ Wiesloch - Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse“, 14.06.2021).

Die Gutachten kommen hinsichtlich der unterschiedlichen Lärmarten zu folgenden Ergebnissen:

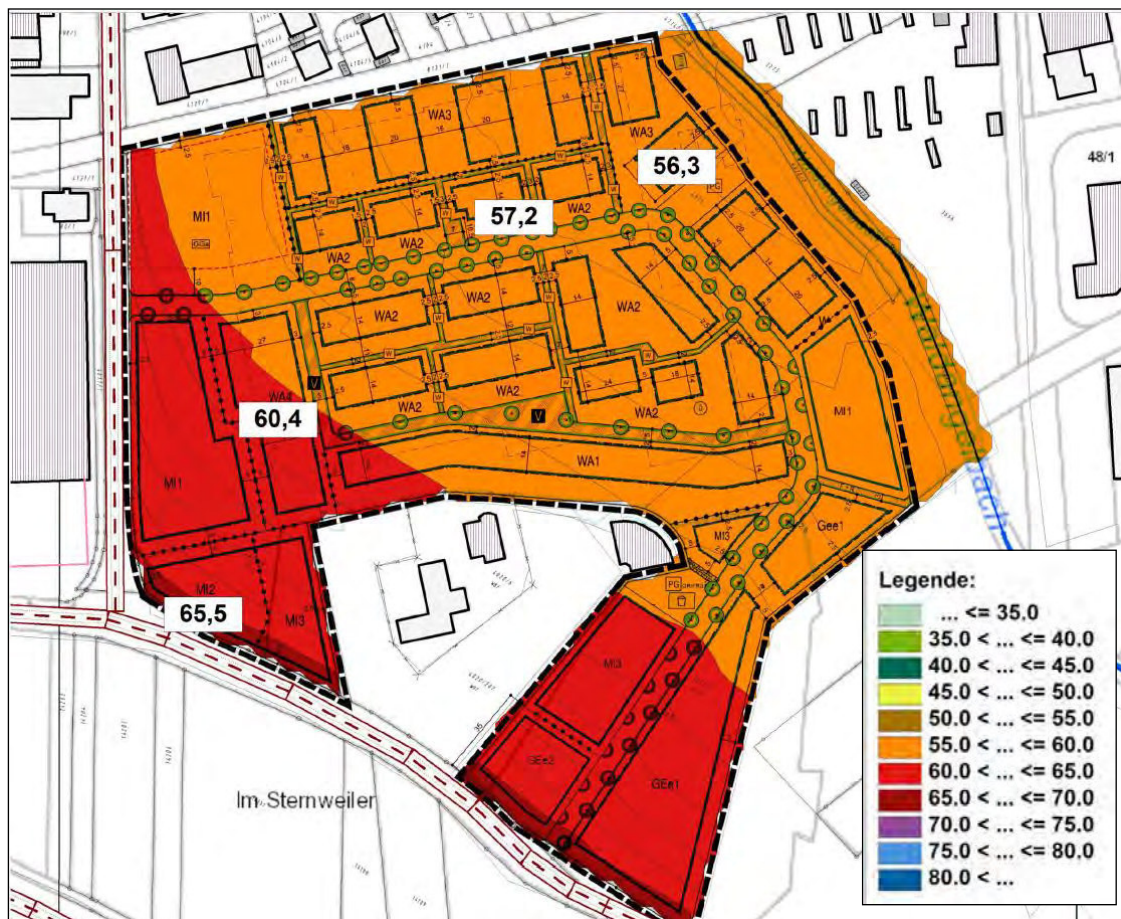
#### **7.6.1 Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet**

Grundlage der Prognose der Verkehrslärmbelastung im Planungsgebiet ist die Prognose der künftigen Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes im Jahr 2030 gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten (Koehler&Leutwein, Juli 2020) unter Berücksichtigung des durch das Planungsgebiet zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

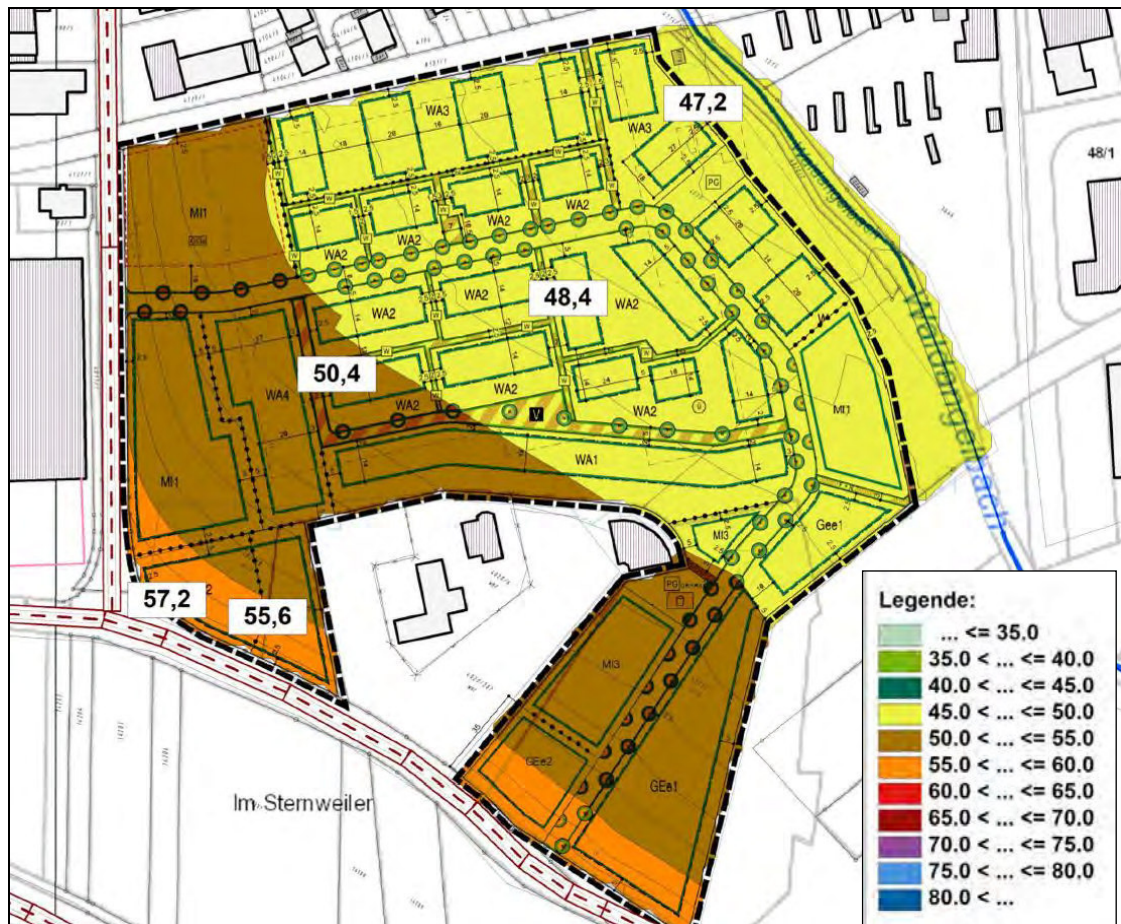
Angenommen ist bei den Berechnungen eine freie Schallausbreitung.

Durch Verkehrslärm ist mit folgenden Beurteilungspegeln innerhalb des Planungsgebiet zu rechnen:

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Verkehrslärm Tag (9 m über Gelände). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 5.1c



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Verkehrslärm Nacht (9 m über Gelände). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 5.2c

Diese Beurteilungspegel führen für die einzelnen Baugebiete, differenziert nach Tag- und Nachtzeitraum, zu folgenden Bewertungen:

#### **Allgemeines Wohngebiet, Tagzeitraum:**

Die Summe der von der öffentlichen Straße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche überschreiten den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von SOW = 55 dB(A) nur in der Südwestecke des als WA festgesetzten Nutzungsbereiches und dort um bis zu 6,8 dB. Der geltende Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von = 59 dB(A) wird nur in einem kleinen Bereich in der Südwestecke des als WA festgesetzten Plangebietes um ca. 2,0 dB überschritten.

#### **Allgemeines Wohngebiet, Nachtzeitraum:**

Im Nachtzeitraum überschreiten die Verkehrslärmimmissionen den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Allgemeines Wohngebiet von SOW = 45 dB(A) nur in der Südwestecke des als WA festgesetzten Nutzungsbereiches um bis zu 7,9 dB. Der geltende Immissionsgrenzwert der 16.

BlmSchV von IGW = 49 dB(A) wird um bis zu 4,1 überschritten.

### **Mischgebiet, Tagzeitraum**

Die Summe der von der öffentlichen Straße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche überschreiten den geltenden schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Mischgebiet im Tagzeitraum von SOW = 60 dB(A) in der Südwestecke des als MI festgesetzten Nutzungsbereiches ebenfalls um bis zu 5,5 dB. Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von IGW = 64 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten.

### **Mischgebiet, Nachtzeitraum**

Im Nachtzeitraum überschreiten die Verkehrslärmimmissionen den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Mischgebiet von SOW = 50 dB(A) in der Südwestecke des als MI festgesetzten Nutzungsbereiches um bis zu 7,2 dB. Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von IGW = 54 dB(A) wird um bis zu 3,8 dB überschritten.

### **Gewerbegebiet, Tagzeitraum**

Die Summe der von der öffentlichen Straße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche überschreiten den geltenden schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Gewerbegebiet im Tagzeitraum von SOW = 65 dB(A) um maximal 1 dB. Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von OGW = 69 dB(A) wird nicht überschritten.

### **Gewerbegebiet, Nachtzeitraum**

Die Summe der von der öffentlichen Straße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche überschreiten den geltenden schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Gewerbegebiet im Nachtzeitraum von SOW = 55 dB(A) um bis zu 3 dB. Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von OGW = 59 dB(A) wird nicht überschritten.

Angesichts der gegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Hierfür stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen
- Differenzierte Baugebietsausweisungen
- Bau von Schallschutzwänden und -wällen
- Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen
- Orientierung der Außenwohnbereiche
- Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen
- Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Im Folgenden werden für die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

#### Einhalten von Mindestabständen

Größere Abstände der geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu den stark emittierenden Verkehrswegen würden bedingen, dass der wohnbaulich nutzbare Teil des Planungsgebiets zugunsten einer Ausweitung der nur gewerblich nutzbaren Bauflächen reduziert werden müsste. Eine solche Reduzierung ist angesichts des in Wiesloch gegebenen dringenden Wohnraumbedarfs, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnungen niederschlägt, städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

#### Differenzierte Baugebietsausweisungen

Der Bebauungsplan sieht bereits eine differenzierte Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten je nach ihrer Schutzbedürftigkeit vor. Eine Verschiebung der Abgrenzungen der Baugebietstypen würde – wie bereits oben dargelegt - bedingen, dass der wohnbaulich nutzbare Teil des Planungsgebiets zugunsten einer Ausweitung der nur gewerblich nutzbaren Bauflächen reduziert werden müsste. Eine solche Reduzierung ist aus den oben genannten Gründen städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Zugleich ist bei der Differenzierung der Baugebietstypen die Nachbarschaft der einzelnen Gebietsarten zueinander – auch unter Berücksichtigung der Erschließungssituation – zu beachten. Eine kleinräumige Verschiebung der Baugebiete je nach ihrer Schutzbedürftigkeit würde in der konkreten Planungssituation bedingen, dass entlang von ansonsten nur durch Wohngebäude genutzten Straßenabschnitten punktuell auch eine gewerbliche Nutzung – zumindest in Form eines Mischgebiets – zugelassen werden müsste. Dann wäre jedoch auch die Erschließung auf eine mögliche gewerbliche Nutzung durch eine größere Straßenbreite anzupassen. Weiterhin sind in solchen Situationen Zweifel an einer tatsächlichen Umsetzung eines Mindestanteils gewerblicher Nutzung angebracht.

#### Bau von Schallschutzwänden und -wällen

Eine wirksame Abschirmung des Verkehrslärms ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, da die Abstände zu den für die Lärmemissionen maßgebenden Straßen zu groß sind.

Schallschutzwände außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der angrenzenden Landesstraße müssten angesichts der großen Abstände der potentiellen Wand zum Baugebiet eine erhebliche Längenausdehnung haben. Angesichts der letztlich nur geringen Überschreitungen der maßgebenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte ist unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten die Errichtung einer Schallschutzwand aus Sicht des Schallgutachters nicht vertretbar.



### Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz einer potentiellen Wohnnutzung auf Flächen, auf denen der Beurteilungspegel den Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle bzw. der Gesundheitsgefahr für Wohnnutzungen von 70 dB(A) am Tag und/oder 60 dB(A) in der Nacht erreichen und überschreiten, werden besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Diese Werte werden im Planungsgebiet jedoch deutlich unterschritten. Daher werden keine Vorgaben zur Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen als erforderlich angesehen.

### Orientierung der Außenwohnbereiche

Hinsichtlich der Anforderungen an die Außenwohnbereiche wird ein Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag als zumutbar eingestuft. Dieser Wert wird im Planungsgebiet nur im südwestlichen Randbereich überschritten. Daher ist für den größten Teil des Planungsgebiets keine Festsetzung zur Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Balkone, auf die abgeschirmten Fassadenseiten erforderlich.

In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kommt, werden jedoch entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachters Terrassen und Balkone von Wohnungen ausgeschlossen. Dies betrifft den südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets bis in eine Tiefe von 20 m ab Grundstücksgrenze der Straße „Am Schwimmbad“. Ausnahmen sind jedoch möglich, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass der für Mischgebiete maßgebende Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

### Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als sinnvoll möglich erachtet werden, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung erforderlich.

Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der in den folgenden Abbildungen für den Tag- oder Nachtzeitraum mit Lärmpegelbereich „LPB III“ bis Lärmpegelbereich „LPB V“ farbig gekennzeichneten Flächen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden sind.

Maßgebend für die Übernahme der Grenzlinien in die Planzeichnung des Bebauungsplans sind bei unterschiedlichen Anforderungen im Tag- oder Nachtzeitraum die jeweils strengere Anforderungen.



Lärmpegelbereiche Tagzeitraum. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 9.1



Lärmpegelbereiche Nachtzeitraum. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 9.2

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07 Tabelle 7		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliche
	dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
II	>55,0 bis ≤ 60,0	35	30	30
III	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30
IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35
V	>70,0 bis ≤ 75,0	50	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07

Da an den Schallquellen abgewandten Fassadenabschnitten geringere Lärmimmissionen zu erwarten sind bzw. sich durch eine bereits umgesetzte Bebauung eine schallabschirmende Wirkung ergeben kann, wird die Möglichkeit eröffnet, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden können, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht wird, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen.

Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster, aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw..

Die im Schallgutachten hierzu vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

#### Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude wird als Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren ist. Hierdurch wird dem künftigen Bewohner ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit ruhigem Innenraum sowie ausreichender Belüftung schlafen zu können.

Sofern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich. Gleiches gilt, wenn der hygienisch notwendige Luftwechsel über andere Räume der Wohnung, die sich schallmindernd in den Schallausbreitungsweg einfügen, sichergestellt werden kann.

#### Außenwohnbereiche

Durch die Schalldämmung an den Gebäude wird eine ausreichende Minderung des Schalls in den Innenräumen gewährleistet. Ein vollständiger Schutz der Außenwohnbereiche im Bereich der geplanten Wohnungen ergibt sich damit jedoch nicht. Es verbleiben dort Orientierungswertüberschreitungen. Angesichts des nur geringen Umfangs der Überschreitungen und der nach Errichtung der umgebend geplanten Bebauung zu erwartenden abschirmende Wirkung werden diese Überschreitungen im Rahmen der Abwägung für den überwiegenden Teil des Planungsgebiets hingenommen.

In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kommt, werden jedoch entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachters Terrassen und Balkone von Wohnungen ausgeschlossen. Dies betrifft den südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets bis in eine Tiefe von 20 m ab Grundstücksgrenze der Straße „Am Schwimmbad“. Ausnahmen sind jedoch möglich, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass der für Mischgebiete maßgebende Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

### **7.6.2 Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen im Umfeld des Planungsgebiets**

Durch die künftigen Nutzungen im Planungsgebiet entsteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung, die im Verkehrsgutachten quantifiziert wurde (vgl. Kapitel 7.4.2). Durch diese zusätzlichen Verkehrsmengen kommt es im umgebenden Straßennetz auch zu Veränderungen der Verkehrslärmimmissionsbelastungen.

Diese Veränderungen wurden durch zwei Schallgutachten untersucht:

- Im Rahmen des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen – Nord“ wurde die Thematik der planungsbedingten Verkehrslärmerhöhung für die Immissionsorte im nördlichen Teil der Straße In den Breitwiesen sowie entlang der Straße Zwischen den Wegen bereits gutachterlich untersucht. Darauf aufbauend wurde für den Bebauungsplan "Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach" das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ Wiesloch - Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse“ (Firu Gfl mbH, 14.06.2021) unter Berücksichtigung des durch die Bebauung im Quartier am Bach zu erwartenden Mehrverkehrs erstellt.
- Im Gutachten zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ (Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021) erfolgt daher eine Begrenzung auf Immissionsorte im südlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“. An der Schwimmbadstraße ergeben sich keine Immissionsorte mit schützenswerten Nutzungen. Hierzu wurden im Schallgutachten an repräsentativen Stellen Immissionsorte festgelegt, an denen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms prognostiziert und verglichen wurden. Die Schutzwürdigkeit dieser Immissionsorte ergibt sich – soweit Bebauungspläne bestehen – aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. – soweit keine Bebauungspläne bestehen – aus dem Gebietscharakter. Als Gebietscharakter für die nicht überplanten Bereich ergibt sich dabei angesichts der bestehenden Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen jeweils eine Einstufung als Gemengelage und damit eine Bewertung analog zu einem Mischgebiet.

Beide Gutachten bauen auf den gleichen Verkehrszahlen auf, wobei im Gutachten der Firu Gfl mbH vom 14.06.2021 im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ nur der für den nördlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“ ungünstigere Planfall Variante 2 herangezogen wurde.

Basis des Vergleichs der Veränderungen der Verkehrslärmimmissionsbelastungen ist der Prognose Nullfall, bei dem die zukünftige Verkehrsentwicklung ohne das Plangebiet und ohne die weiteren zusätzlichen Entwicklungen im Umfeld (Bebauung „Zwischen den Wegen – Nord“) zugrunde gelegt ist. Dieser Prognose Nullfall wird mit den künftig nach Realisierung der Bebauung im Plangebiet und „Zwischen den Wegen – Nord“ zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen verglichen. Auf diese Weise kann beurteilt werden, ob und welchen Einfluss die städtebauliche Entwicklung auf die verkehrsbedingte Immissionsbelastung im Umfeld des Planungsgebiets hat.

Als Beurteilungsgrundlage wird in beiden Gutachten die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Diese gilt jedoch nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen und kann daher im vorliegenden Fall nur hilfsweise zur Beurteilung herangezogen werden.

Bei Baumaßnahmen an Straßen ist eine Änderung gemäß der 16. BImSchV nur dann wesentlich, wenn

1. sich der Beurteilungspegel um (aufgerundet) mindestens 3 dB(A) erhöht und dadurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden,
2. oder sich der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder auf mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht,
3. oder sich der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder von mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht.

Ergebnis der Berechnungen in der Schalltechnischen Untersuchung für die Immissionsorte im nördlichen Teil der Straße In den Breitwiesen sowie entlang der Straße Zwischen den Wegen ist, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bebauung beider Plangebiete (Zwischen den Wegen - Nord und Quartier am Bach) an den bestehenden Gebäuden In den Breitwiesen 5, 7 und 9 entlang des nördlichen Abschnitts der Straße am Tag und in der Nacht insgesamt um bis zu 2,1 dB(A) und damit aufgerundet 3 dB(A) erhöhen werden. Nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die für die drei bestehenden Wohngebäude gegenüber dem Prognose Nullfall prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen somit als wesentlich zu beurteilen. An allen weiteren Immissionsorten liegen die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen durch die planbedingten Zusatzverkehre der beiden Bebauungspläne „Zwischen den Wegen - Nord“ und „Quartier am Bach“ unter aufgerundet 3 dB(A) und sind damit als nicht wesentlich zu beurteilen.

Immissionsort	Prognose Nullfall		Prognose Planfall A		Differenzen	
	Lr Tag dB(A)	Lr Nacht dB(A)	Lr Tag dB(A)	Lr Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
In den Breitwiesen 1	63,8	52,1	65,0	53,5	1,2	1,4
In den Breitwiesen 3	62,0	50,3	63,7	52,2	1,7	1,9
In den Breitwiesen 4	60,3	49,5	61,8	51,4	1,5	1,9
In den Breitwiesen 5	61,7	50,1	63,7	52,2	2,0	2,1
In den Breitwiesen 7	61,7	50,1	63,7	52,2	2,0	2,1
In den Breitwiesen 9	61,7	50,3	63,8	52,4	2,1	2,1
In den Breitwiesen 11	59,7	48,7	61,4	50,2	1,7	1,5
Zwischen den Wegen 24	58,8	48,1	59,9	49,9	1,1	1,8
Zwischen den Wegen 26	59,0	48,3	60,1	50,1	1,1	1,8
Zwischen den Wegen 28	58,5	47,8	59,7	49,6	1,2	1,8
Zwischen den Wegen 35	59,6	48,9	61,0	50,9	1,4	2,0
Zwischen den Wegen 37	59,5	48,7	60,7	50,6	1,2	1,9
Zwischen den Wegen 45	60,2	49,5	61,3	51,3	1,1	1,8

Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel Prognose Nullfall mit Planfall Variante 2. Aus: Firu Gfl mbH, 14.06.2021, S. 8

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete – die auch in un-

beplanten Bereichen bei Gemengelagen heranzuziehen sind - sowie für Gewerbegebiete werden an allen Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten.

Im südlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“ ergibt sich gemäß dem Schallgutachten zum Bebauungsplan „ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ (Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021) am ungünstigsten Immissionsort In den Breitwiesen 6 eine Erhöhung des Verkehrslärms im Tagzeitraum von maximal 1,0 dB und im Nachtzeitraum von maximal 0,9 dB. Zu beachten ist, dass es an den Immissionsorten In den Breitwiesen 6, 12 und 13 bereits im Prognose-Nullfall zu einer Überschreitung der gebietsartbezogenen Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV im Nachtzeitraum kommt. Eine erstmalige Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an der bestehenden Bebauung ergibt sich somit nicht. Die Verkehrslärmerhöhungen im südlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“ sind damit im Sinne der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Bezeichnung	ID	Nullfall Pegel Lr		Planfall 2 Pegel Lr		Nutzungsart		Differenz	
		Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Gebiet	Lärmart	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))
Breitw. 6	!01!	61,5	54,1	62,5	55,0	MI	Straße	1,0	0,9
Breitw. 12	!01!	61,8	54,2	62,7	55,0	GE	Straße	0,9	0,8
Breitw. 13	!01!	62,0	54,3	62,9	55,2	MI	Straße	0,9	0,9
Breitw. 17	!01!	62,3	53,5	62,6	53,9	MI	Straße	0,3	0,4

Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel Prognose Nullfall mit Planfall Variante 2 an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsgrenzwerten außerhalb des Plangebietes. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Seite 89.

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmbelastung in der Umgebung ist maßgebend, dass grundsätzlich bei der Schaffung neuer Baugebiete immer mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung und damit einhergehenden Auswirkungen auf die Verkehrslärmbelastung auch auf den Bestand zu rechnen ist. Aus den Berechnungen des Schallgutachtens kann jedoch abgeleitet werden, dass einerseits die relativen Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen gering sind und andererseits die Erhöhungen Immissionsorte betreffen, bei denen zwar bereits eine hohe Belastung vorliegt, die jedoch noch unterhalb der Schwelle von 70 dB(A)  $L_{DEN}$  und 60 dB(A)  $L_{Night}$  liegt, ab der sich gemäß dem Kooperationserlass-Lärmaktionsplanung des Ministeriums für Verkehr Baden -Württemberg vom 29.10.2018 ein vordringlicher Handlungsbedarf zur Lärminderung und zur Verringerung der Anzahl der Betroffenen besteht.

Durch den aktuellen Bestand in der Umgebung sowie die ehemalige Nutzung als Wellpappenfabrik und die anschließende Nutzung der Halle zu Logistikzwecken ist das Gebiet bereits durch eine gewisse Vorbelastung geprägt..

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll das Gelände mit einer angemessenen dichten Wohnbebauung nachgenutzt werden. Die damit verbundene Zunahme der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung ist nicht von der Hand zu weisen. Dennoch wird diese auf der Grundlage des Gutachtens als grundsätzlich noch verträglich und zumutbar betrachtet - zumal auch mit Betrieb der vorherigen Nutzung eine gewisse Belastung bestand.

Um vor dem Hintergrund des enormen Wohnraumbedarfs und der besonderen Eignung der Fläche die Möglichkeit zu nutzen, im Sinne von Umwelt- und Klimaschutz möglichst flächensparend neuen Wohnraum zu generieren, wird die prognostizierte Belastung daher in Kauf genommen.

### **7.6.3 Gewerbelärm**

Relevante Schallquellen des Gewerbelärms sind die westlich, nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie ein Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden als Grundlage für die Beurteilung eine Erfassung der tatsächlichen Nutzungen auf Grundlage einer Befragung der Betriebe durchgeführt.

Aus den Ergebnissen der Immissionsprognose kann entnommen werden, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete, von 60 dB(A) für Mischgebiete und von 65 dB(A) für Gewerbegebiete im gesamten Plangebiet in den jeweiligen Teilflächen eingehalten werden.





Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Gewerbelärm Tag (9 m über Gelände) ohne Schallschutzmaßnahmen. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 6.1c

Im Nachtzeitraum werden allerdings die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Mischgebiete insbesondere durch Tanzveranstaltungen einer Tanzschule im Gewerbegebiet Lempenseite und durch einen Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ überschritten.



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Gewerbelärm Nacht (9 m über Gelände) ohne Schallschutzmaßnahmen. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 6.2c

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben werden daher ergänzende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da Gewerbelärm 0,5 m vor einem geöffneten Fenster zu beurteilen ist, scheiden Lärmschutzfenster als Schutzmaßnahme aus.

#### Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ (R 'n' P Wiesloch)

In Bezug auf den Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ kann die Immissionsbelastung nur durch Maßnahmen am Gebäude selbst reduziert werden. Daher muss das bestehende Gebäude gemäß dem Schallgutachten wie folgt ertüchtigt werden:

- Die Dachkonstruktion muss eine Schalldämmung von über  $R_w = 52$  dB aufweisen.
- Die Tür in der Nordostfassade ist durch eine Konstruktion mit einem Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand von mindestens  $R_w \geq 37$  dB, Prüfzeugniswert 42 dB zu ersetzen.
- Die Fenster im Veranstaltungsraum sind durch solche mit einem Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand von mindestens  $R_w \geq 40$  dB, Prüfzeugniswert 42 dB, zu ersetzen.

- Die Fenster in der Südwestfassade des Veranstaltungsraumes sind generell geschlossen zu halten. Dies muss über die Demontage der Griffe sichergestellt werden.
- Die Fenster in den Proberäumen sind ebenfalls zu ertüchtigen, falls diese auch im Nachtzeitraum genutzt werden.
- Es ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Zu- und Abluftöffnung vorzusehen. In Summe aus Geräuschen des Lüfters und der Musik darf jeweils aus der Zu- und der Abluftöffnung eine Schalleistung von maximal 75 dB abgestrahlt werden. Die Zu- und Abluftöffnungen müssen auf der Südwestseite des Firstes liegen, soweit unterhalb des Firstes wie möglich und nach Südwesten oder Süden gerichtet sein.

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens kann mit Umsetzung dieser Maßnahmen die Schallabstrahlung des Veranstaltungsraums weitgehend und ausreichend reduziert werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vom 26.11.2020 verbindlich geregelt und muss spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der durch die Maßnahme geschützten Gebäude erfolgt sein.

#### Tanzschule Cha-Cha-Club

Bezüglich der Bewertung und damit der zu treffenden Maßnahmen zur Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des Cha-Cha-Clubs sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- *Regelbetrieb mit Tanzkursen bis 22:00 Uhr, Abfahrt der PKW nach 22:00 Uhr*

In diesen Fall sind für den Nachtzeitraum nur die Parkiergeräusche maßgebend. In der Südostecke im Bereich des Mischgebietes führen die Parkiergeräusche der abfahrenden Pkw zu einem Teilpegel von ca. 42,6 dB. In Summe mit den sonstigen Gewerbelärmimmissionen nach Durchführung von Schallschutzmaßnahme am RnP Wiesloch führt dies zu einem Gesamtbeurteilungspegel von 44 dB(A) an den nächstgelegenen Gebäuden im Planungsgebiet. Somit kann dort ein ausreichender Lärmschutz über eine Nutzungsgliederung innerhalb des Planungsgebiets erreicht werden. Die der Tanzschule gegenüberliegenden Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden daher als Mischgebiet festgesetzt. Der dann maßgebende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) wird damit unterschritten.

Die Ausdehnung des Mischgebiets soll jedoch aus städtebaulichen Gründen – insbesondere, da eine tatsächliche Nutzungsmischung zu gewährleisten ist – eng begrenzt bleiben. Innerhalb des nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung wird damit jedoch der geltende Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in der ungünstigen Stunde im Nachtzeitraum von IRW = 40 dB(A) nördlich des Mischgebietes um ca. 1 dB und westlich des Mischgebietes um ca. 1,5 dB überschritten. Um diese Überschreitung zu

vermeiden, müsste eine Minderung der Parkiergeräusche der Pkw auf dem Betriebsgrundstück des Cha-Cha-Club erfolgen. Hierzu müsste eine Schallschutzwand an der Stellplatzanlage des Cha-Cha-Clubs errichtet werden. Diese Schallschutzwand kann jedoch durch den Bebauungsplan „ehemalige Wellpappe/Quartier am Turm“ planungsrechtlich nicht abgesichert werden. Daher wurde im Schallgutachten die Wirkung einer Schallschutzwand, die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans „ehemalige Wellpappe/Quartier am Turm“ möglichst nahe der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit einer Höhe von 5 Metern bezogen auf das Niveau des Parkplatzes des Cha-Cha-Clubs, untersucht.

Mit Errichtung einer Schallschutzwand östlich des Mischgebietes wird der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum nicht mehr unzulässig überschritten. Nördlich des Mischgebietes zeigt die Errichtung der Schallschutzwand jedoch keine wesentliche Pegelminde- rung. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist somit nicht zielführend.

Im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren könnte die geringfü- gige Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes an der ersten Baureihe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes hingenommen werden. Die höhere Rücksichtnahme ist aufgrund des Heranrückens der Wohnbe- bauung an eine Gewerbliche Nutzung bei der Wohnnutzung zu sehen. Da die Mischgebietswerte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes noch deut- lich unterschritten werden, liegen unzweifelhaft gesunde Wohnverhältnisse vor. Zudem liegt der Verkehrslärm in diesem Bereich des Plangebiets bei ei- nem Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von mindestens 48 dB(A). Daher werden die Parkiergeräusche der Pkw auf dem Betriebsgrundstück des Cha- Cha-Club nicht deutlich wahrgenommen werden können und zu keiner im- missionsrelevanten Gesamtpegelerhöhung führen.

Diese Möglichkeit, die geringfügige Überschreitung des geltenden Immissi- onsrichtwertes an der ersten Baureihe innerhalb des Allgemeinen Wohnge- bietes hinzunehmen, wird jedoch nicht aufgegriffen. Vielmehr wird die Be- bauung in den betroffenen Flächen des Allgemeinen Wohngebiets an die Realisierung einer abschirmenden Bebauung im Mischgebiet geknüpft. Die Errichtung von Wohngebäuden ist erst zulässig, wenn im östlich angrenzen- den Mischgebiet MI 3 mindestens 2 mindestens zweigeschossige Gebäude mit einer Straßenfrontlänge von je mindestens 18 m errichtet sind. Es wird dann keine im Sinne der TALärm unzulässige Überschreitung innerhalb des als WA gekennzeichneten Bereiches des Plangebietes mehr geben.

Eine vorzeitige Bebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass innerhalb der be- troffenen Flächen am Tag ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) eingehalten wird.

- *Tanzpartys nach 22:00 Uhr*

Die Tanzpartys werden in der Regel im Anstand von etwa zwei Monaten an

Samstagen durchgeführt. In diesen Fall trifft auf die Südostecke im Bereich des Mischgebietes der Teilpegel über das geöffnete Tor in der Westfassade mit ca. 46,8 dB auf und die Parkiergeräusche der abfahrenden Pkw mit ca. 42,6 dB auf. In Summe ist dies ein Teilbeurteilungspegel des Cha-Cha-Clubs in der ungünstigsten Nachtstunde von ca. 48,2 dB(A).

Die TA Lärm eröffnet zwei Möglichkeiten der Bewertung dieser Geräuschimmissionen:

- *Bewertung der Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes nach Nummer 7.2 der TALärm als seltenes Ereignis.*

Die insgesamt 6 Tanzpartys können nach Nummer 7.2 der TALärm als seltenes Ereignis gewertet werden, wobei davon ausgegangen werden kann, dass nur während der Sommerveranstaltungen (Mai, Juli, September) das Tor an der Westfassade zur Belüftung des Tanzsaales geöffnet wird. Es ist daher anzunehmen, dass es nur bei drei Tanzveranstaltungen des Cha-Cha-Clubs zu Überschreitungen der regelmäßig anzuwendenden Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum kommt. Der für seltene Ereignisse in der ungünstigsten Nachtstunde geltende maximale Immissionsrichtwert nach Nummer 6.3 der TALärm von IRW = 55 dB(A) wird allerdings deutlich unterschritten.

Aufgrund der Betriebsbefragungen in der Nachbarschaft, die im Rahmen der gesamten Untersuchung der gewerblichen Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet durchgeführt wurde, kann ausgeschlossen werden, dass planmäßig weitere seltene Ereignisse im Sinne der Nummer 7.2 der TALärm in der immissionsrelevanten Nachbarschaft des Plangebiets, hier insbesondere auf den südöstlichen Bereich einwirken.

- *Verzicht auf eine Bewertung der Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes nach Nummer 7.2 der TALärm als seltenes Ereignis.*

Wenn zugrunde gelegt wird, dass nächtliche Tanzveranstaltungen häufiger als 10 x im Jahr durchgeführt werden können, werden Maßnahmen zu Reduzierung der Schallabstrahlung des Cha-Cha-Clubs über die Öffnungen in der Gebäudehülle erforderlich.

Im Schallgutachten ist eine Möglichkeit für eine im Ergebnis ausreichende Lärminderung am Gebäude des Cha-Cha-Clubs durch einen mit geringem Aufwand realisierbaren Anbau eines Windfangs beschrieben. Alternative Sanierungskonzepte sind denkbar.

Trotz Maßnahmen am Gebäude verbleibt die oben beschriebene Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der ersten Bauzeile des an das Mischgebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets. Die bedingende Festsetzung, dass die Errichtung von Wohngebäuden erst zulässig ist, wenn im östlich angrenzenden Mischgebiet MI 3 mindestens 2 mindestens zweigeschossige Gebäude mit einer Straßenfrontlänge von je mindestens 18 m errichtet sind, bleibt daher weiterhin erforderlich.

Die Stadt Wiesloch hält es angesichts des erheblichen Wohnraumbedarfs in Wiesloch unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme für gerechtfertigt, die Tanzpartys als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm zu werten. Bauliche Maßnahmen am Gebäude des Cha-Cha-Clubs werden daher nicht als erforderlich erachtet. Sollte der Betreiber der Tanzschule eine Ausweitung seiner Betriebstätigkeit beabsichtigen, sind die aus der heranrückenden Bebauung resultierenden zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz zumutbar und daher hinzunehmen.

#### 7.6.4 Sportanlagenlärm

In Bezug auf Sportanlagen- und Freizeitlärm ist das städtische Freibadgelände maßgebend. Beurteilungsgrundlage ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Das Freibad hat – je nach Witterung – von Ende April bis Ende September geöffnet. In den Sommermonaten öffnet das Bad um 09.00 Uhr und schließt um 20.00 Uhr.

Für das Freibad wurden von den Stadtwerken Wiesloch die Besucherzahlen für die Jahre 2009 – 2019 vorgelegt. Die maximale Anzahl der Besucher war am Sonntag, den 08. Juni 2014 mit 6.471 Besuchern registriert worden.

Gemäß den Daten für die Jahre 2009 - 2019 unterliegen die Besucherzahlen jedoch erheblichen Schwankungen. Der Maximalwert vom 08. Juni 2014 mit 6.471 Besuchern ist als Ausreißer zu sehen. Bereits Tage mit mehr als 4.000 Besuchern sind äußerst selten, wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich wird:

Besucherpeak Schwimmbad		Jahr									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tage mit Besucher >	3000	8	5	8	10	3	12	2		4	7
	4000	0	0	3	5	2	2	0	fehlt	0	0
	5000	0	0	0	1	0	1	2	fehlt	0	3
	6000	0	0	0	0	1	0	0	fehlt	0	0

Für die Jahre 2013 bis 2019, für die detaillierte Besucherzahlen vorliegen, konnte eine Auswertung bezüglich der Häufigkeit einzelner Besucherereignisse erstellt werden.

Besucher	April	Mai	Juni	Juli	August	September	2013-19
Maximum	566	2890	6471	5370	4479	2435	6471
dritthöchste	520	2080	5319	3830	3486	1102	5319
vierthöchste	501	1801	3441	3446	3215	1015	4214
fünfhöchste	380	1611	3397	3231	3118	660	4070
sechthöchste	325	1254	3289	3088	2985	627	4046
siebthöchste	213	1161	3203	3058	2868	439	3566
acht	147	1006	2995	2977	2822	428	2995
10 größte	96	677	2170	2858	3118	256	3215
11 größte	61	645	2037	2495	1665	239	3118

Die 18. BImSchV gibt keine Hinweise, wie mit stark schwankenden Besucherzahlen umzugehen ist. Während bei sonstigen Sportanlagen in der Regel die maximale Besucherzahl durch die zur Verfügung stehenden Sitz- oder Stehplätze begrenzt ist, ist dies bei einem Freibad nicht der Fall.

Für die schalltechnische Beurteilung erscheint es daher geboten, die Immissionen durch das Freibad differenziert in zwei Lastfällen zu betrachten:

- Lastfall 1: Regelmäßig zu erwartende Vollauslastung des Schwimmbads

Für die regelmäßig zu erwartende Vollauslastung des Schwimmbads könnte hilfsweise auf die – hier nicht einschlägigen – Bestimmungen der 18. BImSchV zu seltenen Ereignissen zurückgegriffen werden. Gemäß Anlage 1, Punkt 1.5 der 18. BImSchV gelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen. Das Kriterium „besondere Ereignisse und Veranstaltungen“ ist an Spitzentagen der Freibadnutzung nicht erfüllt. Dennoch kann aus dieser Bestimmung geschlossen werden, dass Spitzenauslastungen einer Sportanlage einer gesonderten Beurteilung unterzogen werden können.

Aus den Besucherzahlen der vergangenen 10 Jahre kann abgeleitet werden, dass mehr als 4.000 Besucher am Tag nur äußerst selten vorkamen; in einigen Jahren gar nicht. Für die schalltechnische Beurteilung wurde im Schallgutachten daher als regelmäßig zu erwartender ungünstiger Fall eine Besucherzahl von 4.000 am Tag angenommen.

- Lastfall 2: Maximalauslastung

Maximalauslastung entsprechend des in den vergangenen 10 Jahren festgestellten Spitzenwerts der Besucherzahlen mit gerundet 6.500 Besuchern.

Mit einer Differenzierung der Lastfälle wird ebenfalls berücksichtigt, dass auch andere für den Immissionsschutz maßgebende Richtlinien – so z.B. die Verkehrslärmschutzrichtlinie oder die TALärm – den erforderlichen Schallschutz nicht nach dem lautesten Ereignis, sondern nach einem recht häufigen Ereignis

auszulegen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Besucher gleichzeitig anwesend sind. Gemäß Schallgutachten kann man auf Grundlage vorliegender Untersuchungen zu anderen Freibädern davon ausgehen, dass in der Spitzenzeit maximal 60% der Besucher gleichzeitig das Freibad besuchen. Somit ergibt sich für die Beurteilung der mittäglichen Ruhezeiten (13:00 bis 15:00 Uhr), die nach der 18. BImSchV ohnehin nur für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und nur an Sonntagen, nicht aber an Werktagen (einschließlich Samstagen) relevant ist, bei der regelmäßig zu erwartenden Vollauslastung des Schwimmbads (Lastfall 1) eine Besucherzahl von maximal 2400 gleichzeitig anwesenden Besuchern. Bei der Maximalauslastung (Lastfall 2) ergeben sich rechnerisch 3.900 Besucher gleichzeitig.

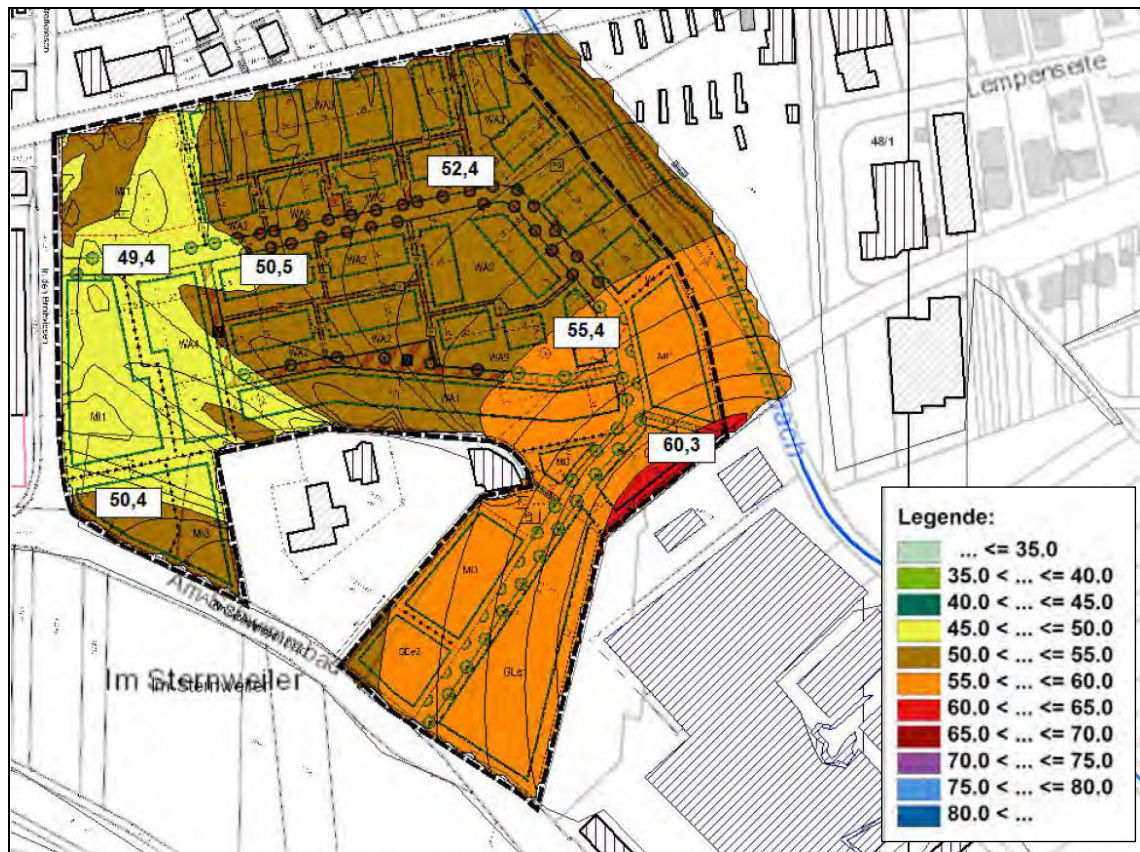
Dies ist für den maßgeblichen Beurteilungszeitraum, mittägliche Ruhezeit am Sonntag mit Sicherheit mehr als ausreichend bemessen.

Den Ergebnissen der oben genannten Immissionsprognose kann entnommen werden, dass in beiden Lastfällen die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche die geltenden Immissionsrichtwerte innerhalb des südöstlichen Bereiches des Plangebiets überschreiten:

- Bei gleichzeitig 2.400 Besuchern (Lastfall 1) wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in der mittäglichen Ruhezeit an Sonntagen um bis zu 2,3 dB überschritten. Im Mischgebiet kommt es zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) um bis zu 0,3 dB.
- Bei gleichzeitig 3.900 Besuchern (Lastfall 2) wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in der mittäglichen Ruhezeit an Sonntagen um bis zu 3,3 dB überschritten. Im Mischgebiet kommt es zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) um bis zu 1,2 dB.

Ursächlich hierfür ist das gesamte Freibad. Einzelne Lärmquellen können hier nicht als besonders maßgeblich benannt werden.



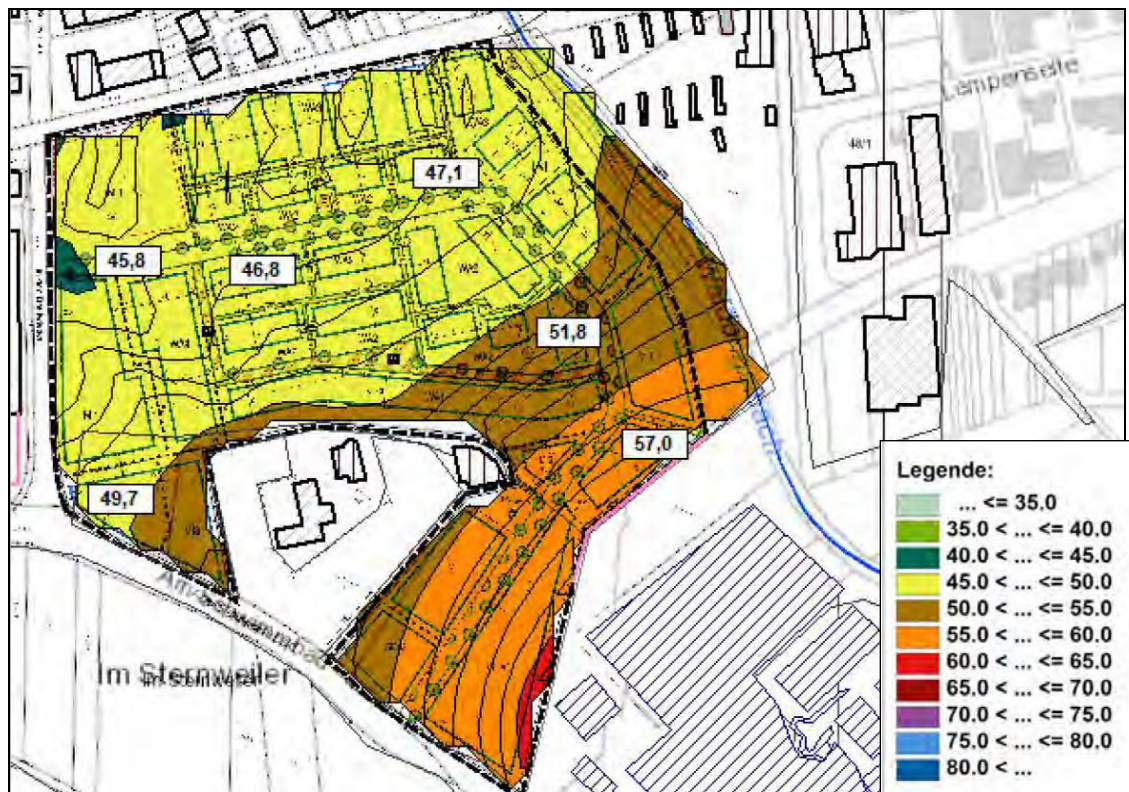


Pegelbeurteilungskarte Sportlärm Tag (3 m über Gelände) bei gleichzeitig 2.400 Besuchern (Lastfall 1), mittägliche Ruhezeit an Sonntagen. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Seite 56.

Es werden daher Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastung erforderlich:

- Innerhalb des Freibadgeländes sind das dortige Volleyballfeld und der Bolzplatz räumlich in eine größere Entfernung zum Planungsgebiet zu verlegen. Ausreichende Flächen stehen hierfür im Freibadgelände zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vom 26.11.2020 verbindlich geregelt und muss spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der durch die Maßnahme geschützten Gebäude erfolgt sein.
- Auch mit Verlagerung von Volleyballfeld und Bolzplatz gelingt es nicht, die Immissionsrichtwerte im gesamten Planungsgebiet zu unterschreiten. Daher ist ergänzend entlang des geplanten Gewerbegebiets eine Lärmschutzwand herzustellen.

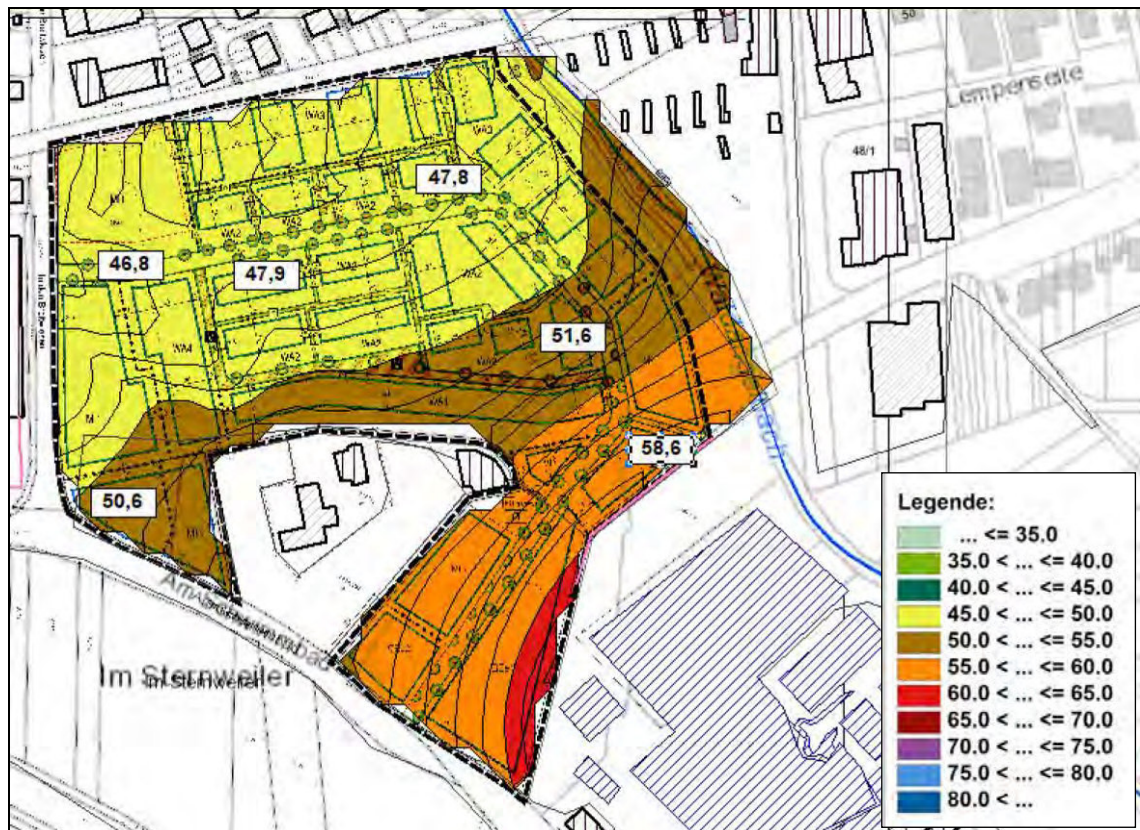
Damit eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in der mittäglichen Ruhezeit an Sonntagen im Allgemeinen Wohngebiet bei gleichzeitig 2.400 Besuchern (Lastfall 1) gewährleistet ist, muss die Schallschutzwand gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens eine Höhe von 4 m über der Geländehöhe der Liegewiese aufweisen.



Pegelbeurteilungskarte Sportlärm Tag (9 m über Gelände) bei gleichzeitig 2.400 Besuchern (Lastfall 1), mittägliche Ruhezeit an Sonntagen, Volleyballfeld und Bolzplatz verlegt, Lärmschutzwand mit 4,0 m Höhe. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Seite 56.

Bei maximaler Auslastung des Schwimmbads mit 6.500 Besuchern, davon gleichzeitig 3.900 (Lastfall 2), kommt es dennoch weiterhin zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Im Schallgutachten wurde daher untersucht, welche Höhe die Lärmschutzwand aufweisen müsste, um auch in diesem Fall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu vermeiden. Die Berechnungen ergaben eine rechnerisch erforderliche Höhe von 5,50 m. Eine solche Höhe wird jedoch als städtebaulich unverträglich angesehen.

Bei einer städtebaulich noch als akzeptabel zu betrachtenden Höhe der Lärmschutzwand von 4,50 m über der Geländehöhe der Liegewiese des Freibads werden bei Höhen des Immissionsorts von 3 m bzw. 6 m über Grund die Immissionsrichtwerte sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet eingehalten. Nur bei einer Immissionsorthöhe von 9 m über Grund kommt es im Allgemeinen Wohngebiet noch zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 1 dB(A). Im Mischgebiet werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten.



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Sportlärm Tag (9 m über Gelände); bei gleichzeitig 3.900 Besuchern (Lastfall 2), Volleyball und Bolzplatz verlegt, Schallschutzwand h = 4,5 m. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, S. 72

Da der Lastfall 2 nur bei einer Auslastung des Schwimmbads relevant ist, die äußerst selten vorkommt (in manchen Jahren gar nicht) und dies auch nur dann, wenn die Maximalauslastung an einem Sonntag stattfindet, wird eine Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzwand an diesem Ereignis als nicht sachgerecht erachtet. Vielmehr wird es als ausreichend erachtet, dass die Schallschutzmaßnahmen zumindest bei einer regelmäßig zu erwartende Vollauslastung des Schwimmbads eine ausreichenden Schutz bietet. Hierfür wäre eine Wandhöhe von 4,00 m ausreichend, Um dennoch den Schutz zu verbessern, wird die geforderte Wandhöhe mit einer städtebaulich noch akzeptabel erscheinenden Höhe von 4,50 m über Geländehöhe der Liegewiese festgesetzt. Die bei Maximalauslastung sich dann noch im Dachgeschoss von maximal zwei Gebäuden ergebende Immissionsrichtwertüberschreitung von bis zu 1 dB(A) wird vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs und der ansonsten guten Eignung des Standortes für eine wohnbauliche Nutzung als hinnehmbar erachtet. Der Gesundheitsschutz mit Beurteilungspegel von tags unter 70 dB(A) ist auch bei der verbleibenden Überschreitung der Immissionsrichtwerte vollauf gewährleistet.

Auf die Lärmschutzwand kann ganz oder in Teilabschnitten verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch eine im angrenzenden Gewerbegebiet

GEE1 bereits realisierte Bebauung für die festgesetzten Mischgebiete bzw. Allgemeinen Wohngebiete ein mindestens gleichwertiger Schallschutz vor Sportanlagen- und Gewerbelärm erreicht wird.

### **7.6.5 Quartiersgarage**

Mit der Quartiersgarage und den ergänzenden Nutzungen wird eine zusätzliche Immissionsquelle geschaffen, die auf die künftigen Nutzungen innerhalb des Gebiets, aber auch auf die angrenzend bestehenden Nutzungen einwirkt.

Grundlage der Berechnungen im Schallgutachten ist die Annahme einer unmittelbaren Zufahrt von der Straße „In den Breitwiesen“. Mit dieser Annahme ist im Schallgutachten der in Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehende Umgebungsbebauung ungünstigste Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt worden.

Die nähere Ausformung der Quartiersgarage wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Zahl der Stellplätze, aber auch der Lage der Zufahrt. Mit der Betrachtung im Schallgutachten ist jedoch gewährleistet, dass eine den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und den Anforderungen des Stellplatznachweises genügende Ausbildung der Quartiersgarage möglich ist. Sofern von der dem Schallgutachten zugrundeliegenden Konzeption der Quartiersgarage abgewichen wird, werden dann gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren ergänzende Nachweise erforderlich.

Das Gutachten kommt in Bezug zur Quartiersgarage zu folgenden Ergebnissen:

#### Tagzeitraum

Gemäß dem Schallgutachten zum Bebauungsplan unterschreitet die Summe der von dem geplanten Mobilitätszentrum und der geplanten Mobilitätszone ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum von  $SOW = 55 \text{ dB(A)}$ , ein Mischgebiet im Tagzeitraum von  $SOW = 60 \text{ dB(A)}$  und ein Gewerbegebiet im Tagzeitraum von  $SOW = 65 \text{ dB(A)}$  innerhalb des gesamten Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes wird im Tagzeitraum der geltende Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet am nächstgelegenen Gebäude Am Sägewerk 22-24 um mindestens um  $12,8 \text{ dB}$  unterschritten. Auch in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten kommt es gemäß den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens (Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 8.1) nicht zu Richtwertüberschreitungen.

#### Nachtzeitraum:

Im Nachtzeitraum werden die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nahezu innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten. Nur an der West-

fassade der geplanten Gebäude direkt östlich der geplanten Quartiersgarage kommt es zu einer Überschreitung um bis zu 4 dB.

Entsprechend der Empfehlung des Schallgutachters wird im Bebauungsplan für die östliche Hälfte der Quartiersgarage festgesetzt, dass nach Osten und nach Süden gerichtete Außenwände von oberirdisch gelegenen Garagengeschossen ohne Öffnungen auszubilden sind. Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an der nächstgelegenen Baugrenze eines Allgemeinen Wohngebiets ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) eingehalten wird.

Außerhalb des Plangebiets wird im Nachtzeitraum der geltende Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet am nächstgelegenen Gebäude Am Sägewerk 22-24 um mindestens um 3,4 dB unterschritten. Auch in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten kommt es gemäß den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens (Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 8.2) nicht zu Richtwertüberschreitungen.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Um die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nicht unnötig einzuschränken, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf Regelungen zur Gestaltung von Gartenflächen, von Mülltonnenstandplätzen, Einfriedungen, Freileitungen und Werbeanlagen beschränkt. Weiterhin werden Vorgaben zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen.

### Gestaltung der Quartiersgarage

Um eine angemessene Gestaltung der Quartiersgarage zu sichern, wird geregelt, dass die Quartiersgarage vollständig mit Lochblech, Holzlamellen oder ähnlichen Materialien zu verkleiden ist. Die Verkleidung ist nur mit nicht oder nur gering reflektierenden Materialien zulässig. Die Fassadenfläche ist zu mind. 50% mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

### Standplätze für Müllbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und – außer bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen - als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

### Einfriedungen

In Hinblick auf Einfriedungen wird angesichts der angestrebten städtebaulichen Wirkung der vorgesehenen Straßenräume eine weitgehend offene Gestaltung des Geländes ohne Einfriedungen entlang der Straßen vorgegeben. Für sonstige Einfriedungen wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen.

### Freileitungen

Freileitungen werden zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen sollen eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen vermeiden. Um diese zu gewährleisten, wird Fremdwerbung im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Weiterhin dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen. In den allgemeine Wohngebieten wird zudem aus diesem Grund die maximal zulässige Fläche und die maximal zulässige Anzahl der Werbeanlagen je Fassadenseite begrenzt.

In den Gewerbegebieten und den Mischgebieten erfolgt eine Begrenzung hinsichtlich der Größe nur für frei stehende Werbeanlagen, um in die Fassade integrierte Werbeanlagen nicht unmöglich zu machen.

Besonders störende Werbeanlagen wie sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer und akustische Werbung werden ausgeschlossen.

### Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen innerhalb des Quartiers zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Zur Mindestanzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze wurden im Verfahren Stellungnahmen vorgebracht, die sowohl eine Verringerung als auch eine Erhöhung gefordert haben. Die Festlegung erfolgte einerseits vor dem Hintergrund, dass mit einer verringerten Stellplatzzahl dem Anspruch eines verkehrsgeminderten Gebiets entsprochen werden könnte. Andererseits kann ein zu geringes Stellplatzangebot in dem Neubauquartier zu einem erhöhten Parksuchverkehr in den umliegenden Bestandsgebieten führen, woraus einerseits eine Verkehrszunahme resultiert und andererseits auch der Parkdruck in der Umgebung steigt und zu einer Belastung der Bestandsgebiete und der dortigen Bewohner führt. Die Erfahrungen des Gemeindevollzugsdienstes zeigen, dass bei einem zu geringen Stellplatzangebot die öffentlichen Straßen oft vollkommen zugeparkt sind und schnell chaotische und unübersichtliche Situationen entstehen.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl an Fahrradstellplätzen dient dazu, den angesichts der stadtnahen Lage und der guten Verkehrsanbindung absehbaren Anforderungen an Fahrradstellplätze Rechnung zu tragen.

Für Wohnungen in Zuordnung zu sozialen Einrichtungen wie etwa beim konkret vorgesehenen Gebäude der Lebenshilfe bzw. bei Seniorenwohnungen ist es gerechtfertigt, von einem geringeren Bedarf auszugehen. Daher wird geregelt, dass in diesen Fällen geringere Anforderungen an die Zahl notwendiger

PKW- und Fahrrad-Stellplätze zugelassen werden können. Die genaue Anzahl ist dann im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der genauen Struktur der sozialen Einrichtung bzw. dem Grad der anzunehmenden Mobilität der künftigen Bewohner festzulegen.

### **7.8 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Wiesloch und dem Grundstückseigentümer als Vorhabenträger am 26.11.2020 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Gegenstand des Vertrags ist die Verwirklichung der Erschließung, inklusive der - zur Deckung des aus dem Gebiet entstehenden Bedarfs - erforderlichen Kindergartenplätzen, die Erstellung von gebundenem Wohnraum, die Sicherung energetischer Standards sowie weitere Regelungen bezüglich der Schaffung von wohnbaulichen, gemischt genutzten und gewerblichen Grundstücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemalige Wellpappe/ Quartier am Bach“.

Insbesondere wird der Vorhabenträger zur Erbringung folgender Leistungen verpflichtet:

- die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen,
- die Herstellung von 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 29 Einheiten) im gebundenen Wohnbau,
- die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer U3-Gruppe und 1,5 Ü3-Gruppen auf eigene Kosten sowie für die Stadt auf deren Kosten ergänzend die Errichtung weiterer 1,5 Ü3-Gruppen,
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzepts,
- die Erstellung der aufgrund des Immissionsschutzes erforderlichen Anlagen und Maßnahmen,
- die Herstellung erforderlicher naturschutz- und/oder artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Des Weiteren sind in diesem Vertrag die Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, Fristen für die Herstellung der vom Vorhabenträger herzustellenden Anlagen sowie die Übernahme von Grundstücken und den entsprechenden Anlagen durch die Stadt Wiesloch geregelt.

In einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 14.05.2021 ist ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit für einen zum Waldengelbach führenden privaten Weg geregelt.

## **8. Bodenordnung**

Da sich die Grundstücke in einer Hand befinden, werden innerhalb des Bebauungsplangebietes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich. Vielmehr erfolgt die erforderliche Neubildung von Grundstücken in ei-

gener Verantwortung durch den Grundstückseigentümer und – soweit es sich um künftige öffentliche Verkehrs- und Grünflächen handelt - in Abstimmung mit der Stadt Wiesloch.



## **9. Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **9.1 Beschreibung der Planung**

#### **9.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Im Südwesten des Stadtgebiets von Wiesloch befindet sich das ca. 5,7 ha große Gelände einer ehemaligen Wellpappenfabrik. Das Areal wurde zwischenzeitlich freigeräumt und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zugleich unterliegt die Stadt Wiesloch einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, aber auch für gewerbliche Nutzungen. Dieser Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Das Gelände der früheren Wellpappe soll daher einer langfristigen baulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Nördlich angrenzend erfolgte bereits vor wenigen Jahren die Umwandlung eines früheren Sägewerks in ein Wohngebiet. Diese Entwicklung soll für den Bereich des früheren Wellpappengeländes fortgeführt werden, zumal sich das Areal aufgrund der stadtnahen Lage und der Struktur der umgebenden Nutzungen für eine Umnutzung in ein Wohngebiet anbietet. Im Wesentlichen sollen daher verdichtete Bauformen zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs auch von günstigem Wohnraum zum Einsatz kommen. Zugleich soll durch eine verdichtete Bebauung den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Daher ist die Bebauung überwiegend mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Im südlichen Randbereich des Wohngebiets ist die Bebauung mit weniger verdichteten Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

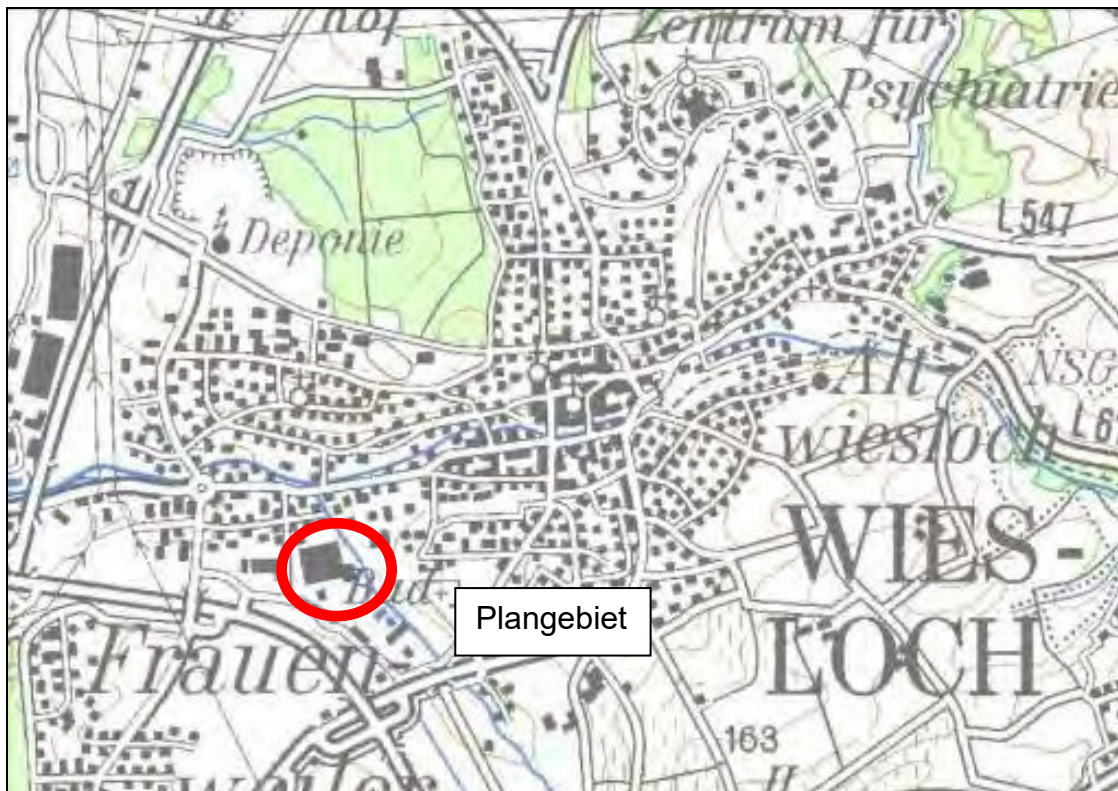
Im Übergangsbereich zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. Freizeiteinrichtungen (insbesondere zum städtischen Freibad) ist eine gemischte Nutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Bereichs wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

#### **9.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wiesloch zwischen dem Waldangelbach im Osten, dem Freibad im Südosten, der Straße In den Breitwiesen im Westen und einer Grünzone mit angrenzender Wohnbe-

bauung entlang der Straße Am Sägewerk im Norden.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets weist eine Größe von ca. 5,7 ha auf und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 8131/1
- im Osten durch eine Linie in ca. 15 m Abstand von der südwestlichen Grenze des Waldangelbachs
- im Süden durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 4043, durch die westliche, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 4020/6 sowie durch die Straße Am Schwimmbad (Flurstücke Nr. 4035/1, 4036/1, 4043/7 und 14177)
- im Westen durch die Straße In den Breitwiesen (Flurstück Nr. 4020/1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4020 (teilweise), 4020/8 (teilweise), 4020/9, 4020/10 und 4020/13.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Im nördlichen und mittleren Teil zeigte sich das Plangebiet zu Beginn der Planungen zum weit überwiegenden Teil als versiegelte und mit den Werkshallen der ehemaligen Wellpappenfabrikation bebautes Werksgelände. Die baulichen Anlagen des früheren Betriebs sind zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Flächen im Südosten und Südwesten des Geltungsbereichs sind demgegenüber Teil eines parkartigen Gartengrundstücks. Diese stellen sich als struk-

turreiche Flächen mit zum Teil altem Baumbestand dar.

### 9.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplan

Wesentliche Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ sind:

- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachnutzung der derzeitigen Gewerbebrache, überwiegend durch Wohnbebauung, im südlichen und westlichen Teil auch durch Mischgebietsnutzungen und gewerblichen Nutzungen,
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von der geplanten Wohnnutzung mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen im und um das Plangebiet sowie mit den angrenzenden Freizeitnutzungen im Umfeld des Plangebiets

Im Wesentlichen ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Gewerbegebieten mit Zulässigkeit nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe auf einer Fläche von ca. 6.880 m<sup>2</sup>
- Festsetzung von Mischgebieten als Puffernutzungen zu bestehenden Gewerbegebieten auf einer Fläche von ca. 11.010 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ auf einer Fläche von ca. 3.550 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten auf einer Fläche von ca. 27.500 m<sup>2</sup>
- Vermeidung möglicher lärmbezogener Immissionskonflikte mit schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Neubau einer Erschließungsstraße als Verbindung der Straßen „In den Breitwiesen“ und „Am Schwimmbad“ mit Anschluss einer verkehrsberuhigten, untergeordneten Straße sowie von Wohnwegen (7.100 m<sup>2</sup>)
- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Kompensation der vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausschluss städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen wie insbesondere Einzelhandel, Hotellerie und Vergnügungsstätten.
- Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen

Die Grundflächenzahl beträgt in den Gewerbegebieten und für die Quartiersgarage 0,6; in den Mischgebietsflächen 0,6 und 0,4 und in den Wohngebieten 0,4.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Randbereich des Wohngebiets 15 m und in den zentralen Bereichen 11,50 m. In den Gewerbegebieten, in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen sowie in den Mischgebieten beträgt die zulässige Gebäudehöhe 15,00 m. An der Straße „Am Schwimmbad“ werden auf zwei Teilflächen jedoch Gebäudehöhen bis 28 m zugelassen.

### 9.1.4 Flächenbedarf der Planung

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bestand</b> (Zustand unmittelbar vor Beginn der Bebauungsplan-Aufstellung)	<b>Planung</b>
<b>Versiegelte Flächen</b>		
• Bauflächen Gewerbegebiete (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	2.640 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Quartiersgarage (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	1.360 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,6 (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	1.920 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,4 (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	1.540 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Allg. Wohngebiete (Gebäude begrünt, Annahme 80 % der GRZ für Gebäude, davon 80 % Dachbegrünung)	--	7.040 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Gewerbegebiete (sonstige versiegelte Flächen)	37.960 m <sup>2</sup>	2.860 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,6 (sonstige versiegelte Flächen)	--	2.060 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Quartiersgarage mit GRZ = 0,6 (sonstige versiegelte Flächen)	--	1.480 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Mischgebiete mit GRZ = 0,4 (sonstige versiegelte Flächen)	--	2.080 m <sup>2</sup>
• Bauflächen Allg. Wohngebiete (Gebäude und private Verkehrsflächen)	--	9.460 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsflächen	--	5.650 m <sup>2</sup>
• Private Verkehrsflächen	--	1.450 m <sup>2</sup>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>		
• Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	6.010 m <sup>2</sup>	--
• Natur- und standortfremde Hecke	2.570 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
• Brennessel-Bestand	430 m <sup>2</sup>	--
• Sonstiger Dominanzbestand	470 m <sup>2</sup>	--
• Naturfernes Kleingewässer	290 m <sup>2</sup>	--
• Teich (inkl. Verlandungszone)	--	450 m <sup>2</sup>

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bestand</b> (Zustand unmittelbar vor Beginn der Bebauungsplan-Aufstellung)	<b>Planung</b>
• Fettwiese mittlerer Standorte	1.340 m <sup>2</sup>	--
• Ruderalvegetation	2.600 m <sup>2</sup>	--
• Sonstige Hochstaudenflur	5.220 m <sup>2</sup>	--
• Private Grünflächen im Gewerbegebiet	--	900 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen im Mischgebiet mit GRZ = 0,6	--	1.000 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen Quartiersgarage mit GRZ = 0,6	--	710 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen im Mischgebiet mit GRZ = 0,4	--	2.150 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet	--	11.000 m <sup>2</sup>
• Kinderspielplatz	--	410 m <sup>2</sup>
• Sonstige öffentliche Grünfläche	--	440 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56.890 m<sup>2</sup></b>	<b>56.890 m<sup>2</sup></b>

## 9.2 Übergeordnete Vorgaben

### 9.2.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und alle die den Schallschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.

#### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im

Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

## **9.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellungen**

### Naturschutz

Im Bereich des Plangebiets bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

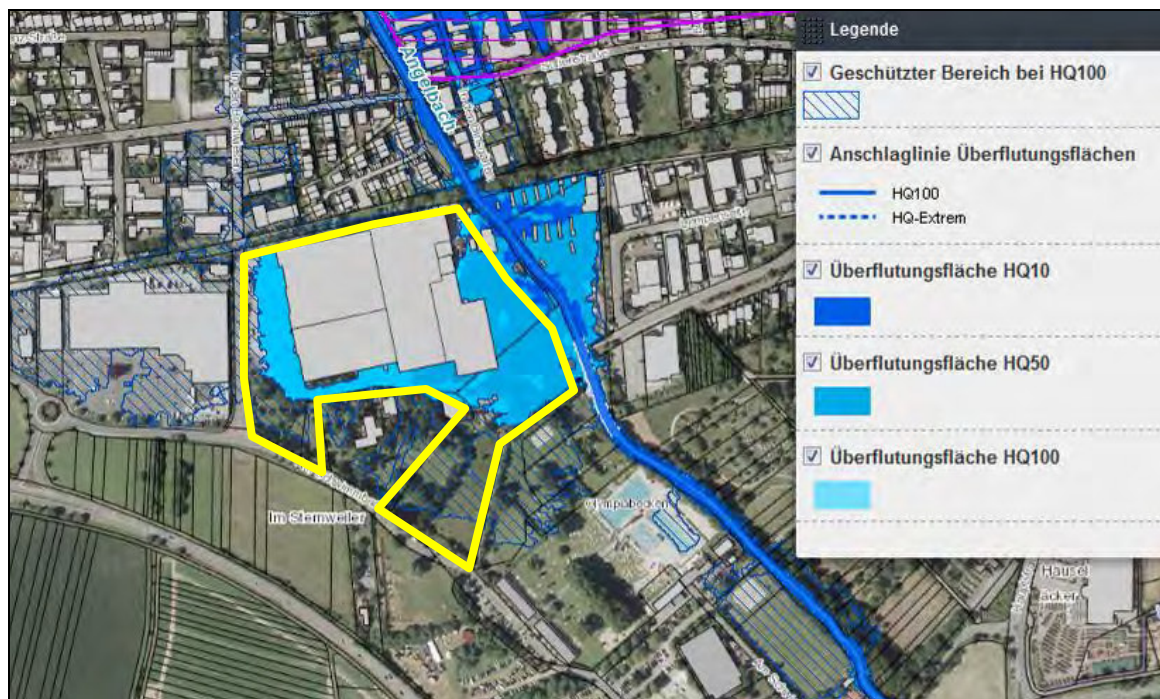
### Wasserrecht

- Hochwasserschutz

Große Teile des ehemaligen Wellpappen-Geländes befinden sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsgebiet entlang des Waldan-

gelbachs.

Im Regionalplan ist der Bereich in der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt. Laut dem Grundsatz 2.2.5.4" soll auf das Hochwasserrisiko besondere Rücksicht genommen werden. Je nach konkreter Gefahrenlage sollen im Rahmen der Bauleitplanung und bei privaten, gewerblichen sowie industriellen Einzelvorhaben die Möglichkeiten der Bauvorsorge einschließlich einer hochwasserangepassten Lagerung wassergefährdender Stoffe ausgeschöpft werden."



Hochwassergefahrenkarte

In Überschwemmungsgebieten ist gemäß §78 Wasserhaushaltsgesetz unter anderem untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Von diesen Verboten kann jedoch befreit werden, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,



3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung ist spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Durch den naturnahen Ausbau des Waldangelbachs, der in dem betreffenden Bereich zwischenzeitlich fertiggestellt wurde, wird das Plangebiet gemäß dem Schreiben des Wasserrechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises vom 16.06.2020 künftig bis zu einem Hochwasserereignis HQ100 geschützt sein. Es existiert damit in diesem Bereich kein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz mehr. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG somit zulässig.

Allerdings kann das Gebiet weiterhin von einem HQextrem überflutet werden. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQextrem nicht gefordert. Dennoch 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, die zum Beispiel in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom Dezember 2018 aufgezeigt werden, selbst und auf eigene Kosten sichern.

#### Gewässerrandstreifen

Östlich des Plangebiets verläuft der Waldangelbach. Gemäß § 29 Landeswassergesetz ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen freizuhalten. Dessen Breite beträgt im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m. Der Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WHG in Verbindung mit § 38 WHG ab der Linie des mittleren Hochwasserstandes zu bemessen. Zu den Grenzen des Geltungsbereiches und damit zu den künftigen Baugrundstücken wird dieser Mindestabstand auch nach Ausbau des Waldangelbachs eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher kein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Über archäologische Bodenfunde liegen keine Kenntnisse vor. Durch die bisherige Nutzung als Werksgelände wurden die oberen Bodenschichten in neuerer Zeit bereits erheblich gestört, so dass zumindest in den oberflächennahen Bodenschichten nicht mehr mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

### **9.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **9.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden jedoch keine diesbezüglichen Stellungnahmen vorgetragen.

#### **9.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

##### **Baubedingte Wirkungen**

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Baureifmachung der Flächen für die geplante Bebauung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

##### **Anlagenbedingte Wirkungen**

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

##### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche / Lärm durch Bewohner- und Mitarbeiterverkehr

- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr
- Lichtimmissionen durch Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung der Baugrundstücke

Im vorliegenden Fall sind nutzungsbedingten Vorbelastungen durch die bisherige Bebauung zu beachten.

## **9.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **9.4.1 Natur und Landschaft**

#### **Landschaftsstruktur und Siedlungsbild**

Das Gelände des ehemaligen Wellpappenwerks ist durch ein großflächiges Gebäude und ausgedehnte Versiegelungen geprägt. Der frühere Schornstein ist als Landmarke weithin sichtbar. Nur der südwestliche Randbereich stellt sich als Teil eines parkartigen Geländes um die frühere Fabrikantenvilla dar.

Der ehemalige Bahndamm ist dicht mit Gehölzen bewachsen. Er wirkt allerdings aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht weitreichend in die angrenzenden Siedlungsbereiche hinein.

Bei der Bebauung nördlich des Bahndamms handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebiet mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden sowie um ein vor wenigen Jahren bebautes Wohngebiet mit typischen Gebäudestrukturen verdichteter städtischer Doppel- und Reihenhausbauungen.

Das Plangelände liegt naturräumlich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und in der Untereinheit Kraichgau.

#### **Geologie und Böden**

Im Planungsgebiet bilden gemäß Angaben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im Untergrund sind Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) zu erwarten.

Im Bereich des ehemaligen Wellpappenwerks sind aufgrund der bestehenden baulichen Situation im nördlichen und mittleren Teil des Planungsgebiets keine bzw. allenfalls noch in den Randbereichen natürliche Bodenstrukturen zu erwarten.

Für die Aufstellung des Entwässerungskonzepts der geplanten Bebauung wurde von dem Büro Haus + Co Projektmanagement GmbH eine Baugrunduntersuchung des Plangebiets durchgeführt. Gemäß der Baugrundbeschreibung (Stand 09.05.2019) befinden sich unterhalb der versiegelten Flächen Auffüllungen, die sich überwiegend aus sandigen Kiesen bzw. kiesigen Sanden mit mittelschwerer Lagerung zusammensetzen.

Unterhalb der Auffüllungen bzw. als oberste Schicht in der Kleinrammbohrung RKS 10 wurde die Auenlehme angetroffen. Die meist graubraun bis dunkel ge-

färbten Auenlehme bestehen aus tonigen und feinsandigen Schluffen mit steifer bis halbfester Konsistenz und leichter bis mittlerer Plastizität. Die Auenlehme wurden mit Mächtigkeiten von ca. 0,5 - > 5,5 m erbohrt. Hierbei nimmt die Mächtigkeit in Nähe des Waldangelbaches (RKS 9 – 11) sehr stark zu. In diesem Bereich verschlechtern sich auch die Konsistenzen der Böden zu steif bis weich und es treten in den Auenlehmen organische Bereiche bzw. Torfe auf.

Im südlichen Teil mit den bislang als parkartige Gartenfläche genutzten Bereichen sind dagegen noch weitgehend ungestörte natürliche Böden anzunehmen.

### **Altlasten**

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung durch einen Produktionsbetrieb für Wellpappe kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Das Betriebsgelände war im Wesentlichen durch einen zusammenhängenden, in mehreren zeitlichen Abschnitten errichteten Hallenkomplex bebaut. Die umgebenden Flächen sind praktisch vollständig durch Hof- und Verkehrsflächen versiegelt. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation sind keine bzw. allenfalls noch in den Randbereichen natürliche Bodenstrukturen zu erwarten.

Zur Vorbereitung der geplanten Umnutzung wurden durch das Büro Töniges Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, in den Jahren 2015 – 2016 bereits folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Orientierende Untersuchung (1. Untersuchungsabschnitt) mit Bericht zum 06.03.2015
- Orientierende Untersuchung (Nachuntersuchung im Gebäude, mit Bericht vom 30.03.2015
- Ergänzende orientierende Untersuchung, mit Bericht vom 17.08.2016

Gemäß der Aussage des Bodengutachters befand sich an der westlichen Hallenseite eine Eigenverbrauchstankstelle, östlich der Hallen befanden sich mehrere Heizöl- und Schweröltanks. Die Tanks wurden oberirdisch in Wannen gelagert. Der Lagerplatz der Tanks sowie ein südlich der Hallen angeordneter Waschplatz waren mit Ölabscheideanlagen ausgestattet. Auf den Freiflächen östlich der Hallen wurde Altpapier und Altkartonagen gelagert.

Innerhalb der Hallen war an der Westseite eine Kfz-Werkstatt, eine Garage und eine Schlosserei untergebracht. Östlich anschließend befanden sich ein Wassersammelbehälter zur Farbwasserreinigung, die Wellpappemaschine sowie Lagerräume. Die eigentliche Papierherstellung war an der Ostseite der Hallen angeordnet. In der Nordostecke des Hallenkomplexes war ein Kesselhaus untergebracht.

Bei einer Kontrolle des Wirtschaftskontrolldienstes wurde bei zwei Schächten im Osten des Werksgeländes Löschmittelgeruch und Öl-Wasser-Gemisch festgestellt. Beides stammt vermutlich von einem bei starken Regenfällen überlaufenden Ölabscheider bzw. von einem Betriebsunfall eines Staplers im gleichen

Bereich bei den durch das Platzen einer Hydraulikleitung Hydrauliköl ausgelaufen war. In der Folge wurde der betroffene Regenwasserkanal zugemauert und zwei Schächte mit Blasen verschlossen, um das Öl aufzufangen.

Im Rahmen der 1. orientierenden Untersuchungen Anfang März 2015 wurden im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle, des Waschplatzes der Abscheidanlage und des Lagerplatzes der Öltanks vier Kleinrammbohrungen bis 4 m Tiefe durchgeführt. Zwei der Bohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut.

Zur Nachuntersuchung innerhalb der Gebäude wurden an 5 Punkten innerhalb der Gebäude im Bereich der Wassersammelbehälter, der Papierfabrik und des Kesselhauses in der nordöstlichen Gebäudeecke insgesamt 5 Bohrungen durchgeführt, von denen trotz bis zu zweimaligen Versetzens lediglich eine auf die gewünschte Tiefe von 2 m abgeteuft werden konnte. Alle anderen Bohrungen konnten entweder die deckende Betonschicht nicht durchdringen oder stießen vor Erreichen der angestrebten Tiefe auf eine zweite, nicht durchdringbare Betonschicht.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle in einer Tiefe von 1,1 – 2,1 m unter Geländeoberkante eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Da das Grundwasser in den benachbarten Grundwassermessstellen zwischen 1,33 und 1,53 m unter Geländeoberkante aufgefunden wurde, war in der Folge davon auszugehen, dass ein Grundwasserschaden bereits eingetreten war. Alle anderen Boden- und Grundwasserproben wiesen keine Überschreitung der einschlägigen Vorsorgewerte auf.

Die im Plangebiet nachgewiesenen erhöhten Werte für die Schwermetalle Arsen, Blei, Cadmium und Zink entsprechend den in Wiesloch regelmäßig anzutreffenden geologisch bedingten natürlichen Belastungen und sind nicht als schädliche Bodenveränderungen auf die gewerbliche Vornutzung zurückzuführen.

Zur Untersuchung eines möglichen Grundwasserschadens wurde im Rahmen der Ergänzenden orientierenden Untersuchung zunächst aus den bestehenden Grundwassermessstellen und Pegeln die Grundwasserfließrichtung bestimmt. Entsprechend der ermittelten Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten wurden zu den bestehenden drei Grundwassermessstellen im Grundwasserabstrom drei weitere Rammpegel eingerichtet, zwei davon im Bereich des Papierlagers und einer im Abstrom der Eigenverbrauchstankstelle. Bei der chemischen Analyse der gewonnenen Grundwasserproben wurde in keinem Fall eine Überschreitung der einschlägigen Prüfwerte festgestellt. Auch im Abstrom der Eigenverbrauchstankstelle wurden keine MKW im Grundwasser nachgewiesen.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ergibt sich damit nach Aussage des Gutachters in Bezug auf die untersuchten Parameter kein akuter Handlungsbedarf. Im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle befindet sich jedoch im Grundwasserschwankungsbereich geruchlich auffälliges Bodenmaterial. Eine Gefährdung des Grundwassers kann nach Aussage des Gutachters zwar derzeit ausgeschlossen werden, die Fläche sollte jedoch unter gutachterli-

cher Begleitung ausgehoben werden, sobald die bestehende Oberflächenbefestigung aus Betonplatten entfernen wird.

### **Wasser**

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Bei den nächstgelegenen Gewässern handelt es sich um den Waldangelbach am östlichen Rand des Plangebiets.

### **Klima**

Das Klima in Wiesloch ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bereich des früheren Wellpappenwerks kommt dem nördlichen und mittleren Teil des Planungsgebiets keine Funktion als klimatische Ausgleichsfläche zu.

Im südlichen Teil ist über den Freiflächen mit einer Frischluft- und Kaltlufterzeugung zu rechnen. Diese konnte jedoch bislang aufgrund der abriegelnden Bebauung des früheren Betriebsgeländes sowie des ursprünglich dichten Gehölzbewuchses entlang des Waldangelbachs nicht wirksam in die Siedlungsbereiche von Wiesloch eindringen.

### **Vorhandene Biotopstrukturen**

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen basiert auf einer Geländebegehung und Kartierung der Fläche im Frühjahr 2017 sowie im April 2019, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Gutachten erfolgten (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017 und Juli 2019). Die erfassten Biotoptypen sind den nachfolgenden Plänen zu entnehmen, wobei die Standard-Nutzungstypen und deren Typ-Nummern gemäß der Biotoperfassungsschlüssel der LUBW erfasst wurden.



## Biototypen








### Biototyp, Biototypschlüssel

	Baumgruppe, 45.20.00
	Baumreihe, 45.12.00
	Einzelbaum, 45.30.00
	Fettwiese mittlerer Standorte, 33.41.00
	Fichten-Bestand, 59.44.00
	Gebäude, 60.10.00
	Hecke, 44.21.00
	Hecke aus nicht heimischen Straucharten, 44.22.00
	Naturfernes Kleingewässer, 13.92.00
	Ruderalvegetation, 35.60.00
	Völlig versiegelte Straße oder Platz, 60.21.00

Biototypen im zentralen Bereich des Planungsgebiets. Aus: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017, Anlage A-3



### Zeichenerklärung

	Untersuchungsgebiet
<b>Biotopstrukturen</b>	
	35.31.00, Brennnessel-Bestand
	35.39.00, Sonstiger Dominanzbestand
	35.44.00, Sonstige Hochstaudenflur
	42.21.00, Naturraum- oder standortfremde Hecke
	45.20.00, Baumgruppe
	60.10.00, Gebäude

Biotoptypen im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Aus: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Juli 2019, Anlage A-3

Festgestellt wurden folgende Biotopstrukturen:

### ***Anthropogene Strukturen***

#### ***Gebäude***

Prägendes Bauwerk des Geländes sind die Fabrikhallen der ehemaligen Wellpappefabrik. Diese umfassen eine Fläche von gut 23.500 m<sup>2</sup>. Die Hallen und die darin integrierte Büroräumlichkeiten wurden zum Zeitpunkt der Kartierung 2017 zu einem Teil noch genutzt. Auf der Ostseite standen die Hallen seit mehreren Jahren leer und verfielen zusehends. Zwischenzeitlich sind die Hallen abgebrochen



Weitere Gebäude sind ein etwa 100 m<sup>2</sup> großes Pförtnerhäuschen am Eingang und ein ehemaliges Klärhochbecken am Waldangelbach.

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiet befinden sich zwei kleinere Gebäude. Am nördlichen Ende ist ein ehemaliger Stall für Ziegen vorhanden, ebenfalls im nördlichen Bereich befindet sich noch eine verfallene Hütte.

### **völlig versiegelte Straße oder Platz**

Knapp 14.300 m<sup>2</sup> des Geländes sind als versiegelte Verkehrsfläche zu deklarieren. Diese besteht sowohl aus Asphaltdecken wie auch aus Betonplatten.

### **Naturfernes Kleingewässer**

Auf dem Gelände der ehemaligen Papierwerke bestand eine alte Kläranlage mit vier Klärbecken. Die Becken wurden nach Stilllegung der Fabrik mit Teichfolie abgedichtet und mit Erfolg als Amphibienbiotope angelegt. Im Rahmen der Umsiedlung der Amphibien wurden die Teiche leer gepumpt und zwischenzeitlich abgebrochen.

### **Ruderalfluren und Wiesen**

#### **Fettwiese mittlerer Standorte**

Der östliche Bereich des im Südwesten liegenden Gartengrundstücks ist als Fettwiese mittlerer Standorte zu definieren. Die Wiese ist eher artenarm ausgeprägt mit einzelnen Brennesseldominanzbeständen. Unter anderem kommen Löwenzahn, Wiesen-Pippau, Weißes Labkraut, Weiß-Klee, Scharfer Hahnenfuß vor.

#### **Ruderalvegetation**

Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine ursprünglich als Parkplatzgrün angelegte Fläche, die in Folge der Schließung der Fabrik zunehmend verwildert. Einzelne Obstbäume sind die einzigen Gehölze in dieser Fläche. Etwa ein Viertel der Fläche ist von Brombeeren überwuchert. Eine für Eidechsen ausgelegte Trockenmauer ist verfallen und komplett überwuchert. Sie erfüllt ihre Funktion nicht mehr.

Teile des Gartenbereiches im Südwesten sind ebenfalls einer Sukzession unterworfen. Hier gibt es tlw. invasiven Aufwuchs von Akazien.

#### **Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken**

Entlang der Straße „In den Breitwiesen“ ist eine als Sichtschutz dienende Hecke aus verschiedenen heimischen Gehölzen, wie Feld-Ahorn, Hasel, Kornelkirsche und weiteren Arten gepflanzt.

Entlang des Bahndamms befindet sich zudem eine ca. 20 m hohe Fichtenhecke.

Vor dem südöstlichen Fabrikanbau befand sich eine Thuja-Hecke.

Entlang der Straße „Am Schwimmbad“ ist eine als Sichtschutz dienende Hecke aus verschiedenen heimischen Gehölzen, wie Feld-Ahorn, Hasel, Kornelkirsche und weiteren Arten gepflanzt.

### **Gartenfläche im Südwesten**

Der südwestlich liegende Garten ist zur Straße sowie zu den befestigten Flächen des Fabrikgeländes durch Baumreihen abgeschirmt. Entlang der Straße „In den Breitwiesen“ und „Am Schwimmbad“ dominieren Kiefern, teilweise mit dichtem, aus Flieder, Hasel und weiteren Straucharten geprägtem Unterwuchs. In Richtung Fabrik wachsen, locker stehend, Robinien, Eschen, Fichte, Kiefern und Walnussbäume. Die Höhe der Bäume beträgt bis zu 20 m.

Zwischen Rangiergelände und Parkplatz im Westen befindet sich eine etwa 4 bis 6 m hohe Baumreihe, bestehend aus Zypressen, Thuja und Akazien.

Das angrenzende Privatgelände wird durch eine dicht stehende Reihe abgeschirmt. Diese besteht aus Fichten, Robinien und Eschen bis zu 20 m.

Gegenüber dieser Baumreihe befindet sich am Fabrikgebäude eine hauptsächlich aus hochgewachsenen Eichen bestehende Reihe. Weitere Arten sind je eine Esche, ein Eschen-Ahorn, eine Walnuss und eine Fichte. Des Weiteren befinden sich, durch einen Eingang von der vorher genannten Reihe getrennt, mehrere Eichen und drei Fichten auf der Fabrikseite. Auf der östlichen Seite der Fabrik wurden mehrere Kiefern angepflanzt.

Innerhalb der Gartenfläche im Südwesten sind drei solitär stehende ältere Bäume vorhanden. Im Westen steht eine etwa 10 m hohe Trauerweide. Nordöstlich von dieser steht eine Walnuss mit viel Totholzanteil in der Krone, die eine Spechthöhle sowie mehrere Astlöcher besitzt. Etwa 8 m östlich von dieser stockt eine alte Stiel-Eiche, die ebenfalls mehrere Astlöcher besitzt.

### **Gartenfläche im Südosten**

Etwa die Hälfte der Fläche umfasst zwei voneinander getrennte Hochstaudenfluren. Die westliche etwas kleinere Flur ist durch Brennessel und Winden geprägt und eher artenarm. Die östliche Fläche ist deutlich stärker diversifiziert unter anderem sind dort Wegwarte, verschiedene Wolfsmilchgewächse und Glatthafer vorhanden. In etwa der Mitte der Fläche steht ein kleiner Baum mit einer Sitzgelegenheit. Im südlichen Bereich breitet sich auf beiden Flächen Brombeere aus.

Im Gelände befindet sich eine langgestreckte Gruppe aus mehreren Fichten. Nördlich anschließend befindet sich eine alte, teilweise verfallene Weide. Als Unterwuchs sind verschiedene Sträucher wie Holunder, Flieder und Jasmin sowie vermehrt Brombeeren vorhanden.

Eine weitere Baumgruppe befindet sich am nordöstlichen Ende des Untersuchungsraums. Dieses wird von einem Ahorn dominiert.

Auf etwa 470 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich ein etwa 5 m hoher Bambusbestand.

Im nördlichen Bereich zwischen dem Bambus und der Hochstaudenflur ist ein Brennesselbestand hochgekommen.

### **Vorkommen von Tierarten**

Zur Beurteilung der Frage, ob in diesem Gelände in Bezug auf europarechtlich geschützte Arten Zugriffsverbote im Sinne des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017). Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereichs wurde zudem der „Fachbeitrag Artenschutz, B-Plan Wellpappe – Erweiterung“, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, im Juli 2019, eingeholt.

Große Bereiche des früheren Wellpappenwerks sind komplett versiegelt und besitzen daher nur eine geringe Habitataignung. Die Randstrukturen speziell im Südwesten und entlang des Waldangelbachs besitzen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Innerhalb eines städtischen Verdichtungsraumes weisen solche Strukturen auf großer Fläche eine besondere Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat sowie als Raum zur Nahrungssuche auf. Vor allem auch für gebäudebewohnende Arten im Umfeld stellt das Plangebiet ein geeignetes, nahegelegenes Nahrungshabitat dar.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen ergaben sich folgende Ergebnisse:

#### Fledermäuse

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch Höhlenbäume aufgenommen und die Hallen sowie der Bürokomplex auf mögliche Verstecke untersucht. Es wurden keine Höhlenbäume festgestellt, die Fledermausspuren wie Chitinpanzerreste oder Kotspuren aufwiesen. Die zwischenzeitlich abgebrochenen Hallen wiesen keine geeigneten Winterquartiersmöglichkeiten auf. Auch Sommerquartiere waren aufgrund der Offenheit der Hallen auszuschließen. Am Bürokomplex der Fabrik waren allerdings Spalten vorhanden, die als potenzielle Sommerquartiere für Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus dienen konnten. Diese Gebäudeteile waren allerdings, wie die anderen leerstehenden Bereiche, von Mardern bewohnt, so dass ein Vorkommen von Wochenstuben unwahrscheinlich war.

Als Jagdraum sind insbesondere die Ränder des Untersuchungsgebiets für sieben Fledermausarten potenziell geeignet. Diese werden durch die Planung bauzeitlich beeinträchtigt. Da Fledermäuse hoch flexibel sind, kann von keiner Gefährdung für die Arten ausgegangen werden.

#### Vögel

Insgesamt konnten 27 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Bei 17 dieser Arten ist ein Brutverdacht bzw. ein Brutvorkommen vorhanden.

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021

Zoologischer Artname		Deutscher Artname		Rote Liste		Rechtsstatus	Status im Gebiet	Bemerkungen zum Vorkommen
				D	BW			
(bv) = Brutverdacht BV = Brutvorkommen NG = Nahrungsgast DZ = Durchzügler				sgA = streng geschützt bgA = besonders geschützt RL V = Vorwarnliste RL 3 = gefährdet				
<i>Turdus merula</i>	Amsel					bgA	NG/BV	Im gesamten Gebiet vorkommend; Mehrere singende Männchen auf Warten; Brut in der Hecke an der Straße und in dem Fichtenbestand
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					bgA	NG/(bv)	Brutverdacht in Hecke an der Straße; im Bambusgebüsch mehrere Individuen
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					bgA	NG/(bv)	Im Bambus ein Männchen gesichtet; vermutlich Brut in einem Holunder in der Baumgruppe
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher					bgA	NG	Ein Individuum auf einer Fichte
<i>Pica pica</i>	Elster					bgA	NG/BV	Mehrere Überflüge; Brut in einer Kirsche in der Hecke an der Straße
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					bgA	NG/(bv)	Einmal verhört in Hecke an der Straße; vermutlich Brut
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher					bgA	NG	Überflug
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink, Grünling					bgA	NG/BV	Häufig gesichtet und verhört; Brut in der Hecke an der Straße
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					bgA	NG	Häufig gesichtet; Brut in Gebäuden im Umfeld
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V			bgA	NG	Häufig im Bambusgebüsch im Norden des Geländes gesichtet; Brut im Umfeld

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021

<i>Sitta europaea</i>	Kleiber			bgA	NG/(bv)	Einmal in der Hecke an der Straße gesichtet; vermutlich dort auch Brut
<i>Parus major</i>	Kohlmeise			bgA	NG/BV	Häufige Vogelart, die vor ausschließlich in den Gehölzstrukturen und im Bambus nachgewiesen wurde. Brut in der Hecke an der Straße
<i>Apus apus</i>	Mauersegler		V	bgA	NG	Mehrere jagende Mauersegler über dem Gelände im Mai und im Juni
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	V	V	bgA	NG	Mehrere jagende Mehlschwalben über dem Gelände im Juni
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke			bgA	NG/BV	Häufig in der Hecke an der Straße, dort auch Brut; vereinzelt auch in anderen Teilen des Geländes
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			bgA	NG/BV	Mehrfach in den Gehölzstrukturen verhört. Brut in der Hecke an der Straße
<i>Alopochen aegyptiaca</i>	Nilgans				NG	Überflug eines Pärchens
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	3	bgA	NG	Einmal verhört und einmal beim Überflug gesichtet. Brut im benachbarten Privatgarten
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe			bgA	NG/(bv)	Mehrmals überfliegend gesichtet. Brutverdacht in einer der Fichten
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube			bgA	NG/BV	Häufig in den Fichten, dort auch Brut
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen			bgA	NG/(bv)	Einmal auf dem verfallenen Gebäude im Norden und einmal in einem Holunder gesichtet; vermutlich Brut in der Gehölzgruppe

<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel			bgA	NG/(bv)	Einmal in der Gehölzgruppe verhört. Vermutlich dort auch Brut
<i>Columba livia</i>	Stadttaube				NG	Einmal im Bambus gesichtet
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star			bgA	NG/(bv)	Mehrere Individuen auf der alten Weide; vermutlich dort auch Brut
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz, Distelfink			bgA	NG/(bv)	Ein singendes Individuum in der Hecke an der Straße
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig			bgA	NG/(bv)	Zweimal im Bambusgebüsch verhört; Brut im Umfeld möglich
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp			bgA	NG/BV	Häufig verhört. In der Hecke an der Straße brütend

Liste der Brutvögel. Aus: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Juli 2019, S. 13-15

### Amphibien

Westlich an den Waldangelbach angrenzend befanden sich Klärbecken, die Habitate für Erdkröte, Grünfrosch, Berg- und Teichmolch bilden. Für diese Tiergruppe wurde bereits ein Umsiedlungskonzept erarbeitet und umgesetzt; die Umsiedlung in private Stillgewässer wurde im Frühjahr 2017 beendet. Die Klärbecken sind zwischenzeitlich abgebrochen worden.

Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt direkt an dem Privatgelände, in dem die Ausweichhabitate für die Amphibien aus der ehemaligen Kläranlage erstellt wurden. Da nicht auszuschließen war, dass das Gelände als Wanderroute genutzt wird, wurde im April 2019 eine Kreuzfalle aufgestellt und Mitte Juni ohne Fund abgebaut. Man kann daher davon ausgehen, dass die Amphibien das Gelände nicht als Wanderroute zum Waldangelbach nutzen.

### Reptilien

Bei mehreren Begehungen sowie im Rahmen der Amphibienumsiedlungen wurden im Bereich südlich der Fabrikhalle Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) festgestellt. Ein einzelnes Individuum wurde zudem an einem Steinhäufen an der alten Kläranlage gesehen. Da es keine Hinweise gibt, dass es sich bei den gefundenen Mauereidechsen um autochthone (=einheimische, indigene) Arten handelt, ist davon auszugehen, dass es sich um allochthone (=eingeschleppte) Mauereidechsen handelt, die zwischenzeitlich in benachbarte Habitate umgesiedelt wurden. Die Strukturen im Untersuchungsgebiet selbst sind für die Mauereidechsen ungeeignet.

Nachweise von weiteren Arten, insbesondere der Zauneidechse, wurden nicht erbracht. Im Untersuchungsgebiet sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Für Vorkommen streng geschützter Heuschrecken, Libellen, Schmetterlinge und Tagfalter, Käfer, Weichtiere sowie Pflanzenarten liegen keine geeigneten Standortvoraussetzungen vor. Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Gutachten können daher entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden.

### **Landschaftsbild**

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

### **9.4.2 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der umgebenden örtlichen und überörtlichen Straßen, um den Gewerbelärm der westlich und teilweise nördlich angrenzenden Gewerbegebiete sowie eines Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ sowie um den Sportanlagenlärm des Freibads.

Zur Prüfung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitimmisionen wurde das Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ der Stadt Wiesloch beim Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 27.05.2021, eingeholt.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der unterschiedlichen Lärmarten zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärm

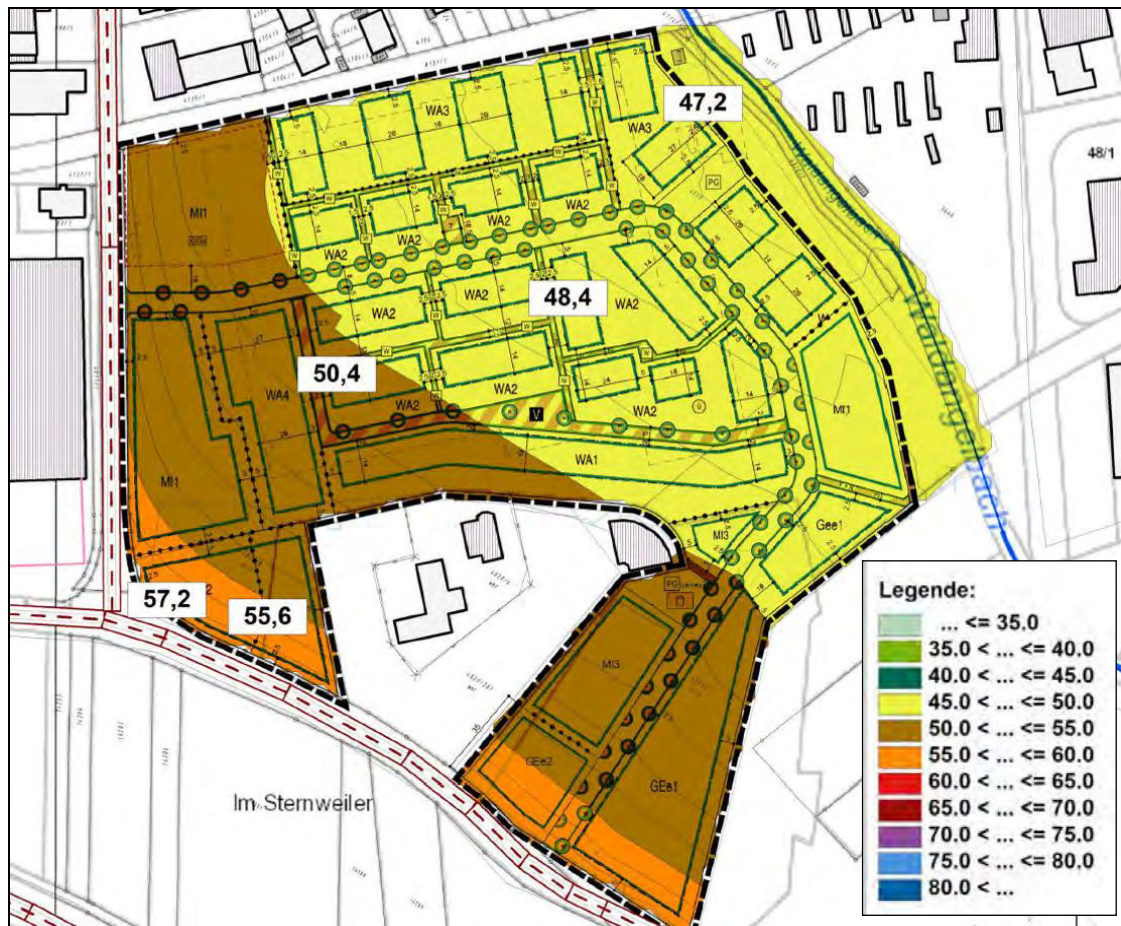
Durch Verkehrslärm ist am Tag mit Beurteilungspegeln zwischen 65,5 dB im Südwesten und 56 dB(A) im Nordosten des Planungsgebiet zu rechnen. Damit werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag im gesamten Planungsgebiet überschritten. Der Mischgebietswert von 60 dB(A) am Tag wird dagegen außer in den südlichen Randbereich eingehalten. Der Wert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag wird nur am äußersten südlichen Rand des Planungsgebiets überschritten.



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Verkehrslärm Tag (9 m über Gelände). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 5.1c

In der Nacht ist durch Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln zwischen 57,2 dB im Südwesten und 47 dB(A) im Nordosten des Planungsgebiet zu rechnen. Damit werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiet von 45 dB(A) am Tag im gesamten Planungsgebiet überschritten. Der Mischgebietswert von 50 dB(A) am Tag wird dagegen außer in den südlichen und westlichen Bereichen eingehalten. Der Wert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) am Tag wird nur im äußersten südlichen Randbereich überschritten.





Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Verkehrslärm Nacht (9 m über Gelände). Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 5.2c

### Gewerbelärm

Relevante Schallquellen des Gewerbelärms sind die westlich, nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie ein Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“.

Aus den Ergebnissen der Immissionsprognose kann entnommen werden, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten werden.



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Gewerbelärm Tag (9 m über Gelände) ohne Schallschutzmaßnahmen. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 6.1c

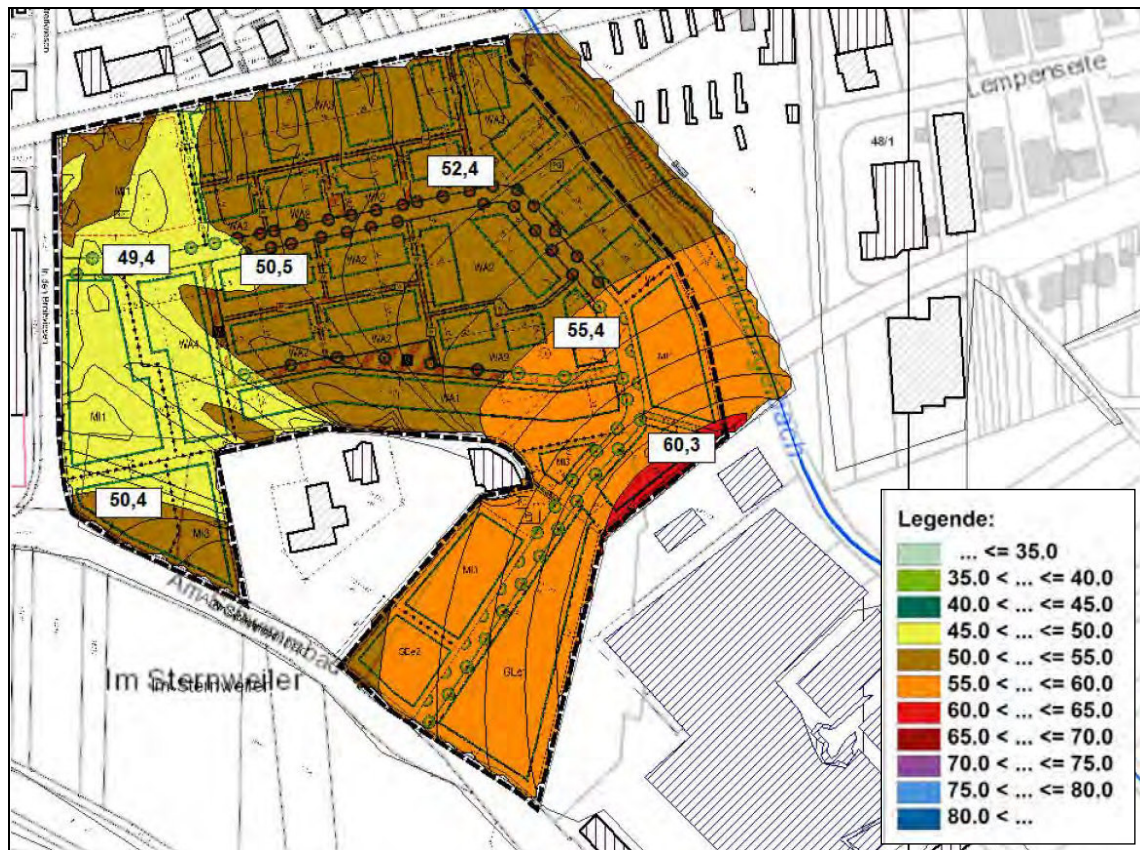
Im Nachtzeitraum werden allerdings die Orientierungswerte von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Mischgebiete insbesondere durch Tanzpartys einer Tanzschule im Gewerbegebiet Lempenseite und durch einen Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ überschritten.



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Gewerbelärm Nacht (9 m über Gelände ohne Schallschutzmaßnahmen. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Anlage 6.2c

### Sportanlagenlärm

In Bezug auf Sportanlagen- und Freizeitlärm ist das städtische Freibadgelände maßgebend. Maßgebend für die Immissionen sind die Besucherzahlen des Freibads. Den Ergebnissen der oben genannten Immissionsprognose kann entnommen werden, dass bereits bei einer regelmäßig zu erwartenden Vollaustattung des Freibads die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche die geltenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb des südöstlichen Bereiches des Plangebiets überschreiten. Ursächlich hierfür ist das gesamte Freibad. Einzelne Lärmquellen können hier nicht als besonders maßgeblich benannt werden.



Pegelbeurteilungskarte Sportlärm Tag (3 m über Gelände) bei gleichzeitig 2.400 Besuchern (Lastfall 1), mittägliche Ruhezeit an Sonntagen. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Seite 56.

#### 9.4.3 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kulturgüter bekannt. An Sachgütern ist die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Am Sägwerk“ sowie die Bebauung des früheren Wellpappenwerks zu nennen. Der Bebauung des früheren Wellpappenwerks kommt keine Schutzwürdigkeit zu.

#### 9.4.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwassereubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwassereubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwassereubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis			

## 9.5 Alternativenprüfung

### 9.5.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen. Grundlage der Beurteilung ist der Zustand vor Beginn des Bauleitplanverfahrens.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es ist von einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung mit ihren Emissionen insbesondere durch Verkehr auszugehen.
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der hohen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet sehr begrenzt. Mittelfristig ist zu erwarten, dass auch die wenigen verbleibenden Baulücken als Lebensräume verloren gehen. Die Flächen im Südosten und Südwesten des Planungsgebiets bleiben allerdings als Grünfläche erhalten. Ohne Bebauungsplan liegen diese im Außenbereich und sind nicht bebaubar.
Boden	Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Bestehende Bodenbelastungen bleiben unverändert bestehen.
Wasser	Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen bleibt die vorhandene Versiegelung unverändert bestehen. Das Niederschlagswasser wird wie bislang in den Waldangelbach abgeleitet.
Luft/Lärm	Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist mit Schallemissionen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen ist jedoch sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht in unzulässiger Weise überschritten werden. Die Luftschadstoffemissionen bleiben gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert.
Klima	Durch die hohe Versiegelung sowie das Luftausgleichsdefizit besteht im Plangebiet eine Neigung zur sommerlichen Überwärmung.
Siedlungsbild	Im Plangebiet bleibt das bestehende Siedlungsbild mit seinen durch die Gewerbebetriebe bedingenden Beeinträchtigungen bestehen.
Wechselwirkungen	Nachdem die bestehende Situation für die einzelnen Land-

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
	schaftspotenziale im Wesentlichen unverändert bleibt, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Im Fall einer Sicherung des Bestands sind nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

### 9.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Standortalternativen sind aufgrund des Planungsanlasses – Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrache – nicht relevant und waren daher nicht zu untersuchen.

Während des Planungsprozesses wurden jedoch verschiedenste Alternativen für eine Entwicklung des Gebietes geprüft.

#### Nachnutzung des Geländes

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

#### Art der künftigen Nutzung

Hinsichtlich der künftigen Nutzungsart des Geländes wurden in den gemeinderätlichen Gremien verschiedene Optionen diskutiert. Ausgehend von der bisherigen gewerblichen Flächennutzung wurde zunächst eine gewerbliche Nachnutzung angeregt. Daher wurde zunächst geprüft, welcher Bedarf für gewerbliche Bauflächen in Wiesloch besteht. Hierzu wurde im März 2016 durch das iib Institut Innovatives Bauen Consult GmbH, Schwetzingen eine Untersuchung „Standorteignung potenzieller Gewerbeansiedlungen im Gesamtkontext Wiesloch und Walldorf“ für das Gelände der ehemaligen Wellpappen-Fabrik erstellt. Die Untersuchung ergab, dass gewerbliche Nutzungen (unterteilt in Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie, Büronutzungen, Arztpraxen, Hotellerie

oder Produktion und Logistik) nur bedingt empfehlenswert sind. Die Nutzungsempfehlung sieht vielmehr die Realisierung einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Wiesloch eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Bereich von Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau und hier sowohl in Form von Miet- als auch von Eigentumswohnungen. Aufgrund der Eignung des Geländes für eine Wohnnutzung und der städtebaulichen Zielsetzung, der Wohnbaulandnachfrage vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wurde im Mix aus Wohnen und Gewerbe der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt. In den Randbereichen zur Straße „In den Breitwiesen“, zum Schwimmbad sowie zum Gewerbegebiet „Lempenseite“ sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen – zum Teil in bewusster Durchmischung mit einer Wohnnutzung – vorgesehen. Damit wurde insbesondere auf Erkenntnisse aus der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung reagiert. Mit den gewerblichen bzw. gemischten Nutzungen können die Flächen, für die aus Gründen des Immissionsschutzes eine ausschließliche Wohnnutzung weder städtebaulich noch immissionsschutzrechtlich verträglich erscheint, einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

### Städtebauliches Konzept

Unter Vorgabe der wesentlichen Rahmenbedingungen, wie etwa einer grundsätzlich gemischten Nutzung des Gebietes, wurde im Jahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros durchgeführt, die verschiedene Konzepte für das Gebiet erstellt haben. In Bezug auf die Umweltauswirkungen waren die drei Konzepte jedoch vergleichbar.

Nach umfassender Auswertung der städtebaulichen Qualitäten der Konzepte wurde von der Verwaltung eines der Konzepte dem Gemeinderat zur Verwendung für den weiteren Planungsprozess empfohlen und zusammen mit den übrigen beiden Konzepten zur Beratung und Beschlussfassung in das Gremium gegeben. Das von der Verwaltung empfohlene Konzept wurde daraufhin als Grundlage beschlossen. Durch Änderung verschiedener Rahmenbedingungen wurde das Konzept mehrfach angepasst. Insbesondere ergab sich dadurch eine Ausweitung der Bebauung Richtung Südosten in einen baulich bislang nicht genutzten Bereich.

### Mobilitätskonzept/Quartiersgarage

Zu Beginn des Planungsprozesses war kein besonderes Mobilitätskonzept vorgesehen. Um einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten, wurde im Laufe der Konzeptentwicklung ein innovativer Ansatz in die Planung eingebracht. Demnach sollte maximal ein Fahrzeug pro Wohneinheit in das Quartier einfahren dürfen. Um dies sicherzustellen, war ein System vorgesehen mit automatisch versenkbaren Pollern an den Quartierseingängen, die per Chip zu bedienen sind. Weitere Fahrzeuge sollten am Quartierseingang in einer zentralen Quartiersgarage abgefangen werden.

Diese Konzeption wurde jedoch im Rahmen des Planungsprozesses weitge-



hend verworfen, da eine praktische Umsetzbarkeit der Zufahrtskontrolle nicht gewährleistet werden konnte. Festgehalten wurde jedoch an einer zentralen Quartiersgarage, in der ein erheblicher Teil des Kfz-Stellplatzbedarfs zentral gedeckt werden wird.

Um die Belastung durch die Benutzung der Quartiersgarage im gewählten Standort zu reduzieren, ist im Rahmen der Konzeptentwicklung auch die Verteilung auf zwei oder mehrere dezentrale Quartiersgaragen thematisiert worden. Im Ergebnis wurde jedoch ein zentraler Standort als beste Lösung betrachtet, da damit u.a. die doppelte Infrastruktur (Einfahrt, Ausfahrt, Fahrgassen) innerhalb und im unmittelbaren Zusammenhang mit den Garagen erforderlich wäre. Dies würde zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen. Hinzu kommt, dass man einen weiteren durch Immissionen belasteten Bereich schaffen würde.

Die Wahl des Standortes ist insbesondere unter Berücksichtigung von zwei Aspekten erfolgt: Zum einen bestehen in der Umgebung wenig immissionsschutzrechtlich besonders schutzbedürftige Nutzungen (Sondergebiet für Baumarkt, Gewerbegebiet, Gemengelage/Mischgebiet, geplantes Mischgebiet im Quartier) und nur wenige Wohnnutzungen, welche wiederum durch eine entsprechende Vorbelastung geprägt sind. Zum anderen ist der Standort an dieser Stelle sinnvoll, um einen etwaigen Parksuchverkehr in das Gebiet In den Breitwiesen/Zwischen den Wegen zu unterbinden. Bei einer Positionierung der Garage in der Nähe des Schwimmbads wäre ggf. der Fußweg von einem Parkplatz an der Straße in dem benachbarten Gebiet für einige Quartiersbewohner attraktiver als ein unter Umständen längerer Weg bis zur Quartiersgarage. Ein Ausweichen in die andere Richtung (z.B. am Freibad) hingegen führt zu einer geringeren Mehrbelastung für Anwohner benachbarter Gebiete.

## **9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

### **9.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße „Am Schwimmbad“ entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens
- Um nachteilige Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden wird festgesetzt, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen dürfen. Anlagen der Außenbeleuchtung stellen für nachtaktive Insekten eine tödliche Bedrohung dar, was wiederum für diejenigen Tierarten negative Folgen besitzt, welche sich von Insekten ernähren. Die Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere zu reduzieren.

Zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen, zur Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens sowie als bedingter Ausgleich für den Verlust offener Vegetationsflächen wird festgesetzt, dass Dachflächen als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen sind. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind lediglich Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendigen Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.
- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- In der Planzeichnung sind 43 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese sind als einheimisch und standortgerechte Bäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- Für Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
- Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung ist geregelt, dass auf den privaten Baugrundstücke je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Baum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen ist. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neupflanzung gleich.
- Ergänzend ist bei zusammenhängenden PKW-Stellplatzflächen je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Damit soll die Erwärmung versiegelter Flächen gemindert werden.
- Zur Förderung der Insekten sind bei Pflanzmaßnahmen vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden.
- Im Vorfeld der Planung war entlang des Waldangelbachs eine Umsiedlung von Amphibien erforderlich. Diese wurden auf das durch das Planungsgebiet umschlossene Grundstück 4020/202 verbracht. Die Verbringung wurde rechtlich durch die Eintragung persönlich beschränkter Dienstbarkeiten abgesichert.

Für den Fall, dass die rechtlich gesicherten Ersatzlebensräume nicht mehr zur Verfügung stehen sollten, hat die Untere Naturschutzbehörde eine zusätzliche Sicherung eines alternativen Ersatzlebensraums gefordert. Dieser wird innerhalb des Planungsgebiets durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Innerhalb der betreffenden Fläche angrenzend an den Waldangelbach sind entsprechend der Abstimmungen zwischen dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Teiche mit vielfältigen Ufer- und Randstrukturen aus verschiedenen Substraten (Schlamm / Sand / Kies) und heimischer Wasserpflanzen, Flachwasserzonen, Sonnenplätze (Tatholzelemente, Steine) und Hochstauden mit einer Gesamtgröße von 400 m<sup>2</sup> auszuheben. Die Aushubtiefe ist so zu wählen, dass die Teiche grundwassergespeist und das ganze Jahr über wasserführend sind. Die verbleibenden Flächen sind als Landlebensraum mit extensiv genutzten Wiesenbereichen, sandigen, vegetationsarmen Flächen und Gebüschgruppen anzulegen.

- Durch die Festsetzung, dass die unbeschichteten Materialien Kupfer, Blei und Zink zur Verwendung als Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre unzulässig sind, soll ein langfristiger Schadstoffeintrag in die Umwelt und eine Belastung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.
- Die Festsetzung zum Abstand zwischen Zaununterkante und Boden von mindestens 10 cm sowie zum Ausschluss durchgehender Mauersockel mit Ausnahme von Trockenmauern soll den kleineren Tieren der umgebenden Grünstrukturen das Durchqueren der Fläche ermöglichen und somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere minimieren.  
 Trockenmauern sind dabei aufgrund ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Eidechsen und Insekten akzeptiert.
- Die Festsetzung, dass offene Pkw-Stellplätze einschließlich Unterbau versickerungsfähig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubilden sind, dient dazu, die Bodenversiegelung auf den privaten Baugrundstücken zu begrenzen und eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung des anfallenden Niederschlags möglichst auf den einzelnen Grundstücken zu erzielen. Damit sollen die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Klima reduziert werden.
- Zur Minderung des Vogelschlags werden Vorgaben zur Ausbildung von Glasflächen festgesetzt.

Der sogenannte „Vogelschlag an Glas“ stellt eine der größten Gefahren für die Vogelwelt dar. Die Dimension und das Ausmaß der Thematik ist vielen Menschen nicht bewusst. Hinzu kommt, dass viele Vogelarten inzwischen in Städten leben, da unter anderem die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen für die Avifauna bedeutenden Grünstrukturen. Hierzu zählen insbesondere das parkähnliche Privatgrundstück südlich des Plangebietes, das Freibadgelände sowie der Be-

wuchs entlang des Waldangelbaches im Osten und entlang der ehemaligen Bahntrasse im Norden. Unter Berücksichtigung dieser im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen, welche zahlreichen Vogelarten Brut- und Nahrungsstätten bieten, ist eine entsprechende Festsetzung ein sinnvoller Beitrag zu dem im Artenschutzrecht geregelten Tötungsverbot.

Durch entsprechende im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen soll das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert werden. Die Regelungen betreffen solche Glasflächen, bei denen in der Regel ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht. Es handelt sich dabei um Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilung oder um Bereiche, in denen eine Durchsicht durch mehrere Glasflächen (z. B. bei Wintergärten) möglich ist sowie um Übereckverglasungen.

Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

- Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas ist geregelt, dass Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Reine Schottergärten bieten der Tier- und Pflanzenwelt praktisch keinen Lebensraum und wirken sich auf die Artenvielfalt negativ aus. Da oftmals Folien verwendet werden, um ein Durchwachsen von ungewünschten Pflanzen zu verhindern, gehen zusätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Niederschlag kann auf diesen vollversiegelten Flächen nicht versickern und wird der Kanalisation zugeführt. Dies kann im Falle der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation und ggf. auch zu Überflutungen führen. Während Hitzeperioden hingegen können diese Flächen nicht zum Temperatenausgleich beitragen. Vielmehr speichern sie die Wärme und geben diese auch in der Nacht ab. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, der Ausbreitung der Schottergärten durch eine entsprechende Festsetzung entgegenzuwirken und somit die Auswirkungen der Planung im Bereich der privaten Baugrundstücke auf die Schutzgüter Boden und Klima zu reduzieren.

## **9.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen**

### Verkehrslärm

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als sinnvoll möglich erachtet werden, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung erforderlich.

Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich „LPB III“ bis Lärmpegelbereich „LPB V“ gekennzeichneten Flächen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden sind.

Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw..

Da an den Schallquellen abgewandten Fassadenabschnitten geringere Lärmimmissionen zu erwarten sind bzw. sich durch eine bereits umgesetzte Bebauung eine schallabschirmende Wirkung ergeben kann, wird die Möglichkeit eröffnet, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden können, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kennznisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht wird, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen.

Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude wird als Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren ist. Hierdurch wird dem künftigen Bewohner ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit ruhigem Innenraum sowie ausreichender Belüftung schlafen zu können.

Sofern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich. Gleiches gilt, wenn der hygienisch notwendige Luftwechsel über andere Räume der Wohnung, die sich schallmindernd in den Schallausbreitungsweg einfügen, sichergestellt werden kann.

In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kommt, werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachters Terrassen und Balkone von Wohnungen ausgeschlossen. Dies betrifft den südwestlichen Randbereich des Bebauungsplan-gebiets bis in eine Tiefe von 20 m ab Grundstücksgrenze der Straße „Am Schwimmbad“. Ausnahmen sind jedoch möglich, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass der für Mischgebiete maßgebende Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

### Gewerbelärm

In Bezug auf die vorliegenden Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte zu Gewerbelärm sind die Tanzschule im Südosten des Planungsgebiets und ein Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ maßgebend. Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da Gewerbelärm 0,5 m vor einem geöffneten Fenster zu beurteilen ist, scheiden Lärmschutzfenster als Schutzmaßnahme aus.

In Bezug auf den Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ kann die Immissionsbelastung nur durch Maßnahmen am Gebäude selbst reduziert werden. Daher wird das bestehende Gebäude wie folgt ertüchtigt werden:

- Die Dachkonstruktion muss eine Schalldämmung von über  $R_w = 52$  dB aufweisen.
- Die Tür in der Nordostfassade ist durch eine Konstruktion mit einem Schalldämm-Maß im eingebauten Zu-stand von mindestens  $R_w \geq 37$  dB, Prüfzeugniswert 42 dB zu ersetzen.
- Die Fenster im Veranstaltungsraum sind durch solche mit einem Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand von mindestens  $R_w \geq 40$  dB, Prüfzeugniswert 42 dB, zu ersetzen.
- Die Fenster in der Südwestfassade des Veranstaltungsraumes sind generell geschlossen zu halten. Dies muss über die Demontage der Griffe sichergestellt werden.
- Die Fenster in den Proberäumen sind ebenfalls zu ertüchtigen, falls diese auch im Nachtzeitraum genutzt werden.
- Es ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Zu- und Abluftöffnung vorzusehen. In Summe aus Geräuschen des Lüfters und der Musik darf jeweils aus der Zu- und der Abluftöffnung eine Schalleistung von maximal 75 dB abgestrahlt werden. Die Zu- und Abluftöffnungen müssen auf der Südwestseite des Firstes liegen, soweit unterhalb des Firstes wie möglich und nach Südwesten oder Süden gerichtet sein.

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens kann mit Umsetzung dieser Maßnahmen die Schallabstrahlung des Veranstaltungsraums weitgehend und ausreichend reduziert werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vom 26.11.2020 verbindlich geregelt und muss spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der durch die Maßnahme geschützten Gebäude erfolgt sein.

An der Tanzschule kann – da die Errichtung einer Schallschutzwand unmittelbar an der dortigen Stellplatzanlage ausscheidet - keine ausreichende Abschirmung des Parkplatzes der Tanzschule erreicht werden. Daher kann ein ausreichender Lärmschutz nur über eine Nutzungsgliederung und eine Abschirmung innerhalb des Planungsgebiets erreicht werden. Die der Tanzschule gegenüberliegenden Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden daher als Mischgebiet festgesetzt. Weiterhin wird für die westlich der geplanten Erschließungsstraße angrenzenden Wohnbaugrundstücke eine bedingende Festsetzung aufgenommen. Die Errichtung von Wohngebäuden ist dort erst zulässig, wenn im östlich angrenzenden Mischgebiet mindestens 2 mindestens zweigeschossige Gebäude mit einer Straßenfrontlänge von je mindestens 18 m errichtet sind. Damit wird für die betroffenen Wohnbaugrundstücke sichergestellt, dass diese erst bebaut werden könne, wenn eine abschirmende Bebauung auf der Ostseite der geplanten Erschließungsstraße realisiert ist.

Eine vorzeitige Bebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass innerhalb der betroffenen Flächen am Tag ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) eingehalten wird.

### Sportanlagenlärm

In Bezug auf Sportanlagenlärm ist das städtische Freibadgelände maßgebend. Zur Minderung der Immissionsbelastung werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Innerhalb des Freibadgeländes sind der dortige Volleyballfeld und der Bolzplatz räumlich in eine größere Entfernung zum Planungsgebiet zu verlegen. Ausreichend Flächen stehen hierfür im Freibadgelände zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vom 26.11.2020 verbindlich geregelt und muss spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der durch die Maßnahme geschützten Gebäude erfolgt sein.
- Auch mit Verlagerung von Volleyballfeld und Bolzplatz gelingt es nicht, die Immissionsrichtwerte im gesamten Planungsgebiet zu unterschreiten. Daher wird ergänzend entlang des geplanten Gewerbegebiets eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem natürlichen Geländeniveau der östlich angrenzenden Flächen herzustellen.

Auf die Lärmschutzwand kann ganz oder in Teilabschnitten verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch eine im angrenzenden Gewerbegebiet GEE1 bereits realisierte Bebauung für die festgesetzten Mischgebiete bzw. Allgemeinen Wohngebiete ein mindestens gleichwertiger Schallschutz

vor Sportanlagen- und Gewerbelärm erreicht wird.

### Quartiersgarage

Für die östliche Hälfte der Quartiersgarage wird festgesetzt, dass nach Osten und nach Süden gerichtete Außenwände von oberirdisch gelegenen Garagen geschossen ohne Öffnungen auszubilden sind. Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an der nächstgelegenen Baugrenze eines Allgemeinen Wohngebiets ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 40 dB(A) eingehalten wird.

### **9.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht. Mit der Festsetzung, dass auch in den Gewerbegebieten nur Betriebe zulässig sind, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären, ist jedoch gewährleistet, dass sich keine Betriebe mit relevanten Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen ansiedeln dürfen.

### **9.6.4 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind. Ziel des verbindlichen Maßnahmenkonzepts ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren (Erreichung Klimaneutralität bis 2040).

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan eine Mindestfläche für solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung, für Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung oder für kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen, festgesetzt.

Da im Einzelfall denkbar ist, dass die Anforderungen bei einem Gebäude nicht eingehalten werden können, wohl aber im gesamten Quartier, sind Abweichungen von den Mindestflächenvorgaben zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden Anlagen auf anderen Flächen im Quartier ein Anteil von 50% der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche bezogen auf das Gesamtquartier erreicht wird.

## **9.7 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen**

### **9.7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung werden ca. 18.930 m<sup>2</sup> bisheriger Freifläche in den Sied-



lungsbereich einbezogen.

### **9.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch den Bebauungsplan werden 18.930 qm bisher nicht genutzte Fläche in Siedlungsfläche umgewandelt.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren.

Dem steht jedoch eine Entsiegelung an anderer Stelle innerhalb des Planungsgebiets gegenüber. In der Summe ergibt sich dennoch eine Erhöhung der Versiegelung um rechnerisch 1.580 m<sup>2</sup>. Allerdings werden rechnerisch 14.500 m<sup>2</sup> der versiegelten Fläche begrünt sein (bei Annahme, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl zu 80 % durch Gebäude genutzt werden und dass von deren Dachflächen wiederum 80 % begrünt sind).

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der obigen Annahme zur Dachflächenbegrünung gemäß der in Anlage 2 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung kein Kompensationsbedarf.

### **9.7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 18.930 qm bislang offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Dem steht jedoch eine Entsiegelung an anderer Stelle innerhalb des Planungsgebiets gegenüber. In der Summe ergibt sich dennoch eine Erhöhung der Versiegelung um rechnerisch 1.580 m<sup>2</sup>. Allerdings werden rechnerisch 14.500 m<sup>2</sup> der versiegelten Fläche begrünt sein (s.o.).

Da angesichts der geogenen Vorbelastung des Bodens keine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers in Betracht kommt, ist eine Ableitung in den Waldangelbach vorgesehen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwässerung der Flächen in den Bach und der verstärkten Rückhaltung aufgrund der vorzusehenden Dachflächenbegrünung sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse im Waldangelbach zu befürchten.

### **9.7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Planung gehen bis zu 18.930 qm bislang klimatisch wirksamer Freiflächen mit einer gewissen Kaltluftherzeugungs- und Luftaustauschfunktion verloren.

Dem steht jedoch eine Entsiegelung an anderer Stelle innerhalb des Planungsgebiets mit der Schaffung klimawirksamer Freiflächen gegenüber. In der Summe ergibt sich dennoch eine Erhöhung der Versiegelung um rechnerisch 1.580 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine Dachflächenbegrünung auf bis zu 14.500 m<sup>2</sup> Fläche.

Aufgrund der Lage der Fläche am südlichen Rand der Ortslage und der Rich-

tung Siedlung durch dichte Bebauungsstrukturen geprägten umgebenen Nutzungen sind jedoch keinen messbaren oder planerisch relevanten Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Wiesloch zu erwarten.

### 9.7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust folgender Vegetationsstrukturen:

• Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	6.590 m <sup>2</sup>
• Naturraum- und standortfremde Hecke	2.350 m <sup>2</sup>
• Brennnessel-Bestand	530 m <sup>2</sup>
• Sonstiger Dominanzbestand (Brombeeren)	350 m <sup>2</sup>
• Naturfernes Kleingewässer	290 m <sup>2</sup>
• Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	1.230 m <sup>2</sup>
• Ruderalvegetation	2.370 m <sup>2</sup>
• Sonstige Hochstaudenflur	5.280 m <sup>2</sup>

Dem steht jedoch innerhalb des Planungsgebiets die Schaffung zusätzlicher Grünflächen gegenüber:

• Gartenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten (mit Quartiersgarage)	14.860 m <sup>2</sup>
• Freiflächen in den Gewerbegebieten	900 m <sup>2</sup>
• Begrünte Dachflächen	14.500 m <sup>2</sup>
• Kinderspielplatz	410 m <sup>2</sup>
• Sonstige öffentliche Grünflächen	440 m <sup>2</sup>
• Teichfläche mit Verlandungszone	450 m <sup>2</sup>

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial bei einer Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, vollständig kompensiert werden. Es entsteht kein Ausgleichsdefizit (vgl. Anlage 1).

### 9.7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer bisher vorwiegend gewerbliche genutzten Fläche. In diesen Bereichen ist gegenüber dem bisherigen Zustand mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen

Richtung Schwimmbad kommt es jedoch zu einer baulichen Überprägung bis-

heriger Freiflächen, u.a. durch zwei bis zu 28 m hohen Gebäuden als städtebauliche Dominante, die diesen Eingang zur Stadt markieren sollen.

### **9.7.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

An Sachgütern ist die Bebauung des früheren Wellpappenwerks zu nennen. Der Bebauung des früheren Wellpappenwerks kommt allerdings keine Schutzwürdigkeit zu.

### **9.7.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

#### Schallschutz

*In Bezug auf die einzelnen Lärmarten ergeben sich folgende Auswirkungen:*

- In Hinblick auf Gewerbelärm ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten und die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vom 26.11.2020 verankerten Immissionsschutzmaßnahmen im Regelfall nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Immissionseinwirkungen auf die neu entstehenden Immissionsorte im Sinne einer Überschreitung der jeweils für die einzelnen Baugebietsarten maßgebenden Immissionsrichtwerte zu rechnen. Einzelne Überschreitungen im östlichen Randbereich können sich allerdings bei im Sinne der der TA Lärm „seltenen Ereignissen“ (maximal 10 x im Jahr) ergeben.
- In Bezug auf Verkehrslärm wird innerhalb des geplanten Baugebiets durch die Schalldämmung an den Gebäude eine ausreichende Minderung des Schalls in den Innenräumen gewährleistet. Ein vollständiger Schutz der Außenwohnbereiche ergibt sich damit jedoch nicht. Dieser wird jedoch in den Wohngebieten nach Errichtung der umgebend geplanten Bebauung durch dessen abschirmende Wirkung ergeben.
- Im umgebenden Straßennetz kommt es durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Gebiets zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen und damit der Verkehrslärmimmissionen. Diese Veränderungen wurden durch zwei Schallgutachten untersucht:
  - Im Rahmen des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen – Nord“ wurde die Thematik der planungsbedingten Verkehrslärmerhöhung für die Immissionsorte im nördlichen Teil der Straße In den Breitwiesen sowie entlang der Straße Zwischen den Wegen bereits gutachterlich untersucht. Darauf aufbauend wurde für den Bebauungsplan "Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach" das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ Wiesloch - Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse“ (Firu Gfl mbH, 14.06.2021) unter Berücksichtigung des durch die Bebauung im Quartier am Bach zu erwartenden Mehrverkehrs erstellt.
  - Im Gutachten zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ (Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021) erfolgt daher eine Be-

grenzung auf Immissionsorte im südlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“. An der Schwimmbadstraße ergeben sich keine Immissionsorte mit schützenswerten Nutzungen. Hierzu wurden im Schallgutachten an repräsentativen Stellen Immissionsorte festgelegt, an denen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms prognostiziert und verglichen wurden. Die Schutzwürdigkeit dieser Immissionsorte ergibt sich – soweit Bebauungspläne bestehen – aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. – soweit keine Bebauungspläne bestehen – aus dem Gebietscharakter. Als Gebietscharakter für die nicht überplanten Bereich ergibt sich dabei angesichts der bestehenden Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen jeweils eine Einstufung als Gemengelage und damit eine Bewertung analog zu einem Mischgebiet.

Beide Gutachten bauen auf den gleichen Verkehrszahlen auf, wobei im Gutachten der Firu Gfl mbH vom 14.06.2021 im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ nur der für den nördlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“ ungünstigere Planfall Variante 2 herangezogen wurde.

Basis des Vergleichs der Veränderungen der Verkehrslärmimmissionsbelastungen ist der Prognose Nullfall, bei dem die zukünftige Verkehrsentwicklung ohne das Plangebiet und ohne die weiteren zusätzlichen Entwicklungen im Umfeld (Bebauung „Zwischen den Wegen – Nord“) zugrunde gelegt ist. Dieser Prognose Nullfall wird mit den künftig nach Realisierung der Bebauung im Plangebiet und „Zwischen den Wegen – Nord“ zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen verglichen. Auf diese Weise kann beurteilt werden, ob und welchen Einfluss die städtebauliche Entwicklung auf die verkehrsbedingte Immissionsbelastung im Umfeld des Planungsgebiets hat.

Ergebnis der Berechnungen in der Schalltechnischen Untersuchung für die Immissionsorte im nördlichen Teil der Straße In den Breitwiesen sowie entlang der Straße Zwischen den Wegen ist, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bebauung beider Plangebiete (Zwischen den Wegen - Nord und Quartier am Bach) an den bestehenden Gebäuden In den Breitwiesen 5, 7 und 9 entlang des nördlichen Abschnitts der Straße am Tag und in der Nacht insgesamt um bis zu 2,1 dB(A) und damit aufgerundet 3 dB(A) erhöhen werden. Nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die für die drei bestehenden Wohngebäude gegenüber dem Prognose Nullfall prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen somit als wesentlich zu beurteilen. An allen weiteren Immissionsorten liegen die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen durch die planbedingten Zusatzverkehre der beiden Bebauungspläne „Zwischen den Wegen - Nord“ und „Quartier am Bach“ unter aufgerundet 3 dB(A) und sind damit als nicht wesentlich zu beurteilen.

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021

Immissionsort	Prognose Nullfall		Prognose Planfall A		Differenzen	
	Lr Tag dB(A)	Lr Nacht dB(A)	Lr Tag dB(A)	Lr Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
In den Breitwiesen 1	63,8	52,1	65,0	53,5	1,2	1,4
In den Breitwiesen 3	62,0	50,3	63,7	52,2	1,7	1,9
In den Breitwiesen 4	60,3	49,5	61,8	51,4	1,5	1,9
In den Breitwiesen 5	61,7	50,1	63,7	52,2	2,0	2,1
In den Breitwiesen 7	61,7	50,1	63,7	52,2	2,0	2,1
In den Breitwiesen 9	61,7	50,3	63,8	52,4	2,1	2,1
In den Breitwiesen 11	59,7	48,7	61,4	50,2	1,7	1,5
Zwischen den Wegen 24	58,8	48,1	59,9	49,9	1,1	1,8
Zwischen den Wegen 26	59,0	48,3	60,1	50,1	1,1	1,8
Zwischen den Wegen 28	58,5	47,8	59,7	49,6	1,2	1,8
Zwischen den Wegen 35	59,6	48,9	61,0	50,9	1,4	2,0
Zwischen den Wegen 37	59,5	48,7	60,7	50,6	1,2	1,9
Zwischen den Wegen 45	60,2	49,5	61,3	51,3	1,1	1,8

Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel Prognose Nullfall mit Planfall Variante 2.  
Aus: Firu Gfl mbH, 14.06.2021, S. 8

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete sowie für Gewerbegebiete werden an allen Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten.

Im südlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“ ergibt sich gemäß dem Schallgutachten zum Bebauungsplan „ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ (Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021) am ungünstigsten Immissionsort In den Breitwiesen 6 eine Erhöhung des Verkehrslärms im Tagzeitraum von maximal 1,0 dB und im Nachtzeitraum von maximal 0,9 dB.

Bezeichnung	ID	Nullfall Pegel Lr		Planfall 2 Pegel Lr		Nutzungsart		Differenz	
		Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Gebiet	Lärmart	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))
Breitw. 6	!01!	61,5	54,1	62,5	55,0	MI	Straße	1,0	0,9
Breitw. 12	!01!	61,8	54,2	62,7	55,0	GE	Straße	0,9	0,8
Breitw. 13	!01!	62,0	54,3	62,9	55,2	MI	Straße	0,9	0,9
Breitw. 17	!01!	62,3	53,5	62,6	53,9	MI	Straße	0,3	0,4

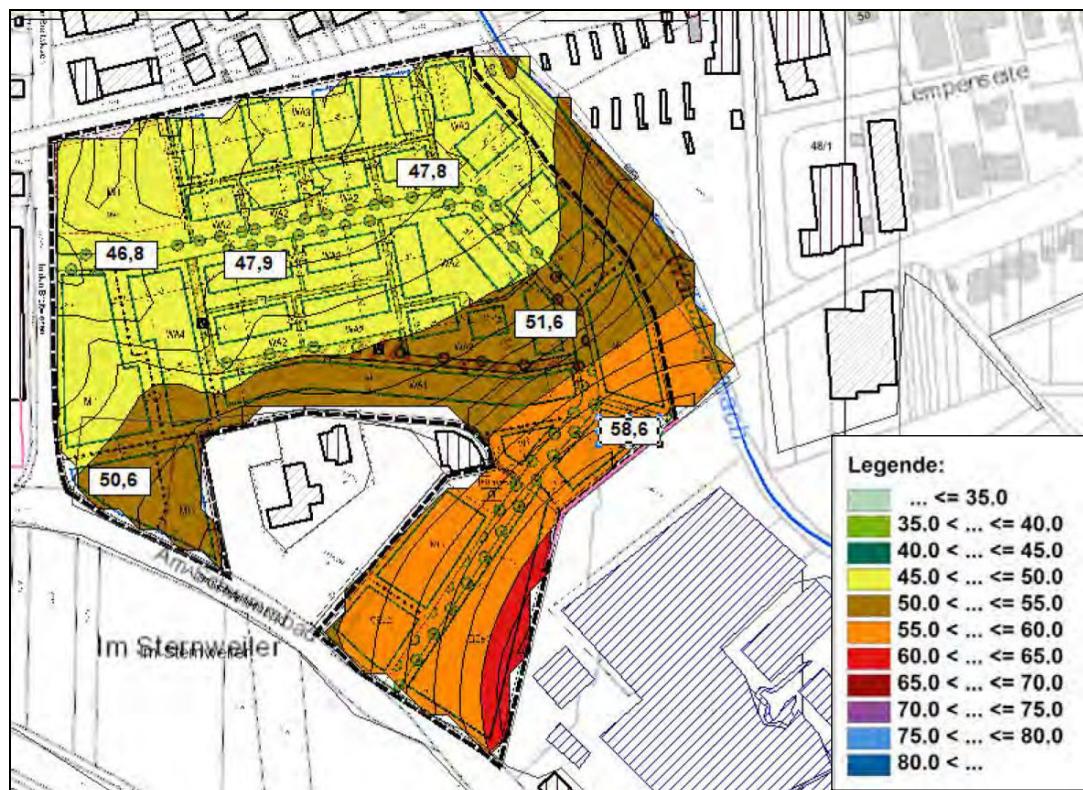
Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel Prognose Nullfall mit Planfall Variante 2 an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsgrenzwerten außerhalb des Plangebietes. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, Seite 89.

Zu beachten ist, dass es an den Immissionsorten In den Breitwiesen 6, 12 und 13 bereits im Prognose-Nullfall zu einer Überschreitung der gebietsartbezogenen Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV im Nachtzeitraum kommt. Eine erstmalige Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte

te der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an der bestehenden Bebauung ergibt sich somit nicht. Die Verkehrslärmerhöhungen im südlichen Teil der Straße „In den Breitwiesen“ sind damit im Sinne der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

- In Hinblick auf den Sportanlagenlärm kommt es bei Umsetzung der in Kapitel 8.6.2 dargelegten Schallschutzmaßnahmen bei einer regelmäßig zu erwartenden Vollauslastung des Freibads (im Schallgutachten mit 4.000 Besuchern am Tag und davon maximal 2.400 Besuchern gleichzeitig angesetzt) zu keinen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte.

Bei maximaler Auslastung des Schwimmbads mit 6.500 Besuchern, davon gleichzeitig 3.900 Besucher, werden bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 4,50 m über der Geländehöhe der Liegewiese des Freibads werden die Immissionsrichtwerte bei Höhen des Immissionsorts von 3 m bzw. 6 m über Grund sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet eingehalten. Nur bei einer Immissionsorthöhe von 9 m über Grund kommt es im Allgemeinen Wohngebiet noch zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 1 dB(A). Im Mischgebiet werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten.



Ausschnitt aus der Pegelbeurteilungskarte Sportlärm Tag (9 m über Gelände); bei gleichzeitig 3.900 Besuchern, Volleyball und Bolzplatz verlegt, Schallschutzwand h = 4,5 m. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 27.05.2021, S. 72

Durch die gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzung selbst sind keine Emissionen zu erwarten, die mit der angrenzenden Nutzungen in einem wesentlichen Konflikt stehen.

### *Erholung*

Aufgrund der bestehenden Belastung mit Verkehrslärm und der fehlenden Zugänglichkeit weist das Plangebiet bislang keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Insofern ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen.

## **9.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **9.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

### **9.8.2 Energie**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten Energiekonzept für das Bebauungsplangebiet („Energiekonzept zum Projekt: Quartier am Bach Wiesloch, erstellt durch Haus&Co. Projektmanagement GmbH, Heidelberg, 13.05.2020), mit dem den Anforderungen der vom Gemeinderat beschlossenen energetische Standards für die Stadtentwicklung Rechnung getragen wird, wurde eine Bedarfsprognose für die Gebäudeenergie (Raumheizung, Gebäudekühlung und -klimatisierung, Warmwasserbereitung, Strom für Gebäudetechnik und Beleuchtung) sowie die Nutzenergie (Prozesswärme und Prozesskälte, Strom für alle nutzungsbedingten Anwendungen) erstellt. Keine Prognose erfolgt für Energie in öffentlichen Bereichen (z.B. Straßenbeleuchtung), graue Energie und Mobilität.

Die für die Bedarfsprognose angenommenen Werte basieren auf Vorgaben der EnEV, der anwendbaren DIN- und VDI-Normen sowie auf Erfahrungswerten. Im Ergebnis wird ein Nutzenergiebedarf von ca. 2.100 MWh pro Jahr erwartet.

## **9.9 Zusätzliche Angaben**

### **9.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung**

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass vorrangig typische Siedlungsabfälle anfallen werden.

### **9.9.2 Auswirkungen auf das Klima**

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit

ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus ergeben sich weitergehende Anforderungen durch die am 27.05.2020 vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossenen energetischen Standards für die Stadtentwicklung. Unter anderem ist ein Energiekonzept zu erstellen. Im Ergebnis muss ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht werden. Damit wird über die Anforderungen der EnEV hinaus eine zusätzliche Reduktion klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen gewährleistet.

### **9.9.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Nutzung als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen weist aufgrund seiner Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlagen durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, sowie der dadurch erforderliche Schutz von Bewohnern, Mitarbeitern, Kunden und Besuchern des Plangebiets, sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen.

Eine mögliche Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ergibt sich jedoch durch die Lage angrenzend an den Waldangelbach. Aufgrund der verstärkt anzunehmenden Starkregenereignisse im Sommer ist nicht ausgeschlossen, dass trotz des vorgenommenen Gewässerbaus die Wasserspiegellagen der Hochwasserereignisse im Waldangelbach ansteigen, sodass gegebenenfalls künftig wieder bei Hochwasserereignissen häufiger als 1 x in 100 Jahren eine Überflutungsgefährdung für das Baugebiet entstehen könnte.



#### **9.9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko hinausgehen.

#### **9.9.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind im Bereich der Bebauung entlang der Straßen „Zwischen den Wegen“ und „In den Breitwiesen“ Umstrukturierungen von einer bislang gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung vorgesehen. Hierfür wird ein Bebauungsplanverfahren „Zwischen den Wegen – Nord“ betrieben. Ein weiteres Verfahren „Zwischen den Wegen – Süd“ wird aktuell nicht weiter verfolgt. Die betreffenden Flächen sind bislang bereits baulich genutzt und stellen sich als mehr oder weniger versiegelte Fläche dar, die keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. keine wesentlichen klimatischen Funktionen haben. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind daher nicht zu erwarten.

#### **9.9.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für eine Bebauung mit Wohnungen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen. Bei der Verwirklichung der zulässigen Bebauung kommen voraussichtlich die typischen Baustoffe und Techniken des Hochbaus zum Einsatz, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Die zulässigen gewerblichen Nutzungen sind durch die Beschränkung auf solche gewerbliche Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind, bereits stark beschränkt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzungen Stoffe oder Techniken zum Einsatz kommen, die zu nicht unerheblichen Gefahren für Kunden, Arbeitnehmer oder die umgebende Wohnbevölkerung führen könnten.

Eine genauere Abschätzung der bei Bau und Betrieb des Plangebiets eingesetzten Stoffe und Techniken ist auf der Planungsebene des Bebauungsplans jedoch nicht möglich oder sinnvoll.

#### **9.9.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen, Kartierungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurde eine Ver-

kehrszählung durchgeführt. Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte EDV-unterstützt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen.

Die Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgte mit dem Rechenprogramm Cadna/A.

Zur Ermittlung der Bodenverhältnisse wurden Rammkernsondierungen durchgeführt.

#### **9.9.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

#### **9.9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

Voraussetzung der Planung war jedoch ein Abbruch der früheren Klärbecken angrenzend an den Waldangelbach. Diese waren nach der Aufgabe des Betriebs des Wellpappewerks als Amphibienbiotope ausgestaltet worden. Um bei der Beseitigung der Klärbecken artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde auf dem vom Planungsgebiet umschlossene Gartengrundstück (damaliges Flurstück 4020/202, jetzt aufgegangen in Flurstück 4020/6) ein entsprechendes Ersatzbiotop mit neu angelegten Teichen geschaffen, in das die artenschutzrechtlich geschützten Amphibien unter gutachterlicher Begleitung des Ingenieurbüros Bjørnsen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verlauf des Frühjahres 2017 umgesiedelt wurden.

Am 20.04.2021 fand eine Begehung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsbiotope statt. Gemäß Kurzberichts des Ingenieurbüros Bjørnsen vom 29.04.2021 sind die Ausgleichsbiotope, soweit betrachtbar, in einem guten Zustand. Die Sohle ist beim östlichen der zwei Biotope laubbedeckt. Dieses Laub sollte entfernt werden. Zudem war in beiden Biotopen relativ wenig Wasser. Laich wurde

nicht gesichtet, Frösche konnten allerdings verhört werden. Auch ist im Bereich des östlichen Biotops eine Bismarckratte sesshaft geworden.

Bei dem Termin wurden auf dem Grundstück mehrere abgestorbene und vorgeschädigte Gehölze festgestellt.

Bei den abgestorbenen Gehölzen handelt es sich größtenteils um Serbische Fichten (*Picea omorika*), die nach Aussage des Grundstückseigentümers durch Borkenkäfer schon vorgeschädigt waren. Einen Zusammenhang mit den Abrissarbeiten bzw. den hierdurch entstandenen Staubeentwicklungen, deren Umfang im Nachgang nicht mehr aufklärbar ist, war nicht feststellbar. Die Serbischen Fichten wiesen Vorschädigungen auf, der Tod ist unvermeidlich gewesen. Zudem sind Serbische Fichten unempfindlich gegen Luftverschmutzungen, weswegen sie gerne in Industriegebieten gepflanzt werden.

Bei den vorgeschädigten Gehölzen handelt es sich hauptsächlich um Kiefern und Douglasien. Bei diesen Baumarten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit die hohen Sommertemperaturen für die Schädigungen verantwortlich sein. Speziell bei der Kiefer werden seit etwa 2015 massive Bestandseinbrüche vermeldet, die mit ziemlicher Sicherheit nicht auf die Trockenheit sondern auf die Hitzeperioden zurückzuführen sind. Ob Laubgehölze abgestorben sind, konnte zum Zeitpunkt der Begehung noch nicht gesagt werden.

#### **9.9.10 Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden**

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Artenschutzrechtliche Gutachten  
 „Wiesloch Bebauungsplan Wellpappe - Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung“, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, im August 2017  
 „Fachbeitrag Artenschutz, B-Plan Wellpappe – Erweiterung“, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, im Juli 2019
- Schalltechnische Untersuchung  
 „Schalltechnische Immissionsprognose“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 27.05.2021  
 „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ Wiesloch - Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse“, erstellt durch Firu Gfl mbH, 14.06.2021
- Bodenschutzgutachten  
 „Gutachten 02“ am Standort Wiesloch, In den Breitwiesen 17, Orientierende Untersuchung (Nachuntersuchungen im Gebäude). Erstellt durch das Büro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, im März 2015

Orientierende Untersuchung (1. Untersuchungsabschnitt) Erstellt durch das Büro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 06.03.2015

Ergänzende orientierende Untersuchung. Erstellt durch das Büro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 17.08.2016

- Kampfmitteluntersuchung  
„Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung – Wiesloch In den Breitwiesen 17-21, Rückbau Industriehallen, Flst.: 4020, 4020/8“, Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 14.11.2017
- Entwässerungskonzept  
„Fachplanung Entwässerungskonzept“, erstellt durch Willaredt Ingenieure, Sinsheim, 09.05.2019, Fortschreibung Stand 22.09.2020 durch H+S Projektentwicklung GmbH
- Energiekonzept  
Energiekonzept zum Projekt: Quartier am Bach Wiesloch, erstellt durch Haus&Co. Projektmanagement GmbH, Heidelberg, 13.05.2020

### **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Südwesten des Stadtgebiets von Wiesloch befindet sich das ca. 5,7 ha große Gelände einer ehemaligen Wellpappenfabrik. Das Areal wurde zwischenzeitlich freigeräumt und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zugleich unterliegt die Stadt Wiesloch einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, aber auch für gewerbliche Nutzungen. Dieser Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Das Gelände der früheren Wellpappe soll daher einer langfristigen baulichen Nachnutzung in Form von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen zugeführt werden, wobei die gewerbliche Nutzung auf solche Nutzungen begrenzt wird, die auch in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Betroffen von der Planung sind Flächen, denen überwiegend keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Von der Planung sind jedoch auch höherwertige Flächen einer früheren parkartigen Gartenlage im südöstlichen und südwestlichen Randbereich betroffen. In der Summe kommt es durch die geplante Bebauung zu einer Entsiegelung. Damit einhergehend werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft weitgehend begrenzt bzw. können vor Ort wieder unmittelbar ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden für das Plangebiet geprüft. Im Ergebnis ist bei der Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Vorkommen von

Eidechsen und streng geschützten Vogelarten, nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

In Bezug auf Immissionen ist das Gelände des früheren Wellpappenwerks mit Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm belastet. Durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass es zu keinen unzulässigen Überschreitungen der maßgebenden schalltechnischen Richtwerte kommt.

Wiesloch, den

Stadt Wiesloch - Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“  
Satzungsfassung 30.06.2021

**Anlage 1:**  
**Ausgleichsbilanzierung**

Ausgleichsbilanzierung BP "ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach" - Stand 22.07.2020						
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“						
Art und Größe der Flächen						
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial				
		Bestand m <sup>2</sup> / Stammumfang in cm	Biotopwert		Entwicklung m <sup>2</sup> / Stammumfang in cm	Biotopwert
			Bestand	Bestandswert		Entwicklungs- wert
60.10	Gebäude	23.920	1	23.920		
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	13.980	1	13.980	7.100	7.100
59.20	Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	6.590	13	85.670	290	3.770
44.20	Naturraum- oder standortfremde Hecke	2.350	6	14.100		
35.30	Brennnessel-Bestand	530	8	4.240		
35.39	Sonstiger Dominanzbestand	350	8	2.800		
13.80	Naturfernes Kleingewässer	290	4	1.160		
13.72	Teich (inkl. Verlandungsbereich)				450	7.200
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	1.230	10,4	12.792		
35.60	Ruderalvegetation	2.370	11	26.070		
35.44	Sonstige Hochstaudenflur	5.280	16	84.480		
60.10	Dachgrün bei Flächen mit GRZ 0,4 (Annahme, dass GRZ von 0,4 zu 80 % durch Gebäude ausgeschöpft wird, hiervon wiederum 80 %)				8.580	34.320
60.10	Dachgrün bei Flächen mit GRZ 0,8 (Annahme, dass GRZ von 0,6 zu 80 % durch Gebäude ausgeschöpft wird, hiervon wiederum 80 %)				5.920	23.680
60.21	sonstige versiegelte Flächen bei GRZ 0,4 (einschließlich zulässiger Überschreitung um 50 %)				11.540	11.540
60.21	sonstige versiegelte Flächen bei GRZ 0,6 (einschließlich zulässiger Überschreitung bis 0,8)				6.400	6.400
60.60	Private Grünflächen bei GRZ 0,4 (Restfläche zur max. zulässiger Versiegelung von 0,4 + 50 %)				13.150	76.900
60.60	Private Grünflächen bei GRZ 0,6 (Restfläche zur max. zulässiger Versiegelung von 0,6 + Überschreitung bis 0,8)				2.610	15.660
60.50	Öffentliche Grünflächen				850	3.400
45.10	Straßenbäume, Stammumfang 0,16 m, Zuwachs in 25 Jahren: + 0,80 m				43 Stück	24.768
45.10	Bäume auf Baugrundstücken, je 500 m <sup>2</sup> ein Baum, Stammumfang 0,16 m, Zuwachs in 25 Jahren: + 0,80 m				mind. 98 Stück	56.448
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		56.890		269.212	56.890	273.186
Differenz Bestand-Entwicklung					3.974	
Ausgleichserfüllungsgrad in %					101	

**Anlage 2:  
Bodenbilanzierung**

<b>Bodenbilanzierung BP "ehem. Wellpappe/Quartier am Bach" - Stand: 17.06.2020</b>												
gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg												
Bislang planungsrechtlich zulässige Nutzung	Fläche in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Kompensationsbedarf in haWE je Funktion			Insgesamt
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
Verkehrsfläche	0		0	0	0				0	0	0	0
Gebäude	2,39		0	0	0				0	0	0	0
sonst. vers. Flächen	1,4		0	0	0				0	0	0	0
Gartenflächen	1,9		2	2	3				3,8	3,8	5,7	13,3
		begrüntes Dach				0,5			-0,725	-0,725	-0,725	-2,175
	1,45	Verkehrsfläche				0			0	0	0	0
	0,7	sonst. vers. Fläche				0			0	0	0	0
	1,79	Grünflächen				2	2	3	-3,5	-3,5	-5,25	-12,25
	1,75											
Zwischensumme												
Gesamtsumme												-1,125

BvE Bewertungsklasse vor Eingriff  
BnE Bewertungsklasse nach Eingriff  
NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit  
AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf  
FP Filter und Puffer für Schadstoffe  
haWE Hektar-Werteinheiten

**Anlage 3:  
Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums  
für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020**





Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft

**JETZT BIENEN  
FÜTTERN!**

MIT BIENENFREUNDLICHEN PFLANZEN



# Bienenfreundliche Pflanzen

Das Pflanzenlexikon für Balkon und Garten





*„Bienen sind systemrelevant! Wenn es der Biene gut geht, dann geht es der Umwelt, der Landwirtschaft und uns allen gut. Jeder von uns kann etwas für Bienen tun. Helfen Sie mit beim Bienenbuffet.“*



# Liebe Bienenfreundinnen und Bienenfreunde,

Honigbienen, Wildbienen – alle Insekten, die bestäuben, gehören mit zu den wichtigsten Tieren für unsere Landwirtschaft. Denn 80 Prozent unserer Pflanzen müssen bestäubt werden.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie Honig- und Wildbienen schützen können. Zum Beispiel indem Sie ihnen Futter bieten. Deshalb haben wir in diesem Lexikon eine Auswahl von bienenfreundlichen Pflanzen für Sie zusammengestellt. Entscheiden Sie sich für ein buntes Bienenbuffet auf Ihrem Balkon oder in Ihrem Garten. Und wenn Sie mehr wissen wollen rund um die Bedeutung unserer kleinen Bestäuber, schauen Sie unter [www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de) nach!

Herzliche Grüße

Ihre

**Julia Klöckner**  
Bundesministerin für Ernährung  
und Landwirtschaft

## WAS SUMMT HIER?

Auch wenn die Honigbiene bei Weitem die bekannteste ist: In Deutschland sind viele unterschiedliche Bestäuber unterwegs. Sie alle leisten einen unentbehrlichen Beitrag für unsere Ernährung und die biologische Vielfalt unseres Ökosystems.

### HONIGBIENEN

---

Ein braungrauer Pelz und ein helldunkel geringelter Hinterleib: Honigbienen sind gut zu erkennen. Sie haben einen ausgeprägten Gemeinschaftssinn und leben das ganze Jahr über in mehrjährigen Staaten. Imkerinnen und Imker halten Honigbienen als Nutztiere, um Honig zu erzeugen und Kulturen zu bestäuben. Durch Zucht sind verschiedene Rassen entstanden.



### WESPEN UND HORNISSEN

---

Mit Wespen verbinden viele die gelb-schwarz gefärbten Vertreter der sozialen, also Staaten bildenden Faltenwespen. Sie sind schlanker als Bienen und sehr schnell. Weil ihr Stachel keinen Widerhaken besitzt, können sie beliebig oft zustechen. Auch die Hornisse ist eine große Wespenart mit gelben und schwarzen Streifen. Darüber hinaus gibt es viele weitere Wespenfamilien, wie zum Beispiel Grab-, Weg- und Goldwespen. Sie haben oft nicht die typische gelb-schwarze Färbung und leben nicht in Staaten, sondern allein.



## SCHWEBFLIEGEN

---

Der Name der Schwebfliegen leitet sich von der Eigenart ab, im Flug auf der Stelle zu verharren. Anders als Bienen und Wespen, die jeweils vier Flügel haben, gehören Schwebfliegen zu den Zweiflüglern. Trotzdem ahmen einige Arten das Aussehen von Honigbienen, Hummeln oder Wespen nach. Es gibt noch weitere Fliegenfamilien, die Blüten besuchen – zum Beispiel Wollschwebler oder Dickkopffliegen. Meist ernähren sich bei den Fliegen nur die erwachsenen Tiere von Pollen und Nektar der Blüten und bestäuben ganz nebenbei.



## HUMMELN

---



Durch ihre Größe und die meist auffällig farbige und pelzige Behaarung sind Hummeln vielen bekannt. Sie bilden eine eigene Gattung innerhalb der Wildbienen und kommen in Deutschland mit 41 unterschiedlichen Arten vor. Die Hummelköniginnen gründen einjährige Staaten. Einige von ihnen, sogenannte Kuckuckshummeln, lassen ihren Nachwuchs in den Nestern anderer Hummeln aufziehen.

## WILDBIENEN

In Deutschland kommen fast 600 Wildbienenarten vor. Sie sehen nicht nur sehr unterschiedlich aus. Manche von ihnen fliegen auch nur auf eine einzige Pflanzenart. 90 Prozent leben einzeln, die Weibchen legen auch ihre Nester alleine an. Ein paar Beispiele:



---

### RIESEN-BLUTBIENE

Der leuchtend rot gefärbte Hinterleib ist das Erkennungsmerkmal der Blutbienen. Als sogenannte Kuckucksbienen bauen sie keine eigenen Nester, sondern legen ihre Eier in die Nester anderer Bienenarten. Blüten besuchen sie daher auch nur, um sich selbst zu versorgen.

---

### BLAUSCHWARZE HOLZBIENE

Blauschwarz schimmernde Flügel, ein schwarz behaarter, hummelartiger Körper und ein lautes Brummen – die Blauschwarze Holzbiene fällt auf. Die größte heimische Wildbienenart ist ein Einzelgänger. Als Nistplatz suchen sich die Weibchen abgestorbene Baumstämme oder anderes Totholz. Dort nagen sie Gänge hinein, in die sie ihre Eier legen.





### DICHPUNKTIERTE GOLDFURCHENBIENE

Die Weibchen der grüngold glänzenden Wildbienenart besitzen am Hinterleib eine namensgebende Furche. Anders als die meisten Wildbienenarten leben sie sozial: Vier bis fünf unbegattete Weibchen helfen der Mutter bei der Brutversorgung. Goldfurchenbienen fliegen gerne auf Wilde Möhre, Rainfarn oder Wiesen-Flockenblume, um Pollen und Nektar zu sammeln.

### WALDSCHENKELBIENE

Die gelben Blüten des Gilbweiderichs haben es den beiden in Deutschland vorkommenden Schenkelbienenarten angetan. Als einzige Arten sammeln sie dort nicht nur Pollen, sondern auch Blütenöl. Sie benötigen beides als Proviant für ihren Nachwuchs und zum wasserdichten Bau der Brutzellen. Auf dem Gilbweiderich im Garten erkennt man die schwarzen Wildbienen gut an ihren weißen Haarbinden am Hinterleib und an ihren hellen, pelzigen Beinen.



## BIENEN FÜTTERN ...

### ... DAMIT ES BLÜHT UND WÄCHST

Bienen und andere Bestäuber sind lebenswichtig für zahlreiche Wild- und Kulturpflanzen: Sie fliegen auf Blüten und sammeln Nektar und Pollen. Dadurch werden die Pflanzen bestäubt und können Früchte und Samen ausbilden.



### ... DAMIT ES BIENEN GUT GEHT

Honigbienen brauchen Nektar und Pollen als Futter und um Honig als Nahrungsvorrat für den Winter zu produzieren. Nur die Königinnen erhalten ein anderes Futter: Gelée royale, ein von den Arbeiterinnen produziertes Sekretgemisch. Es enthält unter anderem wichtige Aminosäuren, antibiotische Wirkstoffe, ungesättigte Fettsäuren und zahlreiche Vitamine.



### ... FÜR HONIG UND BIENENWACHS

In Deutschland gibt es etwa eine Million Honigbienenvölker und 150.000 Imkerinnen und Imker. Sie sorgen für köstlichen Honig und wertvolles Bienenwachs.





## ... BIENEN SCHÜTZEN

Etwa die Hälfte der heimischen Wildbienenarten ist bedroht, einige Arten sind sogar schon ausgestorben. Vielerorts gibt es zu wenig blühende Flächen, die Bienen und anderen Bestäubern Nahrung bieten. Deswegen zählt jede Hilfe – egal ob ein bunt bepflanzter Balkon, ein Blühstreifen am Wegesrand oder gewissenhafter Konsum.



### HEIMISCHEN HONIG KAUFEN – ODER SELBST MACHEN

Wer Honig aus deutscher Produktion kauft, unterstützt heimische Imkerinnen und Imker – und damit auch ihre Völker. Die meisten Bienenvölker in Deutschland werden übrigens von Hobby-Imkerinnen und -Imkern betreut. Interesse? Beim Einstieg helfen die Imkervereine, die oft auch Kurse anbieten.

### BALKONE UND GÄRTEN BIENEN- FREUNDLICH BEPFLANZEN

Wer seinen Balkon oder Garten bienenfreundlich bepflanzen will, hat viele Möglichkeiten. Bei der Pflanzenauswahl gilt: je vielfältiger, desto besser! Ein Mix aus früh, mittel und spät blühenden Pflanzenarten – mit möglichst offener Blütenform – bietet Bienen die ganze Saison über Futter.

### NISTMÖGLICHKEITEN FÜR WILDBIENEN SCHAFFEN

Etwa drei Viertel der Wildbienenarten nisten im Erdboden und benötigen besonnte, wenig bewachsene Bodenstellen aus sandigem bis hin zu lehmigem Substrat. Gerne werden auch Hügel und senkrechte Kanten besiedelt. Als Insektenhotel für weitere Arten genügt schon ein einfacher Klotz aus Hartholz, in den man Gänge von 5 bis 10 cm Tiefe und 2 bis 8 mm Durchmesser bohrt. Auch zusammengebundene Bambusrohre und hohle Pflanzenstängel in diesen Durchmessern eignen sich gut.



# KOSTPROBE: FÜNF BIENENLIEBLINGE, DIE AUCH MENSCHEN SCHMECKEN

## OBSTBÄUME

---

Apfelbäume brauchen tiefgründige, nährstoffreiche Böden und bereichern das Bienenleben in Obstgärten und auf Streuobstwiesen. Auch gut: zum Beispiel Pflaume oder Süßkirsche.



## GEWÜRZ- UND HEILKRÄUTER

---

Salbei bevorzugt sandige, humusarme, trockene Standorte und eignet sich für Garten und Balkon. Bienen lieben die nektarreichen Blüten. Auch gut: zum Beispiel Thymian, Borretsch oder Lavendel.





## BEERENSTRÄUCHER

Brombeeren wachsen fast überall. Die Blüten des stark wuchernden Gehölzes sind reich an Nektar und Pollen. Auch gut: zum Beispiel Himbeere oder Johannisbeere.

## WILDKRÄUTER

Löwenzahn wächst auf nährstoffreichen Wiesen, Weiden und am Wegesrand. Die leuchtend gelben Blüten sind ein wichtiger Nektarspender. Die Blätter eignen sich für Salat. Auch gut: zum Beispiel Brennnessel oder Spitzwegerich.



## NASCHOBST UND GEMÜSE

Bei Erdbeeren und vielen unserer Gemüsearten führt die Bestäubung durch Bienen zu üppigem Ertrag. In großen Töpfen gedeihen sie auch auf dem Balkon. Auch gut: zum Beispiel Kürbis, Gurke und Fenchel.

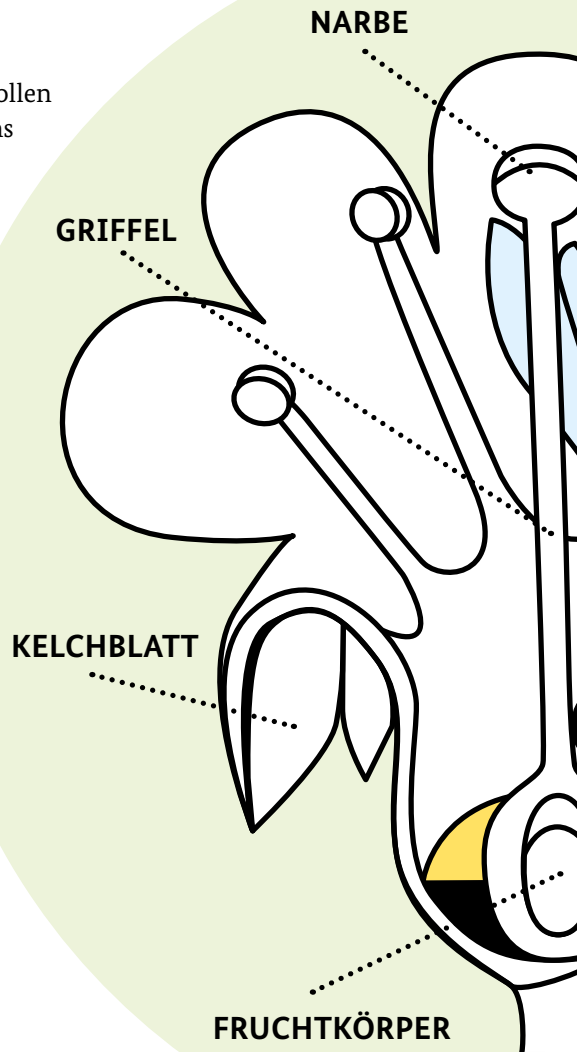


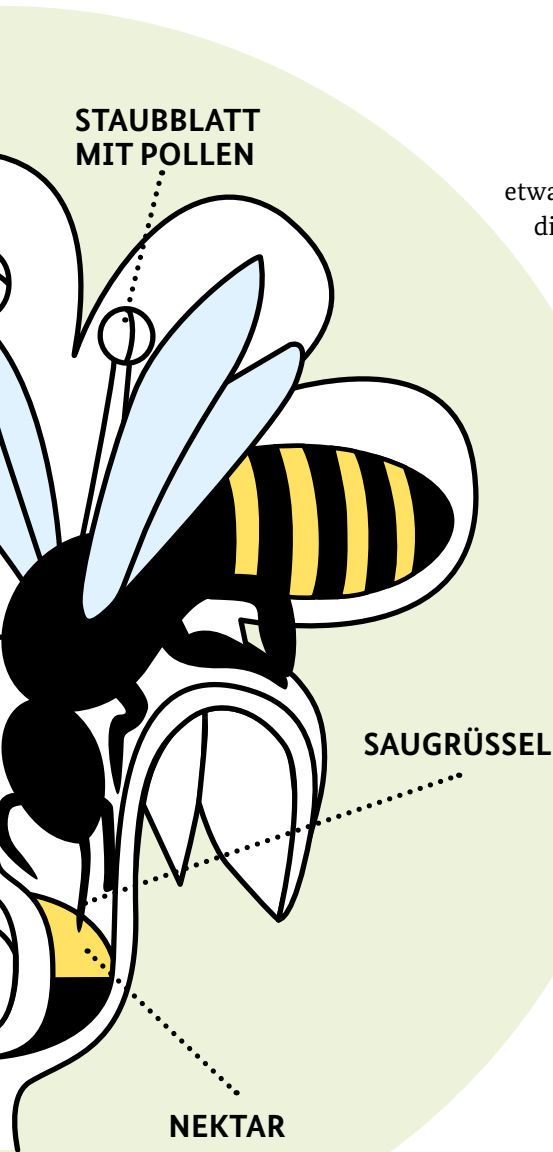
## WAS BIENEN AN BLÜTEN LIEBEN

Bienen und andere Bestäuber sammeln Pollen und Nektar, um sich und ihren Nachwuchs zu ernähren. Beides finden sie in den Blüten unterschiedlichster Pflanzenarten. Offene und kelchförmige Blüten mögen Bienen besonders, weil sie hier besser an den Nektar herankommen als bei gefüllten Blüten.

Pflanzen produzieren Nektar, um Bienen anzulocken. Diese saugen den Nektar mit ihrem langen Rüssel vom Blütenboden auf und befördern ihn in ihren Kropf beziehungsweise Honigmagen bei Honigbienen. Dabei bleiben Pollenkörner von der Blüte am Bienenkörper haften.

Um den Pollen zu transportieren, streifen viele Arten den Pollen mit den Bürsten an ihren Beinen aus ihrem Haarkleid – und schieben ihn in die Pollenkörbchen ihrer Hinterbeine. Die Pollenkörner werden zum Teil mit





etwas Nektar zusammengeklebt und formen die sogenannten Pollenhöschen. Andere Bienenarten transportieren den Pollen unter dem Hinterleib in einer Bauchbürste oder zusammen mit dem Nektar im Kropf. Mit den Pollenresten am Haarkleid bestäuben sie ganz nebenbei die nächste Blüte.

Bei den Honigbienen wird der Nektar im Bienenstock „von Rüssel zu Rüssel“ weitergereicht. Dabei mischen die Arbeiterinnen den Nektar mit Drüsensekreten und Pollen – und wandeln ihn so zu Honig als Nahrungsvorrat für den Winter um. Bei den einzelnen lebenden Wildbienenarten legt das Weibchen in jeder Brutzelle ein Pollenpaket und darauf ein Ei ab. Danach verschließt sie die Zelle und verstirbt nach etwa sechs Wochen. Der Nachwuchs entwickelt sich ganz auf sich gestellt und ohne Kontakt zwischen den Generationen.













# Pflanzenauswahl für „Bienenfutter“






*Unzählige Pflanzen, die Blüten tragen, dienen Bienen als Nahrungsquelle. Auf den folgenden Seiten finden Sie bekannte und seltenere (heimische) Arten, die unterschiedliche Bienenarten und andere Bestäuber anlocken. Lassen Sie sich inspirieren und fragen Sie beim Pflanzenkauf nach bienenfreundlichen Pflanzen. Wenn Sie Ihren Garten oder Balkon zu einer Bienenweide machen möchten, sollten Sie darauf achten, dass es nicht nur im Frühjahr blüht. Denn Bienen brauchen bis in den Herbst hinein Nahrung. Viel Freude beim Auswählen und Pflanzen!*
























# GEHÖLZE






















Gehölze wie Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind eher für Gärten geeignet. Sie haben tiefe Wurzeln, bilden weitverzweigte Äste aus und werden zum Teil sehr groß. Da sie winterhart sind, bereiten sie bei regelmäßigem Beschnitt über viele Jahre Freude. Für den Balkon sind in der Liste auch einige Gewürzpflanzen und Kleinsträucher enthalten.




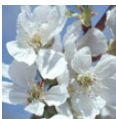


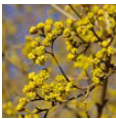














	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Amur-Korkbaum <i>Phellodendron ammurense</i>		Juni 	Bevorzugt tiefgründige, feuchte Böden. Wird sehr groß und ist anfällig für Früh- und Spätfröste.
	Apfel <i>Malus domestica</i>		April bis Mai 	Braucht tiefgründigen, nährstoffreichen Boden. Gut für Obstgärten und Streuobstwiesen.
	Azalee <i>Rhododendron spec.</i>		sorten- abhängig: April bis Juni 	Strauch für humose, saure Böden; langsamer Wuchs. Große Arten- und Sortenvielfalt, viele Arten immergrün.
	Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>		April bis Mai 	Ziemlich anspruchsloser Allee- und Straßenbaum: verträgt trockene und leichte Böden.






















 Sonne  Halbschatten  Schatten  Pollengehalt  Nektargehalt













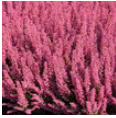


	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Besenheide <i>Calluna vulgaris</i>		August bis Oktober 	Halbstrauch, braucht mäßig trockenen bis frischen Boden und ist gut geeignet als Balkon- pflanze.
	Bienenbaum <i>Tetradium danielli</i>		Juli bis September 	Anfangs strauchartiger Wuchs, später mehrstämmiger Baum. Benötigt gut durchlässige Böden, liebt Wärme.
	Birne <i>Pyrus communis</i>		April bis Mai 	Für Obstgärten und Streuobst- wiesen; braucht tiefgründigen, nährstoffreichen Boden.
	Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>		Juni bis August 	Schnell wachsendes Wildge- hölz mit Ausbreitungsdrang, ohne Ansprüche an Boden und Standort.
	Deutzie <i>Deutzia hybrida</i>		Mai bis Juni 	Standortangepasster Kleinst- rauch; für Bienen ungefüllte Sorten verwenden.
	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>		Mai bis Juni 	Robustes, anspruchsloses Pioniergehölz.
	Strauch-Efeu <i>Hedera helix</i> „Arborescens“		August bis September 	Nur Sorte Arborea entwickelt Blüten, sonst nur Blattbildung. Giftig.



Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>Eskkastanie/Marone <i>Castanea sativa</i></p>		<p>Juni bis Juli </p>	<p>Wird sehr groß, gut für warme Standorte, Früchte sind essbar.</p>
 <p>(Gemeiner) Faulbaum <i>Rhamnus frangula</i></p>		<p>Mai bis August </p>	<p>Einheimisches Wildgehölz, unscheinbare Blüten erscheinen zusammen mit dem Laub, oft Blüten und Früchte gleichzeitig. Giftig.</p>
 <p>Felsenbirne <i>Amelanchier spec.</i></p>		<p>April bis Mai </p>	<p>Trockenstresstolerant, aber empfindlich gegen Mehltau. Früchte sind essbar.</p>
 <p>Geißblatt <i>Lonicera spec.</i></p>		<p>Mai bis Juli </p>	<p>Anpassungsfähige Kletterpflanze für Hecken und Schutzpflanzungen; mag durchlässige, schwach saure Standorte.</p>
 <p>(Gewöhnliche) Haselnuss <i>Corylus avellana</i></p>		<p>Januar bis April </p>	<p>Strauch für alle Standorte; für Pollenallergiker nicht geeignet.</p>
 <p>Himbeere <i>Rubus idaeus</i></p>		<p>sortenabhängig: Mai bis August </p>	<p>Auch für große Kübel geeigneter Beerensstrauch. Sortenvielfalt mit unterschiedlichen Blüh- und Erntezeiten.</p>
 <p>Japanische Scheinquitte <i>Chaenomeles japonica</i></p>		<p>April bis Mai </p>	<p>Anspruchsloser Tiefwurzler für alle Standorte, geeignet für Hecken.</p>













	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Johannisbeere <i>Ribes spec.</i>		April bis Mai 	Gut verzweigter Beerenstrauch mit Arten- und Sortenvielfalt, nicht trockenheitstolerant.
	Vogel-/Süßkirsche <i>Prunus avium</i>		April bis Mai 	Vogelnährgehölz mit Sortenvielfalt, das nährstoffreiche, sandige Lehmböden bevorzugt.
	Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>		März bis April 	Früh blühendes anpassungsfähiges Vogelschutzgehölz, das für lehmige, kalkhaltige Standorte und Hecken geeignet ist.
	Lavendel <i>Lavandula angustifolia</i>		Juli bis September 	Halbstrauch für kalkhaltige, trockene, lehmige Standorte mit Sortenvielfalt, auch als Kübelpflanze geeignet.
	Linde <i>Tilia spec.</i>		Juli 	Laubbaum für sehr große Gärten, Parkanlagen und Alleen; frische, tiefgründige, lehmige Böden; Blütenduft im Juli.
	Mittelmeer-Feuerdorn <i>Pyracantha coccinea</i>		Mai bis Juni 	Strauch für Hecken, alle Standorte, trockenheitsverträglich, schnittverträglich, Vogelnährgehölz, große Sortenvielfalt, immergrün.
	Pflaume <i>Prunus domestica</i>		April bis Mai 	Für Obstgärten; braucht tiefgründigen, nährstoffreichen Boden. Auch die Mirabelle und die Zwetschge gehören zu den Pflaumen.






















	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Rose (ungefüllt) <i>Rosa spec.</i>		Mai bis Oktober 	Große Arten- und Sortenvielfalt, von Wildrosen bis Zuchtsorten; nur ungefüllte oder halbgefüllte Sorten für Bienen geeignet; tiefgründige und warme Standorte, zum Teil auch Kübelkultur möglich.
	Rosmarin <i>Rosmarinus officinalis</i>		Mai bis Juni 	Halbstrauch; Würzpflanze für Kübel und Beet, für warme, trockene, durchlässige Standorte; in rauen Lagen Winterschutz verwenden.
	Roskastanie <i>Aesculus spec.</i>		Mai 	Sehr großer Baum für große Gärten und Parkanlagen, der empfindlich für Schadorganismen ist.
	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>		April 	Einheimischer, Kalk liebender und stark Ausläufer bildender Wildstrauch. Vogelnährgehölz für wild wachsende Hecken.
	(Gewöhnlicher) Schneeball <i>Viburnum opulus</i>		Mai bis Juni 	Vogelnährgehölz, nur die tellerförmigen Blüten bieten Insekten Nahrung; feuchte, lehmig-humose durchlässige Standorte.
	(Gewöhnliche) Stechpalme <i>Ilex aquifolium</i>		Mai bis Juni 	Für humose, feuchte Standorte; Vogelschutzgehölz, Tiefwurzler, immergrün.
	Trompetenbaum <i>Catalpa bignonioides</i>		Juni bis Juli 	Großer Baum mit großem Platzbedarf; nicht zu trockener Boden; entwickelt große herzförmige Blätter und auffällige Blütenstände.






















	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	(Gewöhnliche) Wald- rebe <i>Clematis vitalba</i>		Juni bis September 	Starkwüchsige Kletterpflanze für Pergolen, Zäune und Spaliere, geeignet für humose Standorte, benötigt Schatten an der Stammbasis.
	Weide <i>Salix spec.</i>		März bis Mai 	Strauchartiges, schnell wachsendes Gehölz für Hecken und Uferböschungen an eher feuchten Standorten. Große Arten- und Sortenvielfalt.
	(Eingriffeliger) Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>		Mai bis Juni 	Heimisches Wildgehölz und Vogelnährgehölz, für Hecken geeignet.
	Wilder Wein <i>Parthenocissus spec.</i>		Juli bis September 	Kletterpflanze mit roter Herbstfärbung, die sich an Mauern anheftet und diese breit und dicht berankt und begrünt.
	Winterheide <i>Erica carnea</i>		März bis April 	Wächst in Mooren, auf Heiden und in lichten Wäldern. Mag humosen, lockeren Boden; für Stein- und Heidegärten geeignet.






















# STAUDEN

Stauden sind mehrjährige krautige Pflanzen, die anders als Bäume und Sträucher nicht verholzen. Sie halten Frost aus und treiben aus den Wurzelstöcken über mehrere Jahre immer wieder aus. Einige Arten eignen sich auch für Balkon oder Terrasse, vorausgesetzt, sie werden in ausreichend große Kästen, Töpfe oder Kübel gepflanzt.










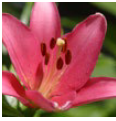











Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>Acker-Witwenblume <i>Knautia arvensis</i></p>		<p>Mai bis August</p> 	<p>Für durchlässige, kalkhaltige Lehmböden und Naturgärten, verträgt keine Staunässe.</p>
 <p>Agastache <i>Agastache spec.</i></p>		<p>Juni bis August</p> 	<p>Große Sortenvielfalt, benötigt gut durchlässige Gartenböden und verträgt keine Staunässe. Winterschutz ist ratsam.</p>
 <p>Akelei <i>Aquilegia spec.</i></p>		<p>Mai bis September</p> 	<p>Große Arten- und Sortenviel- falt, braucht durchlässige, sandig-humose Böden. Gut geeignet für Staudenbeete und Gehölzränder.</p>
 <p>(Echter) Alant <i>Inula helenium</i></p>		<p>Juli bis September</p> 	<p>Solitärstaude für Einzelstellung, braucht durchlässige und humo- se Standorte.</p>






















	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Aster <i>Aster spec.</i>		August bis November 	Benötigt humose, nährstoffreiche, frische Lehmböden; gut für gemischte Beete.
	Ballonblume <i>Platycodon grandiflorus</i>		Juli bis August 	Braucht durchlässigen und humosen Boden, treibt im Frühjahr erst spät aus.
	Becherpflanze <i>Silphium perfoliatum</i>		August bis September 	Aufrechter und breit ausladender Wuchs.
	(Echter) Beinwell <i>Symphytum officinale</i>		Mai bis August 	Heimisches Heilkraut für feuchte, nährstoffreiche Böden. In Gärtnereien häufiger erhältlich ist der kompakter wachsende Kaukasus-Beinwell <i>S. grandiflorum</i> .
	Blaue Himmelsleiter <i>Polemonium caeruleum</i>		Juni bis Juli 	Heimische Wildstaude, verträgt keine Trockenheit und benötigt einen feuchten Standort, zum Beispiel am Rand von Gewässern.
	Blutweiderich <i>Lythrum salicaria</i>		Juni bis September 	Heimische Wildstaude für feucht-humose Standorte, zum Beispiel Teichrand.
	Ehrenpreis <i>Veronica spec.</i>		April bis September 	Vielseitige Staudengattung: Blühzeiträume variieren je nach Art und Sorte. Gut geeignet für Beete, aber auch als Kübelpflanze.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>Wald-Erdbeere <i>Fragaria vesca</i></p>		<p>April bis Juni </p>	<p>Als Bodendecker im Staudenbeet, Beet- und Balkonpflanze geeignet. Auch die nah verwandten Garten-Erdbeeren sind bienenattraktiv.</p>
 <p>Fette Henne <i>Sedum telephium</i></p>		<p>Juni bis September </p>	<p>Sandig-kiesige, trockene bis frische Böden; sortenreich; trockenstresstolerant.</p>
 <p>Flockenblume <i>Centaurea spec.</i></p>		<p>Mai bis Juli </p>	<p>Liebt mäßig nährstoffreiche, lehmige Böden.</p>
 <p>Gänseblümchen <i>Bellis perennis</i></p>		<p>März bis Oktober </p>	<p>Anspruchslos und frostunempfindlich, gedeiht auf Wiesen und Rasen in Hausgärten.</p>
 <p>Gemswurz <i>Doronicum spec.</i></p>		<p>April bis Mai </p>	<p>Gut geeignet für sandig-lehmige und durchlässige, frische Böden und Rabatten.</p>
 <p>Glockenblume <i>Campanula spec.</i></p>		<p>Juni bis August </p>	<p>Vielfältiges Artenspektrum und daher je nach Art unterschiedliche Standortansprüche bezüglich des Bodens.</p>
 <p>(Echtes, Gewöhnliches) Herzgespann <i>Leonurus cardiaca</i></p>		<p>Juni bis September </p>	<p>Wildstaude, gedeiht auf locker-humosen, stickstoffreichen Standorten.</p>






















	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	(Gewöhnlicher) Hornklee <i>Lotus corniculatus</i>		Mai bis September 	Stickstoff sammelnder Boden- decker, heimische Wildstaude; in rauen Lagen ist Winterschutz notwendig.
	Hufplattich <i>Tussilago farfara</i>		März bis Mai 	Kalkhaltige, humusarme, feuchte Standorte; über Saatgut ansiedeln; bildet vor dem Blatt- austrieb zuerst Blütenstand.
	(Echtes) Johanniskraut <i>Hypericum perforatum</i>		Juni bis September 	Benötigt trockenen und gut durchlässigen Boden.
	Katzenminze <i>Nepeta spec.</i>		Mai bis August 	Duftpflanze, die durchlässige, mineralisch-humose Standorte benötigt und auch zur Kübel- bepflanzung geeignet ist.
	Klee <i>Trifolium spec.</i>		Mai bis September 	Große Arten- und Sortenvielfalt, dient als Gründünger und Fut- terpflanze in der Landwirtschaft, gedeiht aber auch in Beeten und auf Wiesen. Sammelt Stickstoff über tief gehende Wurzeln.
	Kriechender Günsel <i>Ajuga reptans</i>		Mai bis Juni 	Große Sortenvielfalt: Ausläu- fer bildender, anspruchsloser, wintergrüner Bodendecker, der auch zwischen Gehölzen oder in Kübeln wächst.
	Krokus <i>Crocus spec.</i>		März bis April 	Für Beete und Rasenflächen; mag humosen, sandig-lehmigen Boden.































	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Kronbart <i>Verbesina alternifolia</i>		August bis Oktober 	Großstaude für größere und breite Pflanzungen; mag frische, humose und sandige Standorte.
	Küchenschelle <i>Pulsatilla vulgaris</i>		März bis April 	Blüht vor dem Blattaustrieb; mag lehmige, frische Standorte und ist auch für Kübelbepflanzung geeignet.
	Lenzrose <i>Helleborus spec.</i>		Februar bis April 	Gut für humose, durchlässige Standorte und auch für Kübelbepflanzung geeignet.
	Lilie <i>Lilium spec.</i>		Juni bis September 	Für durchlässige, humose, lehmig-sandige Standorte, auch als Kübelpflanze geeignet.
	(Gewöhnlicher) Löwenzahn <i>Taraxacum officinale</i>		Mai bis Oktober 	Anpassungsfähiger, anspruchsloser Tiefwurzler, der tiefgründige, durchlässige und humose Standorte benötigt.
	Lungenkraut <i>Pulmonaria officinalis</i> , <i>Pulmonaria mollis</i>		März bis Mai 	Bevorzugt frische, kalkhaltige Lehmböden.
	Mannstreu <i>Eryngium</i>		Juli bis August 	Wärme liebende Pflanze mit tiefgehenden Wurzeln.

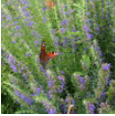





	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	(Weißer) Mauerpfeffer <i>Sedum album</i>		Juni bis September 	Geeignet für trockene Standorte und Fugen in Mauern oder auf Kiesdächern. Bildet niedrige Polster und ist immergrün.
	(Grüne) Minze; auch: Krause Minze <i>Mentha spicata</i>		Juli bis September 	Anspruchslos, bildet unterirdische Ausläufer; viele Sorten mit unterschiedlichem Duft und Geschmack erhältlich.
	(Gewöhnliche) Nachtkerze <i>Oenothera glazoviana</i>		Juni bis August 	Blüte erst im zweiten Jahr. Blüten öffnen sich am Abend, locken mit ihrem Duft besonders Nachtfalter an. Mag durchlässige, mäßig trockene Standorte; Vermehrung über Selbstsaat.
	(Gewöhnlicher) Natternkop <i>Echium vulgare</i>		Mai bis Oktober 	Zweijährige heimische Wildpflanze; Blüte erst im zweiten Jahr; Selbstsaat; für trockene, sandig-lehmige Standorte.*
	Oregano (Dost) <i>Origanum vulgare</i>		Juli bis September 	Heil- und Würzpflanze für durchlässige, warme, schottrige Standorte.
	Phlox <i>Phlox spec.</i>		Juni bis September 	Gartenstaude mit Sortenvielfalt, geeignet für sandig-humose Standorte, verträgt keine Trockenheit.
	(Breitblättrige) Platterbse <i>Lathyrus latifolius</i>		Juli bis September 	Stickstoffsammler, der buschig in Zäune rankt und trocken-frische, durchlässige Standorte mag.

\*Enthält Giftstoffe aus der Gruppe der Pyrrolizidin-Alkaloide (PA), die in den Honig übergehen, daher wird vom Anbau in großer Menge abgeraten.

	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	<p>Primel <i>Primula vulgaris</i></p>		<p>März bis Juni </p>	<p>Wald-, Wiesen-, Balkon- und Gartenpflanze, die nährstoff- und basenreiche, kalkarme Böden mag.</p>
	<p>Rudbeckie <i>Rudbeckia</i></p>		<p>Juli bis Oktober </p>	<p>Für humusreiche, nährstoffreiche Böden; anspruchslos.</p>
	<p>Schlangen-Knöterich <i>Bistorta officinalis</i></p>		<p>Juni bis Juli </p>	<p>Für kühl-feuchte, lehmige oder tonige und kalkarme Standorte.</p>
	<p>Schneeglöckchen <i>Galanthus nivalis</i></p>		<p>März bis April </p>	<p>Mag frische humose Standorte, zum Beispiel Rasenflächen und Beete. Verwildert zwischen Gehölzen.</p>
	<p>(Gewöhnliche) Sonnenbraut <i>Helenium autumnale</i></p>		<p>Juli bis Oktober </p>	<p>Mag durchlässige, frische Standorte.</p>
	<p>(Roter) Sonnenhut <i>Echinacea purpurea</i></p>		<p>Juli bis September </p>	<p>Braucht frische, lehmige Standorte; für Beete, aber auch für Kübelbepflanzung geeignet.</p>
	<p>Spargel <i>Asparagus officinalis</i></p>		<p>Juni bis Juli </p>	<p>Gedeiht auf fast jedem Boden, Staunässe vermeiden. Für den Garten eignen sich Sorten für den Anbau von Grünem Spargel.</p>

	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Stauden-Pfingstrose <i>Paeonia spec.</i>	 	Mai bis Juni 	Für durchlässige, frische bis feuchte Standorte.
	Berg-Steinkraut <i>Alyssum montanum</i>	 	April bis Juni 	Polsterstaude für den Steingarten. Mag trockenen, durchlässigen Boden, gern kalkhaltig und nährstoffarm.
	Taubnessel-Arten <i>Lamium spec.</i>	 	April bis Juni 	Artenvielfalt mit unterschiedlichem Aussehen, geeignet für lockere, sandige Standorte.
	(Echter) Thymian <i>Thymus vulgaris</i>	 	Mai bis Oktober 	Halbstrauch für Steingarten und Kräuterbeete, auch für Kübelbepflanzung; breitet sich flächig aus.
	Virginiamalve <i>Sida hermaphrodita</i>	 	August bis Oktober 	Anspruchslose Energiepflanze für den flächigen Anbau, die durchlässige, frische bis trockene Standorte mag.
	Wegwarte <i>Cichorium intybus</i>	 	Juli bis September 	Pionierpflanze an Wegrändern und Wiesen, die sich nur über Aussaat vermehrt und tiefe Wurzeln bildet.
	(Schmalblättriges) Weidenröschen <i>Epilobium angustifolium</i>	 	Juni bis September 	Pionierpflanze für den Naturgarten, die sich über Wurzelaufläufer und durch Selbstaussaat ausbreitet. Geeignet für feuchte, humose, kalkfreie Standorte.
















---

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>(Blauer) Ysop <i>Hyssopus officinalis</i></p>		Juli bis August 	<i>Duftender Halbstrauch/Würz- pflanze für Beete und Kübel; mag durchlässige, magere und warme Standorte.</i>
 <p>Zitronenmelisse <i>Melissa officinalis</i></p>		Juni bis August 	<i>Anspruchsloses Würzkräut für Kübel und Beete; mag locke- ren, nährstoffreichen, humosen, sandigen Lehmboden.</i>
















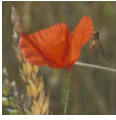





---






















## SAISONPFLANZEN

Saisonpflanzen sind meist nicht winterhart und müssen jedes oder jedes zweite Jahr neu gepflanzt werden. Sie eignen sich für Beete und Balkonkästen gleichermaßen. Einige Arten blühen und gedeihen auch mehrere Jahre, wenn sie an einem frostfreien Ort überwintern.

















	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Bartblume <i>Caryopteris x clandonensis</i>		August bis September 	Wärme liebender, hitzeverträglicher Kleinstrauch. Frostempfindlich: Bei Kälte frieren die oberen Triebspitzen für gewöhnlich ab.
	Borretsch <i>Borago officinalis</i>		Mai bis September 	Gewürzpflanze; windgeschützter, durchlässiger und feuchter Standort; bildet tiefe Pfahlwurzeln; nur im Beet oder für tiefe Kübel; nicht frosthart*
	Dahlie <i>Dahlia spec.</i>		Juli bis Oktober 	Pflanzenzeit: ab Mai, nur ungefüllte Sorten verwenden; nach der Blüte im Oktober Knolle aus dem Boden holen und frostfrei überwintern.
	(Patagonisches) Eisenkraut <i>Verbena spec.</i>		Juli bis Oktober 	Insektenmagnet, mag warme Standorte und benötigt mäßig trockene bis feuchte Böden, auch als Kübelpflanze verwendbar.
	Fenchel <i>Foeniculum vulgare</i>		Juli bis August 	Liebt Wärme und benötigt mäßig trockene, nährstoffreiche Böden. Varietäten: Gemüsefenchel, Gewürzfenchel und Wilder Fenchel/Bitterfenchel.

\*Enthält Giftstoffe aus der Gruppe der Pyrrolizidin-Alkaloide (PA), die in den Honig übergehen, daher wird vom Anbau in großer Menge abgeraten.

	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Garten-Resede <i>Reseda odorata</i>		Juni bis September 	<i>Einjährige Saisonpflanze zur Aussaat im Kübel oder ins Beet; benötigt durchlässige und humose Standorte.</i>
	Garten-Ringelblume <i>Calendula officinalis</i>		Juni bis September 	<i>Einjährige Saisonpflanze, die durchlässige, sandig-lehmige Standorte braucht. Nur ungefüllte Blüten sind bienenfreundlich.</i>
	Gurke <i>Cucumis-Arten</i>		Mai bis Juli 	<i>Wärme liebend, meist rankend. Entweder unter Glas anbauen oder Freilandorten verwenden; auch die Zuckermelone gehört zu dieser Pflanzengattung.</i>
	Hibiskus; auch: Strauch-Eibisch <i>Hibiscus syriacus</i>		Juli bis September 	<i>Braucht humosen, nährstoffreichen Boden und ist bedingt winterhart; für Kübelbepflanzung geeignet.</i>
	Kapuzinerkresse <i>Tropaeolum majus</i>		Juli bis Oktober 	<i>Einjährig, rankt in Zäune und Gehölze; braucht humosen, frischen Standort und ist auch als Kübelbepflanzung geeignet.</i>
	Klatschmohn <i>Papaver rhoeas</i>		Mai bis Juli 	<i>Wildkraut an Ackerrändern; über Saatgut im Beet zu vermehren; braucht durchlässige, frische Standorte; windbrüchig.</i>
	Koriander <i>Coriandrum spec.</i>		Juni bis August 	<i>Einjähriges Küchenkraut; kommt zur Blüte, wenn es nicht beschnitten wird.</i>












	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	Kornblume <i>Centaurea cyanus</i>		Juni bis Juli 	Einjähriges Wildkraut für gemischte Rabatten, lehmige und frische Standorte.
	Kürbis <i>Cucurbita</i> -Arten		Mai bis Juli 	Wärme liebende, meist rankende Arten mit hohem Nährstoffbedarf. Auch die Zucchini gehört zu dieser Pflanzengattung.
	Margerite <i>Leucanthemum</i> ; <i>Tanacetum spec.</i>		Juni bis August 	Arten- und Sortenvielfalt über Saatgut für unterschiedliche Standorte als Wiesen- oder Beetpflanzen verwendbar; ist auch für Kübelbepflanzung geeignet.
	Rainfarnblättriges Büschelschön <i>Phacelia tanacetifolia</i>		Juni bis September 	Gründungs- und Zierpflanze für frische, lehmige Standorte; zur Bodenverbesserung geeignet.
	Salbei <i>Salvia sclarea</i>		Juni bis Juli 	Benötigt wintermilde, trockene, warme, durchlässige, auch schottrige Standorte. Allgemein Winterschutz empfohlen. Kübelpflanzenkultur und Vermehrung über Selbstaussaat möglich.
	Schmuckkorbchen (Kosmea) <i>Cosmos bipinnatus</i>		Juli bis September 	Einjährige Saisonpflanze zur Aussaat im Kübel oder ins Beet; liebt sandig-humose Standorte, breitet sich aber bei fehlender Winterkälte durch Selbstaussaat aus.
	Sonnenblume <i>Helianthus spec.</i>		Juli bis September 	Benötigt trockenen bis mäßig frischen Boden.













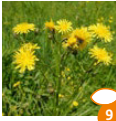
















	Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
	(Echter) Steinklee <i>Melilotus officinalis</i>	 	Juni bis September 	Zweijähriger, Kalk liebender Stickstoffsammler mit dichtem Wurzelwerk, der für trockene, durchlässige Standorte geeignet ist.
	Stockrose <i>Alcea rosea</i>	 	Juli bis September 	Zweijährig, im ersten Jahr nur Blattwerk; tiefgründige, sandig-lehmige Standorte, Verbreitung durch Selbstaussaat in Steinritzen am Zaun oder an der Mauer.
	Studentenblume <i>Tagetes spec.</i>	 	Juni bis August 	Einjährig, nicht winterhart, auch durch Saat für Beete und Kübel geeignet.
	Vanilleblume <i>Heliotropium arborescens</i>	 	Juni bis September 	Einjähriger, immergrüner, nicht winterharter Strauch, der meist in Beeten oder auf Balkonen kultiviert wird.

# PFLANZEN FÜR SPEZIALISIERTE WILDBIENENARTEN

Etwa ein Drittel der knapp 600 heimischen Wildbienenarten sammelt den Pollen von Pflanzen aus nur einer Pflanzengattung oder Pflanzenfamilie. Mit den Pflanzen aus dieser Liste lassen sich einige dieser spezialisierten Wildbienenarten gezielt fördern. Übrigens: Auch unspezialisierte Bienenarten fliegen diese Pflanzen gerne an.

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>Eselsdistel <i>Onopordum spec.</i></p>		<p>Juli bis September</p> 	<p>Bevorzugt sandige Lehm- und Kalkböden. Wird sehr groß, Pflanzabstand 1,5 m.</p>
 <p>(Punktierter) Gilbweiderich <i>Lysimachia punctata</i></p>		<p>Juni bis August</p> 	<p>Bevorzugt feuchte, nährstoffreiche Böden; für Staudenrabatten; bildet Ausläufer. Der Gilbweiderich gehört zu den wenigen Ölblumen und liefert daher keinen Nektar, sondern Blütenöl.</p>
 <p>Hahnenfuß <i>Ranunculus spec.</i></p>		<p>April bis September (je nach Art)</p> 	<p>Artenreiche Pflanzengruppe; viele gedeihen an feuchten und nährstoffreichen Standorten. Der Pflanzensaft ist hautreizend. Im spezialisierten Fachhandel erhältlich.</p>
 <p>Hauhechel <i>Ononis spec.</i></p>		<p>Juni bis August</p> 	<p>Bevorzugt humose, kalkhaltige und magere Böden; für trockene, sonnige Stellen wie Trockenrasen oder Steingärten geeignet.</p>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>Kratzdistel <i>Cirsium spec.</i></p>		<p>Juni bis August</p> 	<p>Bevorzugt feuchten, nährstoffreichen Boden. Distel mit gewöhnlich rötlich bis violett gefärbten Blüten.</p>
 <p>Rainfarn <i>Tanacetum vulgare</i></p>		<p>Juli bis September</p> 	<p>Wächst wild auf Ruderalflächen. Für den Garten besser Sorten verwenden, die horstig wachsen und nicht wuchern.</p>
 <p>Resede <i>Reseda spec.</i></p>		<p>Juni bis September</p> 	<p>Die Garten-Resede (<i>R. odorata</i>) ist auch als Beet- und Balkonpflanze geeignet. Eine Besonderheit ist <i>R. luteola</i> als historische Färberpflanze.</p>
 <p>Schöterich <i>Erysimum spec.</i></p>		<p>April bis August</p> 	<p>Naher Verwandter des Goldlacks. Attraktive Blüten. Wächst gerne auf durchlässigen Standorten. Sehr giftig für Gänse und Kleinsäuger (zum Beispiel Katzen, Kaninchen). Für den Menschen als Heilkraut bekannt.</p>
 <p>Wiesen-Pippau <i>Crepis biennis</i></p>		<p>Mai bis Juli</p> 	<p>Wächst auf nährstoffreichen, basenarmen Böden an sonnigeren Standorten. Löwenzahnartige Blüte. Besonders für zweijährige Blühwiesen geeignet.</p>
 <p>Wiesen-Schafgarbe <i>Achillea millefolium</i></p>		<p>Juni bis September</p> 	<p>Wächst auf trockenen Wiesen, an Wegrändern und als Zierpflanze im Garten, anspruchslos und Stickstoff liebend.</p>
 <p>Wilde Möhre <i>Daucus carota</i></p>		<p>Juni bis August</p> 	<p>Stammform der Speisemöhre. Wurzel essbar. Benötigt tiefgründige Böden. Nestförmig eingerollte Fruchtstände nach der Blüte. Besonders für Wildblumenwiesen geeignet.</p>

Name	Pollen/ Nektar	Blütezeit/ Lichtanspruch	Hinweise
 <p>Zaunrübe <i>Bryonia spec.</i></p>		<p>Juni bis September</p> 	<p>Bevorzugt humose, nährstoffreiche, feuchte Böden. Rankende winterharte Staude. Stark giftig bei Verzehr.</p>
 <p>Ziest <i>Stachys spec.</i></p>		<p>Juli bis September</p> 	<p>Für Steingärten und Staudenrabatten. Für Haus- und Kleingärten sind der Wollige Ziest und der Heil-Ziest besonders empfehlenswert.</p>



### Spezialisierte Wildbienenarten (Auswahl)

- 1 Östliche Zwergwollbiene (*Pseudoanthidium nanum*), Zweihöckrige Mauerbiene (*Osmia laeiana*)
- 2 Wald-Schenkelbiene (*Macropis fulvipes*), Auen-Schenkelbiene (*Macropis europaea*)
- 3 Hahnenfuß-Scherenbiene (*Chelostoma florissome*)
- 4 Platterbsen-Mörtelbiene (*Megachile ericetorum*), Große Harzbiene (*Trachusa byssina*)
- 5 Dunkelfransige Hosenbiene (*Dasypoda hirtipes*), Zottige Felsenbiene (*Osmia villosa*)
- 6 Rainfarn-Seidenbiene (*Colletes similis*), Rainfarn-Maskenbiene (*Hylaeus nigrinus*)
- 7 Reseden-Maskenbiene (*Hylaeus signatus*)
- 8 Schöterich-Mauerbiene (*Osmia brevicornis*)
- 9 Pippau-Sandbiene (*Andrena fulvago*), Bedornete Schneckenhausbiene (*Osmia spinolosa*)
- 10 Filzbindige Seidenbiene (*Colletes fodiens*), Gewöhnliche Löcherbiene (*Heriades truncorum*)
- 11 Sommer-Kielsandbiene (*Andrena nitidiuscula*), Frühe Doldensandbiene (*Andrena proxima*)
- 12 Zaunrüben-Sandbiene (*Andrena florea*)
- 13 Frühe Ziest-Schlüßbiene (*Rophites algerus*), Rote Schneckenhausbiene (*Osmia andrenoides*)



# Initiative „Bienen füttern!“

*Neben Politik, Landwirtschaft, Kommunen und Unternehmen kann auch jeder und jede Einzelne einen kleinen Beitrag zum Schutz der Bienen und anderer Bestäuber leisten. Genau hier setzt die 2014 vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft gestartete Initiative „Bienen füttern!“ an.*

*Unser Ziel: Möglichst viele Menschen über die Bedeutung von Bienen und anderen Bestäubern informieren und Tipps zu bienenfreundlichen Pflanzen geben – mit unserem Lexikon „Bienenfreundliche Pflanzen. Das Pflanzenlexikon für Balkon und Garten“ und der Website [www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de). Auf der Website gibt es unser Pflanzenlexikon übrigens auch als filterbare Online-Version. Alle Bienenfütterer können dort auch ihren bienenfreundlichen Garten, Balkon oder Blühstreifen in eine Karte eintragen.*

**Mehr unter: [www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de)**

**JETZT BIENEN  
FÜTTERN!**

MIT BIENENFREUNDLICHEN PFLANZEN



[www.bienenfuettern.de](http://www.bienenfuettern.de)



## HERAUSGEBER

Bundesministerium für Ernährung  
und Landwirtschaft (BMEL)  
Referat MK2  
10117 Berlin

## STAND

April 2020

## INHALT

BMEL  
Julius Kühn-Institut (Institut für Bienenschutz  
und Institut für Pflanzenschutz in Gartenbau und Forst)

## GESTALTUNG

neues handeln AG

## BILDNACHWEIS

Titel: Alekss/Adobe Stock; Ministerin: BMEL/Thomas Imo/photothek.net,  
Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Julius Kühn-Institut,  
Julius Kühn-Institut/Institut für Bienenschutz/Henri Greil,  
Bundessortenamt, Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz  
und Lebensmittelsicherheit, Arzneipflanzen – Online/Genres, Ökologischer  
Landbau, Botanischer Garten Potsdam/Ex-situ-Erhaltung, Adobe Stock,  
Fotolia, Pixelio, Herbert Wagner, Daniela Mohr; Flora Incognita Projekt

## DRUCK

MKL Druck GmbH & Co. KG

**Diese Publikation wird vom BMEL unentgeltlich  
abgegeben. Sie darf nicht im Rahmen von  
Wahlwerbung politischer Parteien oder Gruppen  
eingesetzt werden.**

Weitere Informationen unter

[www.bmel.de](http://www.bmel.de)

[@bmel](https://twitter.com/bmel)

[Lebensministerium](https://www.instagram.com/lebensministerium)