

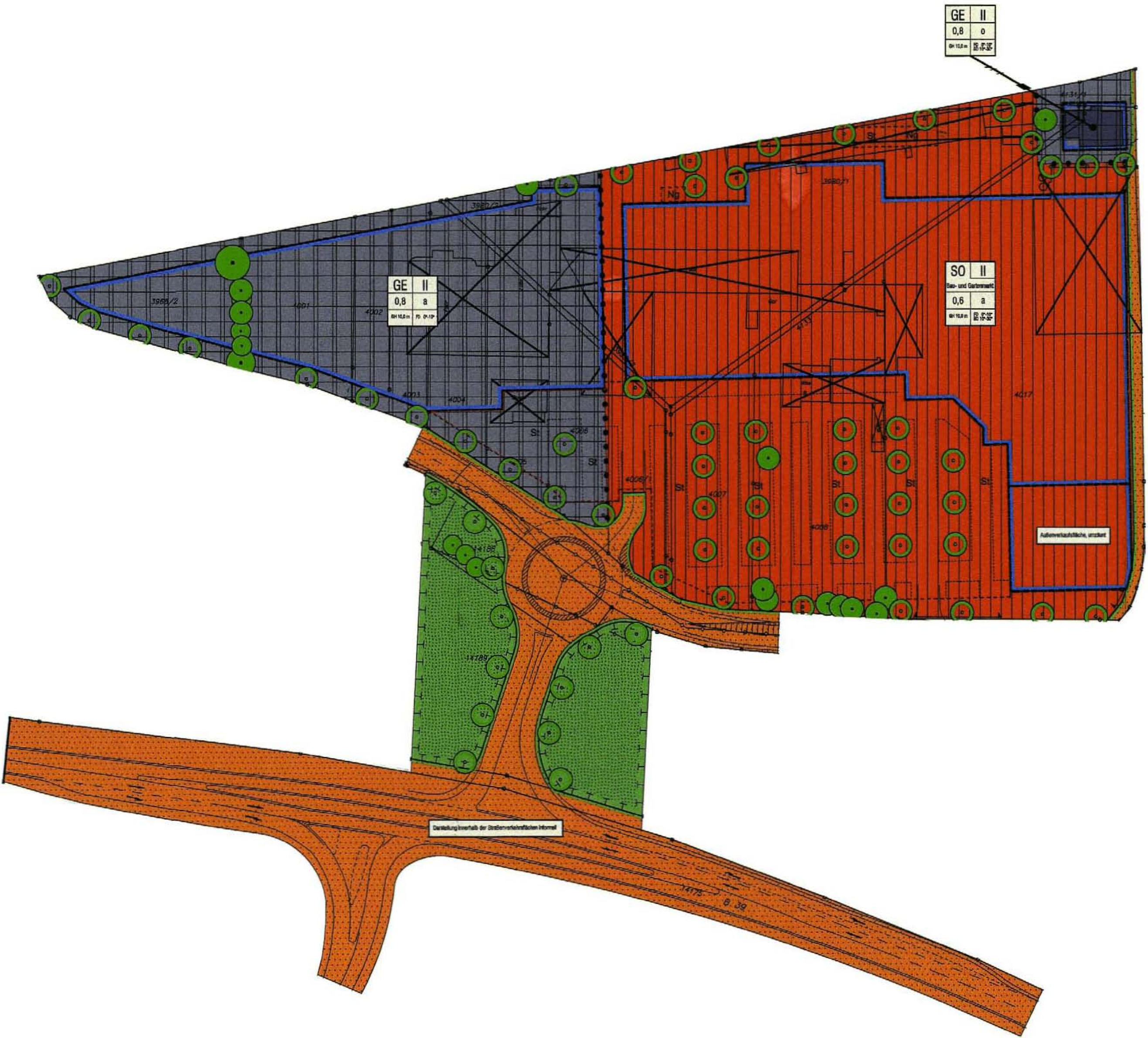
GE	II
0,8	0
BH 10,0 m	BS 0°-10° BD 10°-30°

GE	II
0,8	a
BH 10,0 m	PD 0°-10°

SO	II
Bau- und Gartenmarkt	a
0,6	a
BH 10,0 m	PD 0°-10° BD 10°-30°

Außenverkaufsfäche, unplant

Darstellung innerhalb der Straßenverkehrsflächen Mittel



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)



Gewerbegebiete



Sondergebiete

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

GE	II
0,8	0
30-10,0	3-3

Nutzungsschalone:

Art der Nutzung/Anz. Vollgeschosse
Grundflächenzahl/ Bauweise

Gebäudehöhe/Dachform/Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



abweichende Bauweise,
Gebäudelängen bis 150 m



Flachdächer



Satteldächer

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) Nr.13 und (6) BauGB)



Hauptleitungen unterirdisch

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 und (6) BauGB)



Grünflächen

7. Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)



Bäume erhalten



Bäume anpflanzen,
Standort verschiebbar



Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ausgleichsflächen)

8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen (§ 9(1) Nr.4+22 BauGB)



Stellplätze,
überdachte Stellplätze Einkaufswagen



Nebenanlagen,
überdachte Müllstandorte



Abgrenzung unterschiedlicher Arten der
Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9(7) BauGB)



Sichtdreiecke, freizuhalten von
Sichthindernissen > 0,8 m



Abbruch bestehender Gebäude



**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Neues Sträßel“

**Fertigung Nr. 1/4
15.06.2004**

**Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis**



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500 BLATT 1



Planfertigung
 Loersch, den 24.09.2003
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 DR. phil. J. LUDWIGSKY, P. FISCHER, P. HARTMANN, PLANER
 R. KRAUSE, R. KRECH, T. KUNZ, U. L. P. TEL. 0710-9000-1 / FAX 0710-9000-2
 Siemens/Unterstadt

Vermärkte
Dieser Bebauungsplan wurde nach Kriterien festgelegt:
positiv verbindlich sein Altanlagen
negativ verbindlich sein Altanlagen (Sonstige Vermärkte)

- Antiquitäten
- Schnittblumen
- Zooartikel

1.3 Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverbreiterung in den Breitwiesen,
- Querspange zur B 39 mit Kreisverkehrsplatz im Neuen Sträßel.

Die Fahrbahnaufteilungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 – 21 BauNVO

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. Höhe der baulichen Anlagen gem. Planeintrag.
Dachaufbauten für technische Bauteile dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe auf max. 5 % der Dachfläche um 2 m überschreiten.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 3.1 Gem. Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO für Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu 150 m festgesetzt.
- 3.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist gem. Planeintrag bereichsweise auch die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.3 Für den Getränkemarkt ist an der Ostgrenze Grenzbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Festsetzung durch Baugrenzen im Plan.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan als Sichtdreiecke (SD) gekennzeichneten Bereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe – bezogen auf die jeweilige Fahrbahnoberkante – und von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

6. Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe der Erdgeschosse (OK Fußboden) darf bis zu 1,2 m über dem jetzigen Geländeniveau liegen.
Das neue Gelände ist bis zu 20 cm unter OK Fußboden anzufüllen.
Abgrabungen vor den Fassaden sind nicht zulässig.



BEBAUUNGSPLAN „NEUES STRÄBEL“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (Gbl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den Bebauungsplan „Neues Sträbel“

und

die örtlichen Bauvorschriften

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

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

Bestandteile der Satzungen:

Bebauungsplan:

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

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise und eine Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 1 – 15 BauNVO
- 1.1 **Sondergebiet (SO)** gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
Zulässig ist ein Bau- mit Gartenmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Festsetzungen zulässige Sortimente im Bau-/ Gartenmarkt

Im Bau- / Gartenmarkt ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 9.850 qm zulässig.

Neben baumarktspezifischen Sortimenten *1) und gartencenterspezifischen Sortimenten *)2 sind die in der folgenden Tabelle mit den jeweiligen Maximalflächen aufgeführten Randsortimente zulässig.

Randsortimente..... VKF bis zu (qm)

Zoo	350
Fahrräder und Zubehör	60
Campingartikel	80
Haushaltswaren	100
Haus- und Heimtextilien	230
Elektrokleingeräte	10
Bilder / Rahmen	165
Nahrungs- / Genussmittel *3)	20
Reinigungsmittel (Drogeriewaren)	20
Sonstiges *4)	190
zentrenrelevante Randsortimente	985

Leuchten und Zubehör	375
Elektrogroßgeräte	30
Teppiche / Bodenbeläge	250
Möbel	575
Autozubehör	100
nicht zentrenrelevante Randsortimente	1.330

Bau- / Gartenmarkt insgesamt 9.850

*1) insbesondere Eisenwaren / Beschläge, Maschinen / Werkzeuge, Bauelemente, Fliesen, Holz, Rollläden / Markisen, Sanitärbedarf, Heizungen / Öfen

*2) insbesondere Pflanzen (keine Schnittblumen), Gartenbedarf und -geräte

*3) Süßwaren, Rauchwaren, Getränke als Kassenartikel

*4) Kassenartikel wie Feuerwerk (Saisonartikel, nur 10 Verkaufstage p.a.);

Wohnraumuhren, Freizeit / Spiel und Basteln, Wintergardendekoration (Gestecke), saisonale Geschenkartikel *5), saisonale Bastelartikel *5), saisonale Dekorationsartikel *5), Vasen, Seidenblumen, Trockenblumen

*5) (z.B. zu Valentinstag, Muttertag, Oster- und Weihnachtsmarkt)



Dabei darf die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente bei Ausschöpfen der Maximalflächen nicht erhöht werden, darf also 10 % der gesamten Verkaufsfläche, d.h. 985 qm nicht übersteigen.

Die in der Kategorie Sonstiges bei den zentrenrelevanten Randsortimenten aufgeführten Einzelsortimente sind jeweils auf einer Verkaufsfläche von bis zu 25 qm zulässig.

(Grundlage Gutachten Dr. Acocella vom 21.8.03)

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

Zulässig ist unmittelbar angrenzend an die Westgrenze des Sondergebietes ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 710 qm.

Festsetzungen zulässige Sortimente im Getränkemarkt

Neben Getränken dürfen auf einer Fläche von maximal 50 qm getränkemarktspezifische Randsortimente (insbesondere Partyartikel und -zubehör wie Geschirr, Tischdecken, Servietten, Grills und -zubehör; Transportmittel wie Kisten und Boxen) angeboten werden.

Sonstige Angebote aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere Snacks, Gebäck und Tabakwaren) sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 15 qm zulässig.
(abgeleitet aus Gutachten Dr. Acocella v. 21.08.03)

Darüber hinaus sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den im Folgenden aufgeführten Waren zuzuordnen ist:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Reinigungsmittel für den Haushalt
- Kosmetische, pharmazeutische und medizinische Erzeugnisse
- Bekleidung aller Art, Pelzwaren
- Kinder- und Babyartikel
- Schuhe und Zubehör
- Lederwaren, Taschen
- Heimtextilien, Haushaltswäsche, Stoffe
- Gardinen und Zubehör
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Nähmaschinen
- Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haushaltswaren
- Glas, Keramik, Porzellan
- Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Elektroartikel, Haushalts- und Küchenkleingeräte
- TV, Audio, Video, sonstige Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
- Telefone, Fax-Geräte und Zubehör
- Computer und Zubehör
- Fotoartikel und Zubehör
- Uhren, Schmuck, feinmechanische und optische Erzeugnisse
- Schreib- Schul-, Zeichen- und Bürobedarf, Büroorganisation
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, sonstige Druckerzeugnisse
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Musikalien
- Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte
- Fahrräder, Fahrradbekleidung und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf



7. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

- 7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Im Sondergebiet sind Stellplätze sowie überdachte Stellplätze für Einkaufswagen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- 8.1 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen sind als Ausnahme zulässig.
- 8.2 Überdachte Müllsammelstandorte sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

9. Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der gesamte Wurzel- und Stammbereich ist bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen und mit einem mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso die Lagerung von Baustoffen.

Die Baumstandorte sind mit einem ausreichenden natürlichen Umfeld oder mit großen, unversiegelten Baumscheiben zu versehen.

Abgänge sind entsprechend dem Bestand oder den Pflanzfestsetzungen zu ersetzen.

9.2 Pflanzgebote für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

9.2.1 Anpflanzen von Bäumen

Im zeichnerischen Teil ist das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze und entlang der Straßen festgesetzt.

Die Baumstandorte können im nachgewiesenen Behinderungsfall ausnahmsweise um bis zu 2,50 m verschoben werden.

Die zu pflanzenden Arten sollen standortheimisch und der örtlichen Situation angepasst sein.
(sh. Pflanzliste Anlage)

Der Mindeststammumfang sollte 16 – 18 cm nicht unterschreiten
(Qualität: HSL 3xv mDB oder entsprechend).

Die Baumstandorte sind mit ausreichend großen unversiegelten Baumscheiben zu versehen, soweit die Bäume nicht in einer Grünfläche stehen.



9.2.2 Bepflanzung von Freiflächen

Die Freiflächen im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind als Grünflächen zu gestalten. Sie sind anteilig (20 %) mit niederwüchsigen standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der Gehölze ist mit 60 – 100 cm anzusetzen. (Mindestqualität: verpflanzte Bäume im Container).
(sh. Pflanzliste Anlage)

Die restlichen Grünflächen sind mit einer an den Standort angepassten Regelsaatgutmischung (bspw. RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standort mit Kräuter, Stand 2003) einzusäen. Die Schnitthäufigkeit und Pflegeintensität sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

9.2.3 Grünfläche (südlich der Straße Neues Sträßel)

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

Die ackerbauliche Nutzung ist aufzugeben. Zur Initiierung einer Gehölzentwicklung sind truppweise (ca. 20 – 25 Trupps mit je 25-30 Stück) standortheimische Gehölze zu pflanzen. Mindesthöhe der Sträucher 60 – 100 cm (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher im Container oder entsprechend).
(sh. Pflanzliste Anlage)

Die Entwicklung von Gras- und Hochstaudenfluren ist sukzessiv zu gestalten, eine Initialsaat ist nicht erforderlich. In den ersten drei Jahren ist auf der gesamten Fläche einmal jährlich im August ein Schnitt durchzuführen, das Mähgut ist zur Aushagerung des Standortes zu entfernen. Bei der Mahd sind die gepflanzten und spontan aufwachsenden Gehölze angemessen zu berücksichtigen.

Zur späteren Pflege ist abschnittsweise alle drei bis vier Jahre ein Schnitt eines ca. 10 m breiten Streifens durchzuführen, um hier Gehölzsäume als Übergangsbiootope zu etablieren. Das Mähgut ist wiederum von der Fläche zu entfernen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Grelle und phosphorisierende Farben sind unzulässig.
- 1.2 Reflektierende und glänzende Materialien als Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach unzulässig, Verglasungen sind ausgenommen.
- 1.3 Dächer
Auf dem Baumarkt im Sondergebiet sowie auf dem Getränkemarkt und den Gewerbegebäuden im Gewerbegebiet sind Flachdächer bis 10 ° Neigung zulässig. Reflektierendes Dachdeckungsmaterial ist unzulässig.

Auf dem Gartenmarkt im Sondergebiet sind aneinandergereihte Satteldächer mit einer Neigung von 10 – 30 ° zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplätze sind zu 40 % in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

3. Werbeanlagen gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

- 3.1 Werbeanlagen sind generell genehmigungspflichtig.
- 3.2 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig, ausgenommen sind Vordächer.
- 3.3 Weit strahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Anlagen mit Lasertechnik oder ähnlich lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.
- 3.4 Im Sondergebiet ist im Einfahrtbereich ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 8,00 m mit 2 Schrifttafeln mit einer Größe von 4,00 m x 1,60 m zulässig.

4. Zäune und Einfriedungen

- 4.1 Im Sondergebiet ist für Baumarkt und Gartencenter im Anlieferbereich und im Bereich der Außenverkaufsfläche ein 4 m hoher transparenter Drahtgitterzaun zulässig.
- 4.2 Im Gewerbegebiet ist für den Getränkemarkt im Bereich des Freilagers ein 4 m hoher Zaun zulässig. Ansonsten sind transparente Drahtgitterzäune bis 1,60 m Höhe zulässig.

Soweit aus Sicherheitsgründen höhere Zäune erforderlich sind, können sie als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind jedoch mind. 1,00 m hinter die Straßen- bzw. Gehwegkante zu setzen.



ARTENLISTE FÜR DIE BEGRÜNUNG

Zu Ziff. 9.2.1 und 9.2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

entlang der Straßen und großflächige Stellplätze und Freiflächen

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Linde (Tilia cordata)

zu Ziff. 9.2.2

Anpflanzen von niedrigwüchsigen, standortheimischen Gehölzen

in Freiflächen Sondergebiet und Gewerbegebiet

- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)

zu Ziff. 9.2.3

Grünfläche – als Ausgleichsfläche südlich Straße "Neues Sträßel" Intensivierung Gehölzentwicklung

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wolliger Schnellball (Viburnum lantana)
- Hundsrose (Rosa Canina)

Grundlage Grünordnungsplan



HINWEISE

1 Abwasserbeseitigung/Gewässeraufsicht

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 45e Abs. 2 Wassergesetz im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt wird. Hierfür ist unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ein Teilentwurf aufzustellen und dem Landratsamt –Wasserrechtsamt– rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf min. 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind derartige Versickerungsanlagen gemäß der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 nicht erlaubnisfrei. Es müssen daher beim Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, entsprechende Anträge gestellt werden.

2 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 107300, 69111 Heidelberg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, s. hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

3 Versorgung mit elektrischer Energie

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Ansprechpartner für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

Für den Beginn der Bauarbeiten der EnBW vor Ort ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn der Erschließungsarbeiten der EnBW frühzeitig mitzuteilen. Die EnBW bittet um Zusendung von Projektplänen im Maßstab 1:500.



BEGRÜNDUNG

1. Planungserfordernis und Ziel

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt im Südwesten der Stadt die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in einem Sondergebiet (SO) sowie eines Getränkemarktes in einem Gewerbegebiet (GE) mit weiteren 2 – 4 Betrieben. Auf dem Gelände wurde früher ein zwischenzeitlich stillgelegtes Betonwerk betrieben.

Projektentwickler für Bau- und Gartenmarkt sowie Getränkemarkt ist die Firma BSC Immobilienentwicklungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH, Gifhorn. Investor ist die AVI Allgemeine Verwaltung von Immobilien GmbH, Köln. Betreiber wird die REWE-Gruppe für den toom-Baumarkt mit Gartencenter und toom-Getränkemarkt.

Aufgrund der konkreten Anfrage hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 25.06.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

2. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für die Fläche des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet (G) und südlich der Straße "Neues Sträßel" bis zur B 39 eine geplante private Grünfläche (Kleingärten) aus. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Planungsgebietes des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim in der Sitzung am 21.11.2002 gefasst.

3. Verfahren

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange wurden im August 2003 durchgeführt. Parallel dazu wurden die vorliegenden Gutachten (Raumordnung, Verkehr, Umwelt, Grünordnung) mit den Trägern öffentlicher Belange weitgehend abgestimmt. Am 24.09.03 wurde die Offenlage im Gemeinderat beschlossen und anschließend durchgeführt (weitere Angaben zum Verfahren in den 'Verfahrensvermerken' auf Seite 18).

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km vom Stadtkern von Wiesloch am südwestlichen Stadtrand nördlich der B 39 mit einem Abstand von ca. 70 – 100 m, nördlich der Straße "Neues Sträßel". Östlich verläuft die Straße "In den Breitwiesen" und im Norden verläuft eine ehemalige Bahntrasse.

Die Boden-, Grundwasser- und Umweltverhältnisse sind im "Baugrundgutachten", "Altlastengutachten" sowie im "Umweltbericht" (sh. Ziff. 6) beschrieben (sh. Zusammenstellung Gutachten und Fachplanungen).



Die Größe des Planungsgebietes beträgt	rd. 4,7 ha
- Sondergebiet (SO) Bau- und Gartenmarkt	rd. 2,2 ha
- Gewerbegebiet (GE)	rd. 1,0 ha
davon:	
- Getränkemarkt	rd. 0,2 ha
- Bereich ehem. Wohnhaus (Betriebswohnungen Betonwerk)	rd. 0,1 ha
- Verkehrsflächen	rd. 1,1 ha
- Grünfläche – Ausgleichsfläche südl. Neues Sträßel	rd. 0,4 ha

In die Abgrenzung des Plangebietes sind die Ausgleichsflächen und die Flächen der geplanten Querspange und der B 39 einbezogen, soweit Änderungen erforderlich sind.

4.1 Umgebung – angrenzende Gebiete

Im Westen, Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an. Im Süden ist im Flächennutzungsplan zwischen der Straße "Neues Sträßel" und der B 39 eine geplante private Grünfläche (Kleingärten) als Hinweis für die Freihaltung der Fläche dargestellt. Diese wird durch den geplanten Kreisverkehrsplatz und den Straßenanschluss an die B 39 teilweise in Anspruch genommen.

4.2 Bestand – Abbruch

Das Areal wurde früher als Betonwerk genutzt. Nahezu die gesamte Fläche ist durch eine heute brüchige Betondecke versiegelt. Die desolaten Gebäude sollen abgebrochen werden. Von der vorhandenen Vegetation wird ein Großteil der wertvollen Bäume erhalten.

5. Geplante Bebauung und Nutzung

5.1 Bauvorhaben und Baumöglichkeiten

- Bau- und Gartenmarkt (SO) mit ca. 250 Stellplätzen	Verkaufsfläche max. 9.850 qm
- Getränkemarkt (GE) mit ca. 30 Stellplätzen	Verkaufsfläche max. 710 qm
- weitere 2 – 4 kleinere Gewerbebetriebe, im östlich angrenzenden Gewerbegebiet (GE)	Grundstücksfläche ca. 9.100 qm

(zulässige Sortimente im Bau- und Gartenmarkt – sh. Ziff. 1.1 Textliche Festsetzungen und Gutachten "Raumordnerische Überprüfung" Büro Dr. Acocella. Zulässige Sortimente im Getränkemarkt sowie nicht zulässige Einzelhandelsbetriebe sh. Ziff. 1.2 Textliche Festsetzungen).



5.2 Art der baulichen Nutzung

(Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1)

- Für den Bau- und Gartenmarkt ist ein Sondergebiet (SO) festgesetzt.
- Der geplante Getränkemarkt liegt im angrenzenden Gewerbegebiet (GE).
- Weitere 2 – 4 Gewerbebetriebe sind im Gewerbegebiet möglich.
- Die max. zulässigen Verkaufsflächen und die Maximalflächen der aufgeführten Sortimente basieren auf dem Gutachten "Raumordnerische Überprüfung" – Büro Dr. Acocella:

Das Gutachten kommt in der Zusammenfassung zu dem Ergebnis

- dass im Bereich baumarktspezifischer Sortimente ein Versorgungsdefizit aufgehoben wird,
- dass der geplante Bau- und Gartenmarkt sowie der Getränkemarkt im Mittelzentrum Wiesloch unter raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten verträglich ist,
- nur in Wiesloch erreichen die Kaufkraftumverteilungen etwas mehr als die als Orientierungswert festgelegten 10 %. Angesichts der geringen absoluten Höhe der Umverteilung, die sich auf eine Vielzahl von Einzelsortimenten verteilen und des gewählten "worst case-Ansatzes" sind städtebauliche Wirkungen eher unwahrscheinlich.
(Auf das Gutachten "Raumordnerische Überprüfung" – Büro Dr. Acocella – wird verwiesen)

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen, die auf Grund ihres Warensortimentes als innenstadtrelevant einzustufen sind. Die Sortimentsliste orientiert sich dabei am Bebauungsplan „Eichelweg II“ – 3. Änderung, dessen Geltungsbereich sich in der unmittelbaren Nachbarschaft befindet.

5.3 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- Das Maß der Nutzung wird im Planteil
 - durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)
 - und Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlagen mit 10,0 m über vorhandener Geländehöhe

festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der Einordnung in die Situation, am Bestand und an den geplanten Bauvorhaben.

- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen garantiert die städtebauliche Ordnung, angemessene Abstände und Freiflächen.
- Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) für Gebäudelängen größer als 50m bis zu 150 m und als offene Bauweise für Teile des Gewerbegebiets (GE) entsprechend den geplanten Vorhaben festgesetzt.

5.4 Höhenlage der Gebäude

Um an die vorhandene Kanalisation anschließen zu können, müssen die Gebäude um bis zu 1,2 m über das jetzige Geländenniveau angehoben werden.

Die Höhendifferenz zu den umliegenden Straßen kann in der Freiflächengestaltung ausgeglichen werden.



6. Umwelt, Grünordnung und Freiflächengestaltung
(planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 9 ff.)

Die Festsetzungen basieren auf den Gutachten und Fachplanungen:

- Vorprüfung der UVP-Pflicht BKR Aachen
- Umweltbericht BKR Aachen
- Grünordnungsplan (GOP) BKR Aachen

6.1 In der zusammenfassenden Beurteilung der Vorprüfung der UVP-Pflicht wird festgestellt, dass unter der Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind und auch keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Auf die laufende Untersuchung von Altlasten wird hingewiesen.

6.2 Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Wirkungen sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen untersucht und dargelegt:

Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan "Neues Sträßel" in Wiesloch schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes, Gartencenters und Getränkemarktes sowie von gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück eines stillgelegten Betonwerkes.

Dadurch wird künftig im Plangebiet ein erhöhter Versiegelungsgrad sowie ein geringerer Grünanteil vorherrschen. Im Zuge der Bauphase werden Grünflächen und Gehölzbestände beseitigt. Es werden künftig erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen aufgrund vorhabenbezogener Zusatzverkehre und Anlieferungen erwartet.

Zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie des Bodens, Klimas und des Landschaftsbildes sind verschiedene Maßnahmen geplant. So werden bspw. 25 bestehende Großbäume erhalten und insgesamt 63 Bäume neu gepflanzt; auf den Grünflächen südlich der Straße "Neues Sträßel" wird eine Gehölzsukzession initiiert; die Stellplätze werden teilweise mit durchlässigen Belägen realisiert; ein vorhandener Parkplatz wird teilweise entsiegelt.

Die Vorprüfung der Umwelterheblichkeit hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Bedeutsame Kultur- und Sachgüter kommen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die vorhabenbedingt zu erwartende Zunahme von Gewerbelärm im Bereich angrenzender Wohnbebauung führt nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Vorhabenbedingt zu erwartende Verkehrszunahmen fallen gegenüber der allgemeinen Verkehrsentwicklung geringfügig aus und führen voraussichtlich nicht zu wahrnehmbaren Lärmzunahmen oder erheblichen lufthygienischen Auswirkungen.



6.3 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Grünordnungsplan (GOP)

Die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird im Grünordnungsplan ausführlich behandelt.

Die im Bebauungsplan und in den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Grünordnung – Erhaltung von Bäumen, Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie für die Gestaltung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen südlich der Straße "Neues Sträßel" - getroffenen Festsetzungen basieren auf dem Grünordnungsplan.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass für alle Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen, dass jedoch der Verlust der Großbäume nur langfristig kompensiert werden kann.

25 Großbäume werden erhalten und 63 Bäume werden neu gepflanzt.

Dies ist ein wichtiger Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild am Übergang von der Siedlungsfläche in die Landschaft.

7. Örtliche Bauvorschriften

In den Örtlichen Bauvorschriften wird die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Dächer, der Stellplätze, der Werbeanlagen und der Zäune und Einfriedigungen geregelt, soweit dies für die Gesamtgestaltung des Gebietes – unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen – erforderlich ist.

8. Erschließung und Parkierung

8.1 Anbindung an die Bundesstraße B 39

Das Planungsgebiet, insbesondere das Sondergebiet wird durch die geplante neue Querspange von der Straße "Neues Sträßel" zur B 39 mit einem Halbanschluss angeschlossen. Im Bereich der Hauptzufahrt zum Sondergebiet wird im Neuen Sträßel ein Kreisverkehrsplatz erstellt.

Der Verkehrstechnische Entwurf, das Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung wurden vom Büro Bender und Stahl, Ludwigsburg bearbeitet und mit der Straßenbauverwaltung, der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion Heidelberg abgestimmt.

Im Plan und in den textlichen Festsetzungen sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche zur Herstellung der Straßen, bzw. Änderungen bei vorhandenen Straßen erforderlich sind.

Die dargestellte Aufteilung der Fahrbahnen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um gewisse Spielräume zu lassen.

Über die Herstellung und Kostenaufteilung des Neuanschlusses wurde zwischen der Stadt Wiesloch, dem Investor und dem SBA Heidelberg am 29.12.2003 eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

8.2 Innere Erschließung, Parkierung

Die innere Erschließung, die Gestaltung der Zufahrten und Parkplätze, sowie die Ver- und Entsorgung wird vom Ingenieurbüro Schäfer, Solingen geplant und mit den Stadtwerken, bzw. mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

8.2.1 Wasser- und Abwasser

Die Versorgung mit Wasser ist durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wiesloch sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalsystem des Abwasserverbandes Leimbach-Angelbach.

8.2.2 Strom, Gas, Telekom

Das Planungsgebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- (EnBW AG) und Gasversorgung sowie an die Anlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

8.2.3 Private Freileitung und Trafostation

Die vorhandene private Freileitung und Trafostation im Bereich des Gewerbegebietes werden abgebaut.

9. Baugrund, Altlasten

9.1 Baugrundgutachten

Zum Baugrund liegt ein Baugrundgutachten des Geotechnischen Büros Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, Moers vor. Die Empfehlungen des Gutachtens sind bei der Planung und Ausführung zu beachten.

9.2 Altlasten

Das vorliegende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (orientierende Erkundung) von Dr. Strohmanns & Leenderts GmbH ist durch das Büro Siedeck ergänzt worden. Die erforderlichen Maßnahmen werden direkt mit dem Landratsamt – Wasserrecht in Heidelberg abgestimmt. In den Gutachten wird empfohlen, Verunreinigungen mit leichtem Heizöl im Bereich der unterirdischen Heizölbehälter (Gebäude 10) auszubauen. Weiter wird empfohlen, die übrigen unterirdischen Heizöltankbehälter sowie die im Bereich der oberirdischen Tankbehälter (Gebäude 4) und des Zapfsäulenbereichs angetroffenen Verunreinigungen auszubauen.



10. Realisierung / Kosten

Für das gesamte Planungsgebiet ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.
Die Vermessungsarbeiten werden vom Vermessungsbüro Gebauer und Best, Heidelberg durchgeführt.

Der auf die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes sowie des Getränkemarktes bezogene Planungs- und Erschließungsaufwand trägt der Investor.

Die Übernahme der Planungskosten wurde in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Wiesloch und dem Investor am 12.06.2003 geregelt.

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten der für den Anschluss des Gebietes erforderlichen Straßenbaumaßnahmen trägt laut Vereinbarung zwischen der Stadt Wiesloch, dem Investor und dem SBA Heidelberg vom 29.12.2003 ebenfalls der Investor.

Lörrach, den 10.09.2003

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM. ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/8528

für die Offenlage/Satzungsfassung überarbeitet:

Frank Schröter
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-

15.06.2004



GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN

- Baugrundgutachten vom 05.10.2001
 Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH

- Altlasten
 - Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 22.10.2001
 (orientierende Erkundung)
 Dr. Strohmann & Laendertz GmbH

 - weiteres Gutachten vom 07.09.2003
 Büro Siedeck

- Vorprüfung UVP-Pflicht vom 13.08.2003
 BKR Aachen

- Umweltbericht vom 13.08.2003
 BKR Aachen

- Grünordnungsplan vom 13.08.2003
 mit Nachtrag 1 zur Straßenquerspange vom 14.08.2003
 und Nachtrag 2 zur Straßenplanung vom 23.09.2003

- Verkehrsuntersuchung vom Aug. 2003
 Bender + Stahl, Ludwigsburg

- Schalltechnische Untersuchung vom Aug. 2003
 Bender + Stahl, Ludwigsburg

- Straßenentwurf Querspange zur B 39 vom Aug. 2003
 ergänzt nach Abstimmung mit Straßenbauamt,
 Straßenverkehrsbehörde und Polizeidirektion Heidelberg
 Bender + Stahl, Ludwigsburg

- Raumordnerische Überprüfung vom 21.08.2003
 Bau- und Gartenmarkt
 Sortimentenliste zum Bebauungsplan
 Büro Dr. Acocella / Bearbeiter Dr. Fürst

September 2003

Zusammengestellt zum Bebauungsplan

Planungsgruppe Süd-West / Stadt Wiesloch, Fachbereich 6, -Planung und Bodenordnung-



VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren: 26.07.2000/26.09.2001/26.06.2003

frühzeitige Bürgerbeteiligung: 04.08.2003 – 22.08.2003

frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 29.07.2003 – 29.08.2003

Bekanntmachung hierzu am: 26.07.2003

Offenlage des Planentwurfs: 06.10.2003 – 05.11.2003

Bekanntmachung hierzu am: 27.09.2003

Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange
von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme: 02.10.2003

Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB: 26.11.2003

Wiesloch, den 15.06.2004



Raidmann

Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:



Raidmann

Oberbürgermeister

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde:

AZ: 21-2511.3-20/116

Karlsruhe, den 31.08.2004

Killer



Dienstsiegel

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 04. SEP. 2004 in Kraft.

Wiesloch, den 04. SEP. 2004



Raidmann

Oberbürgermeister

STADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN "NEUES STRÄSSEL"

M 1:1000

BLATT 2

Plangrundlage

Katasterplan sowie Bestandsplan, innere Erschließung
INGENIEURBÜRO SCHAEFER, SOLINGEN
vom 14.07.2003
äußere Erschließungsplanung
INGENIEURBÜRO BENDER + STAHL, LUDWIGSBURG
vom 27.08.2003

Planfertigung

Lörrach, den 24.09.2003
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITECT + STADTPLANER
78536 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Entwurf

vom 10.09.2003
geändert

Planer/in Dipl.-Ing. H.R. Güdemann, Dipl.-Ing. A. Schött
Zeichner/in Dipl.-Ing. A. Schött

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 25.06.2003	öffentliche Bekanntmachung	am 26.07.2003
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 25.06.2003	öffentliche Bekanntmachung	am 26.07.2003
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom 04.08.2003	bis 29.08.2003	Veranst. am
Öffentliche Auslegung	Beschluß am 24.09.2003	öffentliche Bekanntmachung	am 27.09.2003
	durchgeführt vom 08.10.2003	bis 06.11.2003	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am 06.10.2003		
2. Öffentliche Auslegung	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am
(bzw. eingeschränktes Verfahren)	durchgeführt vom	bis	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	Satzungsbeschluss	am

Ausfertigung der Satzung

Wiesloch, den 1.5. JUN. 2004


(...), Bürgermeister
Anzeige/Genehmigungsantrag
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung


Erlaß des Regierungspräsidiums am 3.9.04
am

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)