STADT WIESLOCH

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung"

Begründung

- Vorentwurf -

Stand: 28.10.2026

Geltungsbereich: Bebauungsplan „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ (Planzeichnung) vom 28.10.2026

Inhalt

1 Allgemeines 4
2 Beschreibung des Plangebiets 5
2.1 Lage des Gebiets 5
2.2 Abgrenzung und Größe 5
2.3 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets 6
2.4 Klima und Klimaanpassung 7
2.5 Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmale 7
2.6 Baugrundverhältnisse 7
3 Bestehende Rechtsverhältnisse 8
3.1 Regionalplanung 8
3.2 Flächennutzungsplan 8
3.3 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur 9
3.4 Bestehender Bebauungsplan 9
3.5 Besitzverhältnisse 9
4 Planerische Konzeption 10
4.1 Prüfung alternativer Lösungen 10
4.2 Städtebauliches Konzept 10
4.3 Grün- und Freiflächenkonzeption 10
4.4 Verkehrliche Erschließung 11
4.5 Innere Erschließung 12
4.6 Ver- und Entsorgung 12
4.7 CO2-Bilanzierung 12
4.8 Wasserhaushaltsbilanzierung 12
4.9 Starkregenvorsorge 13
5 Festsetzungen des Bebauungsplans 13
5.1 Art der baulichen Nutzung 13
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 14
5.4 Grünordnung 14
5.5 Außenbeleuchtung 15
5.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur 16
5.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 16
5.8 Leitungsrechte 16
5.9 Übernahme aus bestehendem Bebauungsplan 17

6. Örtliche Bauvorschriften 17
6.1 Gestaltung der baulichen Anlage 17
6.2 Werbeanlagen 17
6.3 Einfriedungen 17
7 Hinweise und Empfehlungen 18
7.1 Bodenfunde 18
7.2 EnBW / Amprion GmbH 18
7.3 Artenschutz 18
8 Umweltbelange 18
8.1 Umweltprüfung 18
8.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 19
8.3 Schalltechnische Untersuchung 19
8.4 Artenschutz 20
8.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 21
8.6 Energetische Standards der Stadt Wiesloch 21
9 Durchführung und Kosten 21
9.1 Bodenordnung 21
9.2 Kosten 22
10 Anhang 22
Verwendete Gutachten 22

1 Allgemeines

Der Zweck und die Funktion eines Bebauungsplans bestehen darin, die räumliche und bauliche Entwicklung der Kommune im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Planung zu steuern. Durch die auf das Allgemeinwohl ausgerichteten Bebauungspläne gemäß § 1 BauGB werden Baurechte erstmals geschaffen.

Die planerische Gestaltungsfreiheit ist jedoch an die Vorgaben der Raumordnung und das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans gebunden. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemeine Zielsetzungen und Darstellungen zur Entwicklung und Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet enthält, legt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich detailliert fest, wie die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken erfolgen soll.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der Bodennutzung in verbindliches Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und gilt somit als allgemeines Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung bilden die Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung des Planes.

In der Regel gelten Bebauungspläne nur für bestimmte Teilbereiche der Gemeinde. Sie betreffen Baugebiete, in denen in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung oder Entwicklung vorgesehen ist, bzw. in denen eine städtebauliche Ordnung erforderlich wird.

In der Gemeinderatssitzung am 22. Juli 2026 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Weinäcker“ gefasst. Das Verfahren wird nun als Standardverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der anschließenden förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt. Im Zuge dessen werden die Unterlagen hinsichtlich der gewonnenen Erkenntnisse ergänzt. Dies umfasst auch die Erkenntnisse aus Gutachten, fortgeschriebenen Untersuchungen sowie dem naturschutzrechtlichen Gesamtausgleich.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Weinäcker“ soll im Gewerbegebiet „In den Weinäckern“ zusätzliche Lkw-Stellplatzanlagen mit separater Zu- und Ausfahrt zum Bestandsgelände des REWE-Logistikzentrums und zur Parkstraße ermöglicht werden. Ziel ist dabei die Entlastung der umgebenden öffentlichen Straßen. Hierfür soll der Lkw-Warteverkehr entlang der Straße „In den Weinäckern“ auf das REWE-Grundstück geleitet und zusätzlich den Lkw-Fahrern Sanitäranlagen angeboten werden.

Um die geplanten baulichen Maßnahmen umsetzen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Neben der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Weinäcker“ ist parallel auch die 12. Änderung des FNP erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet – mit den Teilbereich Ost und West – befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Wiesloch südöstlich des Walldorfer Stadtgebiets im baden-württembergischen Rhein-Neckar-Kreis. Zudem liegt es direkt an der Bundesstraße B 3 und nahe der Bundesautobahn A 6 Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg (ca. 5 km entfernt). Im Norden wird das Gebiet durch die Parkstraße, im Westen durch die Straße „In den Weinäckern“, im Süden durch Flächen des Gewerbegebiets „In den Weinäckern“ und im Osten von der Bundesstraße B 3 begrenzt.

Westlich des Plangebiets befinden sich Gleisanlagen der Bahnstrecke Mannheim-Basel; der Bahnhof Wiesloch-Walldorf liegt unmittelbar südwestlich.

2.2 Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wiesloch, Stadt Wiesloch im Gewerbegebiet „In den Weinäckern“ und gliedert sich in zwei funktionale Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 4,5 ha:

- Teilbereich West (ca. 2,0 ha): Umfasst die Flurstücke Nr. 2954/6, 2954/27, 13439/2, 13439/3 und 13439/4 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 2954/8, 2954/28, 13439, 13439/1 und 13602.

- Teilbereich Ost (ca. 2,5 ha): Umfasst die Flurstücke Nr. 13489, 13490, 13491, 13492, 13492/2, 13493, 13494, 13495 und 13496 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 13437 und 13507.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Zusätzlich ist sie in Abbildung 1 visualisiert.

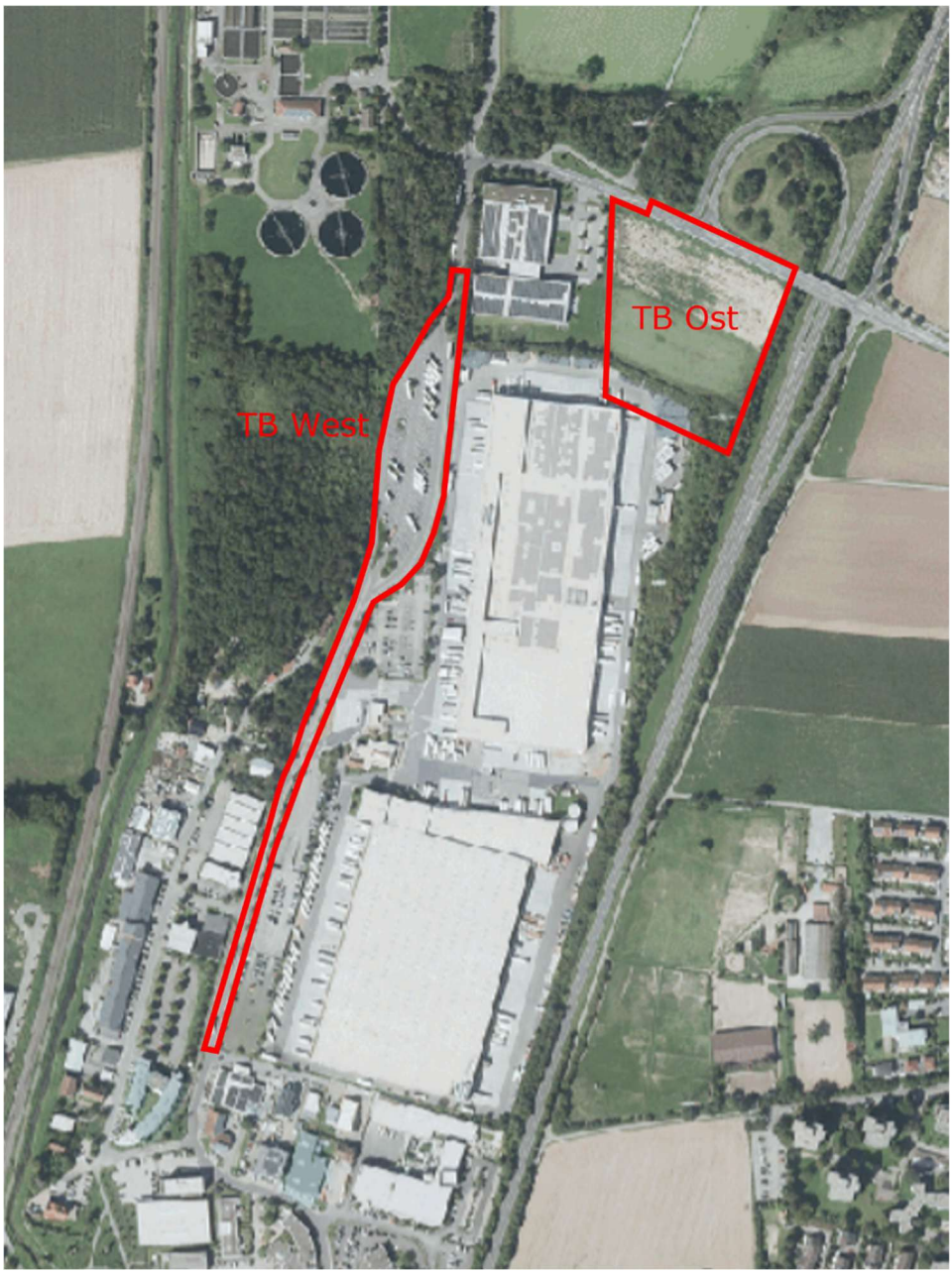


Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets. Teilbereich West und Teilbereich Ost sind rot umrandet. Quelle: Geoportal BW, Zugriff 09/2026.

2.3 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Der Teilbereich West wird derzeit bereits gewerblich-logistisch als Stellplatzanlage für Lkws genutzt. Im südlichen Verlauf schließt er zudem einen Teil der Straße „In den Weinäckern“ ein.

Teilbereich Ost umfasst hauptsächlich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die im Süden durch einem Heckenzug gegliedert wird.

Südlich des Heckenzugs wird eine Fläche im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Weinäcker“, 1. Änderung miteinbezogen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sehen hierfür ein gegliedertes Gewerbegebiet vor

und werden nachrichtlich übernommen. Dieser Teilbereich wird von zwei ausladenden Hochspannungsfreileitungstrassen gequert, von denen sich ein Hochspannungs-Mast der Amprion GmbH im räumlichen Geltungsbereich befindet. Des Weiteren schließt der Teilbereich Ost im Norden einen Teil der Parkstraße mit ein.

Unmittelbar benachbart findet sich im Osten ein Baum- und Gehölzbestand auf den Böschungsflächen zur B 3 und im Westen schließt ein Wiesenweg an.

Der Nahbereich der beiden Teilbereiche ist gewerblich-logistisch durch das Gewerbegebiet „In den Weinäckern“ geprägt, insbesondere durch das bestehende REWE-Regionallager Südwest.

2.4 Klima und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Naturraum des nördlichen Oberrheingrabens bzw. Kraichgau-Übergangsbereichs. Gemäß den Daten des Klimaatlasses Baden-Württemberg (LUBW) sowie den regionalen Klimaanalysen zeichnet sich der Raum Wiesloch durch ein ausgesprochen mildes, thermisch stark begünstigtes Klima mit überdurchschnittlich hohen Sommer- und Jahrestemperaturen sowie einer erhöhten Anzahl von Sommertagen (≥ 25 °C) und Tropennächten (≥ 20 °C) aus.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bundesstraßen- und Bahnkorridoren sowie der bereits im Umfeld vorhandenen Versiegelungen ist der Raum bereits vorbelastet. Der Klimaatlas BW weist für den dicht besiedelten und gewerblich geprägten Verdichtungsraum der Oberrheinebene im Zuge des fortschreitenden Klimawandels ein erhöhtes Risiko für die Entstehung von lokalen Hitzeinseln (städt. Wärmeinsel) sowie sommerlichen Trocken- und Hitzeperioden aus.

Zur Bewältigung der klimatischen Herausforderungen und in Übereinstimmung mit den Klimaschutzzielen der Stadt Wiesloch sowie den Handlungsempfehlungen des Klimaatlasses BW sieht der Bebauungsplan klimawirksame Festsetzungen und Maßnahmen vor, die an späterer Stelle ausgeführt werden.

2.5 Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmale

Es sind keine Hinweise zu Kampfmitteln oder Bodendenkmälern bekannt. Zum Thema Altlasten wird auf den Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan verwiesen (Kap. 2.2).

2.6 Baugrundverhältnisse

Ein Baugrundgutachten für den Teilbereich Ost liegt vor (IfG, Mai 2023). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter dem nicht tragfähigen Oberboden Schichten anstehen, die eine mittlere bis gute Tragfähigkeit aufweisen. Dem Oberboden wird nur ein eingeschränkter Wiedereinbau attestiert, während die unteren Schichten uneingeschränkt für den Massenausgleich vor Ort zur Verfügung stehen.

Weitere Ausführungen hierzu finden sich im vorliegenden Umweltbericht.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im maßgeblichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsgebiet für Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ursprünglichen Flächennutzungsplans (2000) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim. Hierbei sind die Flächen des Plangebiets hauptsächlich als geplante gewerbliche Baufläche und ferner als Straßenverkehrsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dabei widerspricht die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche den künftigen Planungsabsichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung zu schaffen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der rot markierte Bereich in Abbildung 2 soll künftig eine gewerbliche Baufläche darstellen.

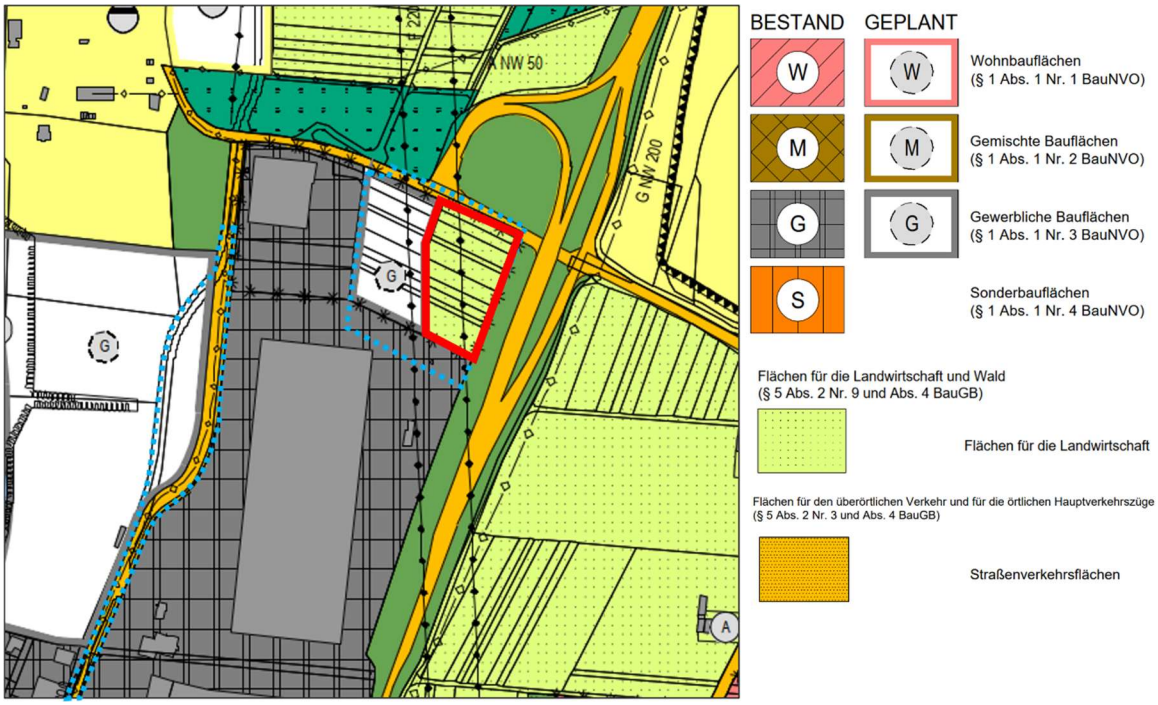


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim (aktualisierte Fassung 02/2024). Der FNP-Änderungsbereich ist rot umrandet; der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinäcker – 3. Änderung und Erweiterung“ ist blau gestrichelt. Quelle: VG Wiesloch-Dielheim, Zugriff 09/2026.

3.3 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur

Gemäß Art. 8 der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur sind Maßnahmen zu ergreifen, um einen Nettoverlust städtischer Grünflächen sowie der Baumüberschirmung im städtischen Ökosystemgebiet zu verhindern. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des definierten städtischen Ökosystems.

Die Überplanung betrifft ausschließlich bereits versiegelte oder intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Verlust von wertvollen städtischen Grünflächen oder prägendem Baumbestand findet nicht statt, sodass den Zielen der EU-Verordnung vollumfänglich entsprochen wird.

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Weinäcker, 1. Änderung“ stammt aus dem Jahr 1986 (siehe Abbildung 3). Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird dieser Ursprungsplan im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung fortgeschrieben und an die aktuellen städtebaulichen sowie betrieblich-logistischen Erfordernisse angepasst.

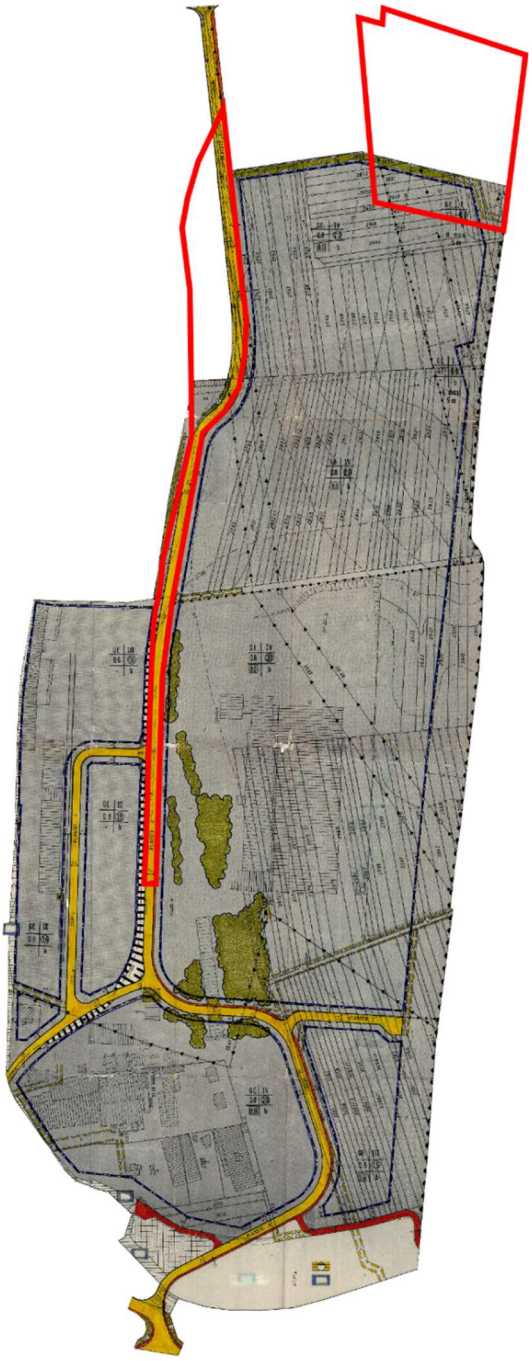


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Weinäcker – 1. Änderung“ (Satzungsbeschluss 31.01.1986). Teilbereich West und Teilbereich Ost sind rot umrandet. Quelle: Stadt Wiesloch, Zugriff 09/2026.

3.5 Besitzverhältnisse

Für den Geltungsbereich läuft aktuell ein Umlegungsverfahren.

Die Einleitung der Umlegung erfolgte parallel zum Aufstellungsbeschluss am 22.07.2026 durch die städtische Umlegungsstelle. Die Anhörung eines Eigentümers befindet sich derzeit im Prozess; ein entsprechendes Schreiben mit Bitte um Stellungnahme ist bereits versendet.

Anschließend wird der Umlegungsausschuss den Plan gem. § 47 BauGB beschließen. Damit verbunden ist die Mitteilung des Umlegungsausschusses an das Grundbuchamt zur Eintragung des Umlegungsvermerks ins Grundbuch. Die Rechtsfolgen des vorgenannten Erlasses sind eine Verfügungs- und Veränderungssperre

sowie ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Mit Inkrafttreten des Umlegungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung sowie Zustellung an den Eigentümer ist das Verfahren abgeschlossen (ca. Anfang 2027).

4 Planerische Konzeption

4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine betrieblich veranlasste Erweiterung eines bestehenden Lager- und Logistikstandorts der REWE Group. Das primäre Planungsziel ist die Entlastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von wartenden Zuliefer-Lkws sowie die Schaffung von zusammenhängenden Kapazitäten in direktem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Bestand.

Ein Ausweichen auf entlegene Flächen im Gemeindegebiet oder auf Gewerbeflächen in Nachbargemeinden stellt aus betriebsfunktionellen Gründen keine tragfähige Alternative dar. Ein getrennter Standort für Zuliefer-Lkws würde zu erheblichem innerbetrieblichem Logistik- und Transportaufwand führen, zusätzliche Verkehre verursachen und die betrieblichen Abläufe unwirtschaftlich gestalten. Zudem dient die direkte Anbindung an den Bestandsbetrieb der Bündelung vorhandener Infrastrukturen. Standortalternativen außerhalb des Plangebiets scheiden daher aus.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Anordnungen der Stellplätze sowie Zuschnitte der internen Fahr- und Logistikflächen geprüft. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis dar, bei dem die betrieblichen Anforderungen mit einer möglichst flächensparenden und umweltschonenden Inanspruchnahme des Grundstücks optimal zusammengeführt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterungsflächen sollen gewerblich genutzt werden. Ziel ist die Erstellung zweier zusätzlicher Lkw-Stellplatzanlagen für das REWE-Logistikzentrum mit separater Zu- und Ausfahrt zum Logistikgelände und zur Parkstraße.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzeption

Zur funktionalen Aufwertung des Gewerbestandorts werden verbindliche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.a–j). Unbebaute Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem gilt eine verbindliche Begrünungsquote für die Stellplatzflächen: Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Innerhalb der bestehenden Freileitungsschutzzone wird dabei über eine Wuchshöhenbegrenzung von maximal 8 Metern den Vorgaben des Netzbetreibers Rechnung getragen.

Ergänzend sind auf den ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen geschlossen freiwachsende Hecken (1 Gehölz pro 1,5 m²) anzulegen sowie am östlichen Rand von Teilbereich Ost ein Baum je angefangene 100 m² Pflanzfläche. Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird die ausschließliche Verwendung standortgerechter, autochthoner Baum- und Straucharten (wie u. a. Feldahorn, Winterlinde, Weißdorn und Hundsrose) sowie konkrete Anpflanzqualitäten verbindlich vorgegeben. Diese Regelungen stellen sicher, dass durch heimische Gehölzstrukturen neue Trittstein- und Nahrungshabitate für die lokale Fauna geschaffen werden.

Sollten Flächen zum Anpflanzen im Einzelfall ausnahmsweise entfallen, ist ein vollumfänglicher Ersatz in gleicher Größe an anderer Stelle innerhalb des Gewerbegebiets nachzuweisen. Sämtliche Festsetzungen unterliegen einer dauerhaften Unterhaltungs- und Nachpflanzpflicht.

Für die Bestandsgehölze am südlichen Rand von Teilgebiet Ost gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Sie bleiben als zu erhaltene Bäume und Sträucher von der Planung unberührt.

Des Weiteren sind Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und unter Zulässigkeit von Solaranlagen bei vollflächiger Unterbegrünung auszuführen sowie geschlossene, fensterlose Fassadenabschnitte über 50 m² mittels Kletterhilfen unter ausschließlicher Verwendung gebietsheimischer Arten dauerhaft zu begrünen.

Zur Förderung der Insektenvielfalt sind bei allen Pflanzmaßnahmen vorrangig Arten gemäß der BMEL-Publikation „Bienenfreundliche Pflanzen“ auszuwählen.

Das Flurstück 13497, das westlich an Teilbereich Ost angrenzt und einen Puffer zum benachbarten Grundstück des IML darstellt, ist als mögliche Ausgleichsfläche und Abstandsgrün zum Nachbargewerbe vorgesehen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gesamtareals erfolgt über die Straßen „In den Weinäckern“ und „Parkstraße“ an die Bundesstraße B 3, welche höhenfrei über zwei Rampen an die Parkstraße angeschlossen ist.

Nach einer Grundlagenermittlung mittels 24-stündiger Videoverkehrszählung und der rechnerischen Modellierung des Prognose-Mehrverkehrs (Prognosejahr 2030) kam das beauftragte Fachgutachterbüro Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH (Juni 2025) zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte vorfahrtgeregelt betrieben werden können. Bauliche Erweiterungen der B3-Anschlussrampen oder zusätzliche Linksabbiegespuren an der Hauptfahrbahn sind nach den Gutachtenergebnissen nicht erforderlich.

Zusätzliche Lkw-Verkehre werden durch die Schaffung der Lkw-Stellplatzanlagen nicht generiert.

Im Norden des Teilbereichs Ost ist eine Anpassung und Erweiterung der Verkehrsinfrastruktur entlang der Parkstraße vorgesehen. So soll u.a. eine separate Linksabbiegerspur für das Anfahren des angrenzenden Stellplatzes eingerichtet und der betreffende Geh- und Radweg ausgebaut werden.

4.5 Innere Erschließung

Die innere Erschließung dient der geordneten Aufnahme und Abwicklung des internen Lkw-Verkehrs auf beiden Teilflächen. Sie umfasst die internen Fahrgassen, Rangierbereiche sowie die Aufstell- und Parkflächen für Lkw. Die Bemessung der Radien und Fahrspurbreiten erfolgt bedarfsgerecht, um ein gefahrloses Rangieren, Ein- und Ausparken sowie Begegnungsverkehre auf dem Gelände zu gewährleisten.

Im Teilbereich Ost ist zudem ein Pförtnerhaus mit dazugehörigen Schranken-, Kontroll- und Aufstellbereichen vorgesehen. Dadurch wird der zulaufende Lkw-Verkehr systematisch erfasst, dosiert und staufrei auf die Stellplätze oder in die Betriebsabläufe weitergeleitet.

Das in das Pförtnerhaus integrierte Sanitärgebäude bietet den Lkw-Fahrern eine moderne Infrastruktur, die sowohl ihren hygienischen Bedürfnissen gerecht wird als auch die Aufenthaltsqualität während der Wartezeiten erhöht.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die grundlegende Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur im Gewerbegebiet „In den Weinäckern“ gesichert. Da sich das Verfahren derzeit in der Stufe der frühzeitigen Beteiligung befindet, werden die fachspezifischen Detailkonzepte im weiteren Verfahrensverlauf in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange konkretisiert.

Die Entwässerung von Niederschlagswasser der westlichen Stellplatzanlage erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem mit Anschluss an den städtischen Kanal in der Straße „In den Weinäckern“ in Höhe des bestehenden Pförtnergebäudes.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung der östlichen Stellplatzanlage wird über die bestehende Vorflut in der Parkstraße sichergestellt. Entsorgungsträger ist der Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch (AHW).

4.7 CO_2-Bilanzierung

Eine CO_2-Bilanzierung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet.

4.8 Wasserhaushaltsbilanzierung

Eine Wasserhaushaltsbilanzierung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet.

4.9 Starkregenvorsorge

Im Sinne des Schwammstadtkonzepts ist die Umsetzung eines nachhaltigen und ökologischen Entwässerungsplans vorgesehen, der insbesondere Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück betrifft.

Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.1.a). Um die Zielsetzung einer funktionsgerechten Nutzung als Lkw-Stellplatzanlage und betriebliche Logistikerweiterung zu sichern sowie städtebaulich nicht erwünschte Fehlentwicklungen auszuschließen, wird der Leistungskatalog der BauNVO im Wege von Feinausschlüssen gezielt eingeschränkt:

- Ausschluss nicht gewerbespezifischer Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.1.b).

- Steuerung von Tank- und Sportstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Öffentliche Tankstellen sowie Sportstätten werden ausgeschlossen; betriebsinterne Tankstellen (Betriebstankstellen zur Eigenversorgung des Fuhrparks) bleiben hingegen zulässig (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.1.c).

- Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO): Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet vollständig ausgeschlossen, um die Zentrenrelevanz benachbarter Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen und den Raum ausschließlich für gewerblich-logistische Zwecke vorzuhalten (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.1.d).

- Ausschluss von Personalwohnungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.1.e).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind planzeichnerisch geregelt. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante (OK) der Attika bzw. der Dachhaut (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.2.a). Für

das Pförtnerhaus innerhalb der Schutzzone der oberirdischen Leitungstrasse ist eine maximale Höhe von 127,5 m ü. NHN in Abstimmung mit dem Netzbetreiber Amprion festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.4).

Für Solaranlagen zur Energiegewinnung darf die maximale Gesamtgebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 2,00 m (unter Einhaltung eines Dachrandabstands von 3,00 m) überschritten werden. Ebenso sind Anlagen der Haustechnik bis zu einer Fläche von maximal 30 m² und einer Höhe von bis zu 2,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zugelassen (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.2.b).

Im östlichen Plangebiet ist die Maximalhöhe von Mastaufsatzleuchten absolut auf 130,5 m ü. NHN gedeckelt, um ungewollte Fernwirkungen und eine unnötige Lichtemission in den Luftraum zu unterbinden (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.2.c).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese kombiniert die Grundsätze der offenen Bauweise (Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken) mit der für großflächige Logistik- und Gewerbebauten notwendigen Flexibilität. Die Gebäudelängen dürfen dabei die in der offenen Bauweise übliche Grenze von 50 Metern überschreiten, was die Errichtung funktional zusammenhängender Lkw-Stellplatzüberdachungen oder Hallenstrukturen ermöglicht (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.3).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Geltungsbereich durch eine Baugrenze definiert – was allerdings nur auf den Teilbereich Ost zutrifft. Baukörper sind ausschließlich innerhalb dieser Umgrenzung zulässig, um eine geordnete städtebauliche Struktur zu sichern und ausreichend unüberbaute Abstands- und Grünflächen zu gewährleisten. Im östlichen Teilbereich wird innerhalb einer gezielt ausgewiesenen Teilfläche (Kennzeichnung „Pfö“) die Überbauung für ein Pförtnergebäude inklusive Sanitärbereichen zugelassen. Dadurch wird die funktionale Infrastruktur für die Zufahrtskontrolle gesichert (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.5). Hauptsächlich sollen Flächen für Lkw-Stellplätze und ferner Nebenanlagen realisiert bzw. planungsrechtlich gesichert werden, sodass nur wenig Baufenster erforderlich werden.

5.4 Grünordnung

Die Eingrünung des Areals wird über verbindliche grünordnerische Festsetzungen sichergestellt:

Gestaltung der Freiflächen (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.a): Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Lose Materialschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.

Stellplatzdurchgrünung (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.b): Zur Gliederung der Lkw-Stellplatzanlagen und zur Minderung der Hitzewirkung sind je 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mind. 14–16 cm) oder ein Großstrauch zu pflanzen. Im Bereich von Freileitungsschutzzonen werden die Wuchshöhen auf max. 8 m begrenzt.

Pflanzgebote und Ausnahmeregelung (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.c, d): Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene, freiwachsende Hecken ausschließlich aus standortgerechten Sträuchern (Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,5 m²) anzulegen. Zudem ist am östlichen Rand von Teilbereich Ost innerhalb des Pflanzgebots je angefangene 100 m² Pflanzfläche ein Baum der Artenliste (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.e) anzupflanzen. Ausnahmsweise kann von den Vorgaben dieser Pflanzflächen abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger rechnerischer Ersatz für den Eingriff in gleicher Größe an anderer Stelle innerhalb des Gewerbegebiets nachgewiesen wird.

Qualität und Artenspektrum (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.e, f, g): Um die biologische Vielfalt zu fördern, sind ausschließlich gebietseigene (autochthone) Baum- und Straucharten zulässig (u. a. Spitzahorn, Winterlinde, Feldahorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen). Für die Anpflanzungen gelten festgelegte Qualitätseigenschaften und eine dauerhafte Pflege- und Nachpflanzpflicht bei Abgang.

Bienenfreundliche Pflanzmaßnahmen (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.h): Zur Förderung der Insektenvielfalt sind bei allen Pflanzmaßnahmen vorrangig Arten gemäß der BMEL-Publikation „Bienenfreundliche Pflanzen“ (Stand April 2020) auszuwählen.

Dachbegrünung und Solarnutzung (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.i): Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und unter Zulässigkeit von Solaranlagen bei vollflächiger Unterbegrünung auszuführen.

Fassadenbegrünung (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.j): Geschlossene, fensterlose Fassadenabschnitte über 50 m² sind mittels Kletterhilfen unter ausschließlicher Verwendung der gebietsheimischen Arten Wald-Geißblatt, Gewöhnliche Waldrebe oder Efeu dauerhaft zu begrünen.

5.5 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt ist die Außenbeleuchtung auf warmweißes Licht bis maximal 2.700 Kelvin sowie auf nach unten abgeschirmte, gekapselte Gehäuse zu beschränken, die ausschließlich die gewerblichen Flächen und nicht die Pflanzgebotsflächen ausleuchten (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.8).

5.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Zur Vermeidung störender Blendwirkungen sowie zum Schutz vor Schwermetalleinträgen in das Boden- und Grundwasser sind grelle, leuchtende oder reflektierende Dachmaterialien sowie unbeschichtete Metalle für Dächer, Fassaden und Entwässerungselemente unzulässig (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.9).

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel sind für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen folgende geeignete Maßnahmen vorzusehen:

- mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie) oder
- geeignete dichte Vorpflanzungen (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist) oder
- Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Tiergruppe der Vögel als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher erkennbar spiegeln.

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, oder kein Kollisionsrisiko besteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Ggf. notwendige Ausgleichsflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt, einschließlich Lage, Größe und Maßnahmenziele, benannt (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.10).

5.8 Leitungsrechte

Im Teilbereich Ost werden für die zwei in Nord-Süd-Richtung querenden Hochspannungsleitungen ein Leitungsrecht L1 zugunsten der Amprion GmbH sowie ein Leitungsrecht L2 zugunsten der Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen verankert.

Innerhalb des ausgewiesenen Leitungsschutzstreifens (35 Meter westlich von L2 bis 33 Meter östlich von L1) ist eine bauliche Nutzung nur in beschränkter Weise und ausschließlich im Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsbetreibern (Amprion / EnBW) zulässig. Dabei gilt eine Höhenbegrenzung von maximal 127,5 m ü. NHN für bauliche Anlagen bzw. von maximal 130,5 m ü. NHN für Mastaufsatzleuchten, um den gefahrlosen Betrieb sowie den Sicherheitsabstand zu den Freileitungen zu gewährleisten.

Die Nutzung dieser Freileitungsschutzzone für untergeordnete Anlagen wie ebenerdige Stellplatzanlagen und Nebenanlagen ist ausdrücklich zulässig. Dies ermög-

licht eine effiziente Flächenausnutzung für die geplanten Lkw-Stellplätze unter vollständiger Wahrung der Schutz- und Unterhaltungsinteressen der Netzbetreiber (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.4).

Zudem sind bei der Bepflanzung innerhalb der Freileitungsschutzzone die Höhenbegrenzungen und die Vorgaben des Leitungsbetreibers (max. 8 m Höhe) zu beachten (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.6.b).

5.9 Übernahme aus bestehendem Bebauungsplan

Im Teilbereich Ost südlich der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weinäcker" (vgl. Textliche Festsetzungsziffer A.11).

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Sämtliche Dachformen von 0-20° Dachneigung sind zulässig (örtl. Bauvorschrift B.1). Da extensive Dachbegrünungen bei Dachneigungen bis zu 20° grundsätzlich ohne größeren zusätzlichen technischen Aufwand umsetzbar sind, wird die zulässige Dachneigung entsprechend auf maximal 20° begrenzt. Damit wird Dachbegrünung zusätzlich ermöglicht (vgl. Kap. 4.3).

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Leuchtreklamen an Einfriedungen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen (wie z.B. Pylone, Werbetafeln, Fahnen) dürfen die max. Höhe der Traufe bzw. Attika nicht überschreiten. Es sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel (z. B. Skybeamer) sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung zur B 3/Umgehung Wiesloch, zur Straße "An den Weinäckern" und zur Parkstraße ausgeschlossen ist (örtl. Bauvorschrift B.2).

Dies erklärt sich mit dem Ansinnen, das Ortsbild möglich nur geringfügig bzw. ausgewogen mit Werbung aller Art zu beeinträchtigen, aufdringliche Werbung nicht zuzulassen und die Verkehrssicherheit zu wahren.

6.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Ein ungehinderter Durchschlupf für Kleintiere ist zu gewährleisten (örtl. Bauvorschrift B.3).

Dies hat den Hintergrund, dass neben den Sicherheitsinteressen von Flächeneigentümern und -nutzern auch die artenschutzfachlichen Aspekte der Kleintierwelt Berücksichtigung finden.

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Bodenfunde

Die bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bürgermeisteramt oder dem Archäologische Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 DSchG)

7.2 EnBW / Amprion GmbH

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen (Bereich innerhalb der Grenzen der eingezeichneten Leitungsschutzstreifen) ist eine Bebauung nur bis zu einer Höhe von max. 127,5 m ü. NHN im Einvernehmen mit der EnBW / Amprion GmbH zulässig.

Diese Höhenbeschränkung unter Hochspannungsfreileitungen dient dem Schutz des Menschen und der Versorgungssicherheit. Der vorrangige Grund für diese Einschränkungen ist das Risiko eines Spannungsüberschlags (Lichtbogen), da elektrischer Strom bei sehr hohen Spannungen auch ohne direkten Kontakt auf Lebewesen übertragen kann.

7.3 Artenschutz

Zur Vermeidung des letalen Risikos für Tierarten gilt die Vermeidungsmaßnahme, daß Gehölzrückschnitt gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar stattfinden dürfen. Dadurch werden Verbotstatbestände der Störung, Tötung oder Verletzung von Tierarten gem. § 44 BNatSchG – insbesondere der Tiergruppe der Vögel – vermieden. Eine weitere Regelung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen findet sich in der textl. Fests.ziff. A.9.b (Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel), die in Kap. 6.4 erläutert wird.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen einer eigenständigen Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse dieser Prüfung sowie die Beschreibung der

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im gesonderten Umweltbericht zusammengefasst.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Dokumententeil Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage) und bildet die Grundlage für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

8.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 18 und 19 BNatSchG findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Anwendung. Die Regelung wird im gesonderten Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt. Die entsprechenden Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weinäcker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lkw-Parkplatzes für den Wareneingang des REWE LOG 69 in Wiesloch geschaffen.

Mit der Verkehrsuntersuchung für den Umbau des REWE-Logistikzentrums In den Weinäckern in Wiesloch, aufgestellt durch die Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, aufgestellt mit Datum vom 24.06.2025 wurden als Analyse (Bezugsfall) die Verkehrserhebungen zur Erfassung der Bestandsverkehre vorgenommen und auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2030 der Prognose-Planfall dokumentiert.

Der Lkw-Parkplatz mit 50 Lkw-Stellplätzen steht dem Wareneingang des REWE-Logistikzentrums zur Verfügung. Die Bewegungshäufigkeit ergibt sich aus der Tabelle 1 (Lkw An- und Auslieferverkehre im Prognosejahr 2030) der Verkehrsuntersuchung der RK GmbH.

<u>Gewerbelärm (TA Lärm)</u>

In Verbindung mit der Nutzung des Lkw-Parkplatzes ergeben sich im Einwirkungsbereich des geplanten Lkw-Parkplatzes innerhalb der östlich der B 3 gelegenen Wohngebiete zu erwartende Lärmbelastungen von

32 dB(A) tags	34 dB(A) nachts	Reitplatzweg 11

Die zulässigen Richtwerte der TA Lärm werden tags um mehr als 10 dB(A) und in der Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschritten, d. h. die Lärmbelastungen aus der Nutzung des Lkw-Parkplatzes sind im Sinne der TA Lärm irrelevant. Gegen die

Errichtung des Lkw-Parkplatzes für den Wareneingang des REWE-Logistikzentrums bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Verkehrslärm (DIN 18005 / TA Lärm)

Mit Auswertung der Verkehrsstärken der Verkehrsuntersuchung der RK GmbH ist festzustellen, dass sich die längenbezogenen Schallleistungspegel innerhalb der jeweiligen Streckenabschnitte der Parkstraße um

0,5 dB(A) tags 2,7 dB(A) nachts K 3 – Abschnitt Ost

erhöhen.

In diesem Streckenabschnitt befindet sich keine schützenswerte Wohnnutzung, so dass die festgestellte Erhöhung mit dem Prognose-Planfall gegenüber dem Bezugsfall (Verkehrserhebung) unbedenklich ist.

Innerhalb der Wohnbauflächen östlich der B 3 wurden die Verkehrslärmbelastungen im Bezugsfall mit Anwendung der RLS-19 mit

55 dB(A) tags 46 dB(A) nachts

ermittelt.

Damit werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten und in der Nacht geringfügig mit 1 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in jedem Fall eingehalten.

Auch werden die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht erreicht.

Mit dem Prognose-Planfall werden die Beurteilungspegel an den Wohnhäusern in den Wohngebieten östlich der B 3 gegenüber dem Bezugsfall um weniger als 1 dB(A) erhöht. Diese Erhöhung liegt unter der Hörbarkeitsschwelle, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken in Bezug auf eine Einspeisung des planbedingten Zusatzverkehrs in die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen.

8.4 Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung von Teilbereich Ost wurde eine artenschutzfachliche Prüfung vom Büro Freiraumplanung (ASP II, Juli 2025) angefertigt – diese entspricht einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe II. Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie streng geschützte Pflanzenarten

konnten ein Vorkommen oder eine maßgebliche Beeinträchtigung aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Prägung und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Es sind verbindliche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die dem vorliegenden Umweltbericht entnommen werden können und die als textliche Festsetzungsziffer A.9.b (Minimierung des Kollisionsrisikos von Vögeln) und unter der textlichen Hinweisziffer 3 (Gehölzrückschnitt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel bzw. während der Vegetationsruhe) im Planblatt des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Unter Einhaltung dieser Vorgaben stehen dem Bebauungsplan für den Teilbereich Ost keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegen.

8.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Teilbereich West ist bereits naturschutzrechtlich abgegolten.

Zur Erfassung des naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses für den Teilbereich Ost wird im Rahmen der weiteren Planung eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung konzipiert.

8.6 Energetische Standards der Stadt Wiesloch

Zur Erreichung des vom Gemeinderat beschlossenen Ziels der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 gelten für die Bauleitplanung der Stadt Wiesloch verbindliche energetische Standards. Mit Beschluss vom 26. Februar 2025 wurden diese Vorgaben an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen – wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Photovoltaik-Pflicht des Landes Baden-Württemberg – angepasst, um doppelnde Nachweispflichten für Vorhabenträger zu vermeiden und das Verfahren zu vereinfachen.

Für das im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vorgesehene Pförtnergebäude mit Sanitäranlagen ist grundsätzlich der Gebäudestandard Effizienzgebäude 40 einzuhalten. Damit wird auch bei untergeordneten Zweckbauten eine nachhaltige und klimaschonende Bauweise im Einklang mit den städtischen Zielsetzungen gewährleistet.

9 Durchführung und Kosten

9.1 Bodenordnung

Es läuft aktuell ein Umlegungsverfahren für den Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss am 22.07.2026). Weitere Ausführungen finden sich in Kapitel 3.5.

9.2 Kosten

Da sich das Bebauungsplanverfahren derzeit in der Stufe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet, liegen die detaillierten Kostenermittlungen für die Realisierung der Erschließung und der Stellplatzanlagen noch nicht abschließend vor. Die konkreten Angaben zu den Investitions- und Folgekosten sowie der finanzielle Rahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet und anschließend in die Begründung eingefügt.

Die Finanzierung der Erschließung und der sonstigen Infrastrukturmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, sodass dem städtischen Haushalt keine ungedeckten Kosten entstehen.

10 Anhang

- Pflanzenlexikon „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft von April 2020.

Verwendete Gutachten

1. Artenschutzfachliche Prüfung (ASP II), Büro für Freiraumplanung (Dieter Liebert) vom 08.07.2025.

2. Verkehrsuntersuchung Ergebnisbericht, Rudolf Keller Verkehrsingenieure (RKV) vom 23.06.2025.

3. Schalltechnische Untersuchung (Zwischenbericht), Büro für Lärmschutz Altenberge vom 03.09.2026.

4. Geotechnischer Bericht, Institut für Geotechnik (IFG) vom 05.05.2023.

Aufgestellt:

Münster, den 28.10.2026