

## **„ÄUßERE HELDE“**

- TEILAUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN**
- TEILAUFHEBUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **RECHTLICHE GRUNDLAGE**

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 i. V. m. 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die Teilaufhebung

**des Bebauungsplans „Äußere Helle“ in der Fassung der 1. Änderung**

**und**

**der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußere Helle“**

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung beider Sitzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Äußere Helle“ –Teilaufhebung (in der Fassung vom 20.09.2017).

Zu der Teilaufhebung der Sitzungen ist die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Inkrafttreten:

Die Teillaufhebung der Sitzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

---

## VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren: 27.04.2016

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 28.09.2017 – 27.10.2017  
Bekanntmachung hierzu am: 20.09.2017

frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 28.09.2017 – 10.11.2017

Offenlage des Planentwurfs: 01.03.2021 – 01.04.2021  
Bekanntmachung hierzu am: 19.02.2021

Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme: 26.02.2021

Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB: 27.10.2021

Wiesloch, 15.02.2022



Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:  
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils zur Aufhebung des Bebauungsplans sowie zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften mit den Gemeinderatsbeschlüssen (Satzungsbeschlüssen) vom 27.10.2021 werden bestätigt.

Wiesloch, 15.02.2022



Oberbürgermeister

Inkrafttreten:  
Die durch Beschlüsse des Gemeinderats vom 27.10.2021 als Satzung beschlossene Teilaufhebung des Bebauungsplans sowie die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 18. Feb. 2022 in Kraft getreten.

Wiesloch, 21. Feb. 2022



Oberbürgermeister



STADT WIESLOCH

„ÄUSSERE HELDE“

TEILAUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN

TEILAUFHEBUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

- SATZUNGSFASSUNG -

(Az.: 621.410/0109)



**I. BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB mit UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB**

**Teil A**

	Seite
<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage und Entwicklungsziele für das Gebiet „Äußere Helde“ .....	1
1.2 Änderung der städtebaulichen Planung für das Gebiet des Entwicklungsbereichs .....	2
1.3 Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele .....	5
1.4 Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helde“ .....	6
1.5 Ziele und Zwecke der Planung .....	6
1.6 Verfahren .....	7
<b>2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>8</b>
2.1 Lage des Gebiets .....	8
2.2 Abgrenzung und Größe .....	8
2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	9
2.4 Altlasten, Bergbau, Kampfmittel, Bodendenkmale, Störfallbetriebe .....	9
<b>3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>12</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	12
3.2 Flächennutzungsplan .....	13
3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	14
3.4 Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse .....	14
3.4.1 Hochwassergefährdung .....	14
3.4.2 Wasserschutzgebiete .....	14
<b>4 Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Durchführung und Kosten .....</b>	<b>14</b>
5.1 Bodenordnung .....	14
5.2 Kosten .....	14
<b>6 Statistische Daten .....</b>	<b>15</b>

**Teil B – UMWELTBERICHT**

## **II. ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG**

**... wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ergänzt ...**

### **ANHANG: GUTACHTEN UND ANLAGEN**

- Leitfaden Anbau von Nahrungs- und Futterpflanzen auf arsen- und schwermetallbelasteten Böden im Rhein-Neckar-Kreis, 2. Fortschreibung, (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt – Untere Bodenschutzbehörde, Hrsg.), April 2020
- „Äußere Helle“, Wiesloch – Überprüfung der ortstypischen Schwermetallbelastung gemäß BBodSchV (Arcadis), November 2018
- Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle, Bauabschnitt II“ in 69168 Wiesloch (BDU 1600), Mai 2017
- Geologie und Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle“ in 69168 Wiesloch (BDU 1039), Juni 2003
- Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle“ in 69168 Wiesloch (BDU 974), August 2001

## I. BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB mit UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB

### Teil A

#### 1 Allgemeines

##### 1.1 Ausgangslage und Entwicklungsziele für das Gebiet „Äußere Helde“

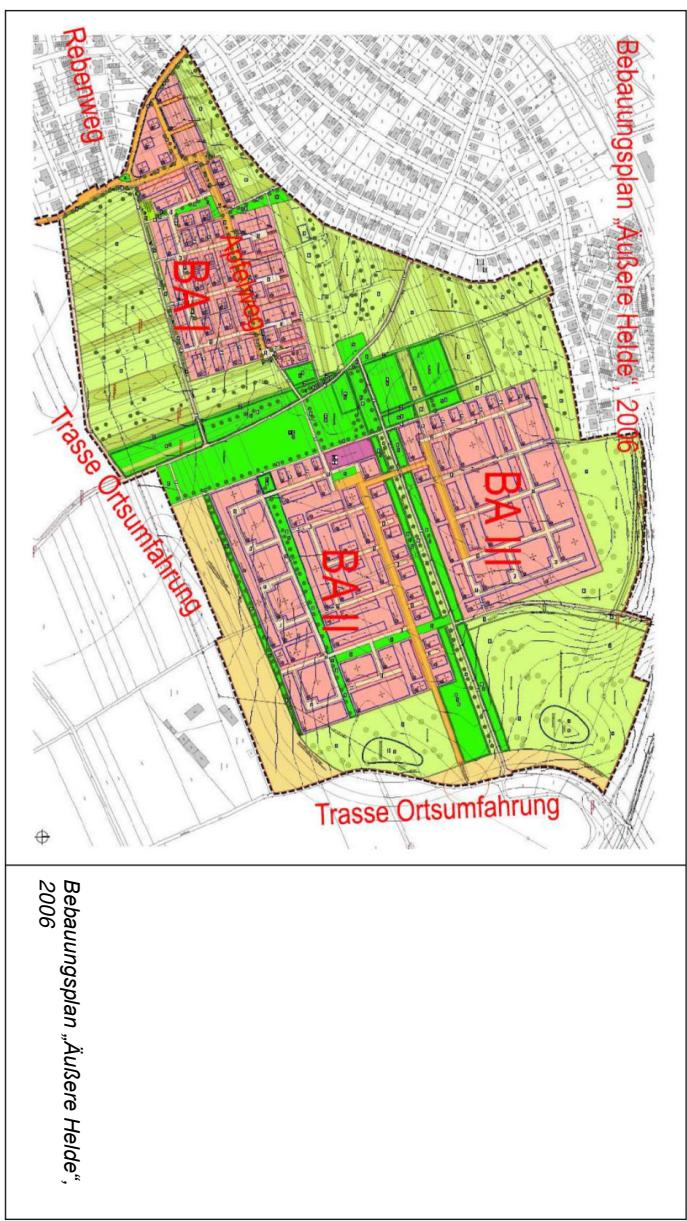
Bereits seit 1975 bestanden Planungen, die "Äußere Helde" als zukünftiges Wohngebiet zu erschließen, im Jahr 1981 wurde das Gebiet als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim aufgenommen. Da hierdurch für die Eigentümer der Grundstücke die Aussicht auf Bauland bestand, wurde vor allem im Westteil des Gebiets die dort vorherrschende Nutzung als extensive Streuobstwiesen nach und nach eingestellt. Trotz der daraus resultierenden Verschlechterung der Biotoptypen auf Grund von Gebüschausbreitung und mangelnder Obstbaumpflege und -nachpflanzung blieb das Gebiet für heimische Pflanzen und Tiere von großer Bedeutung. In den Jahren 1999/2000 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein Baugebiet in einer hochwertigen Landschaft zu entwickeln. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wurde in einem sehr offenen und breiten Verfahren mit der Bürgerschaft und interessierten Gruppen diskutiert und daraus der "Rahmenplan Äußere Helde" erarbeitet, der im Sommer 2002 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, auf Basis dieser Rahmenplanung einen Bebauungsplan aufzustellen. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft sollte dabei zu 100 % innerhalb des Gesamtgebiets ausgeglichen werden.

Das Plankonzept sah nur etwa 30% der 52 ha Gesamtfläche der „Äußeren Helde“ für Wohnbau land in drei separaten Baufeldern vor, die Flächen außerhalb der Baufelder waren Grün- und Ausgleichsflächen. Der erste Bauabschnitt war nach Westen über den Rebenweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden, die weiteren Bauabschnitte sollten nach Osten über die damals vom Land als Straßenbaulastträger geplante Ortsumfahrung Altwiesloch erschlossen werden. Unter diesen Vorgaben war ein normales Umlegungsverfahren nicht durchführbar, weshalb der Gemeinderat im Oktober 2003 die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschloss.

Vorab wurden im Anschluss an die Rahmenplanung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Als Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Nr. 12.1 der vorbereitenden Untersuchungen ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen von mindestens 36,3 ha Bruttowohnbau land dargestellt. Mit einem geplanten Bruttowohnbau land von 18,8 ha sollte das Untersuchungsgebiet die einzige Möglichkeit darstellen, diesen erhöhten Bedarf im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft bzw. der Stadt Wiesloch selbst kurzfristig zu decken. Wegen des erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen sollte nach der Rahmenplanung im Gebiet „Äußere Helde“ bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten entstehen und unter anderem kompakte Siedlungsbereiche zugunsten großzügiger Freiraumzusammenhänge geschaffen werden. Als Zielwert ging der Rahmenplan von 800 bis 850 Wohneinheiten aus. Der erste Bauabschnitt sollte über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur des Rebenwegs, die Bauabschnitte II und III über eine Ortsumfahrung erschlossen werden, um eine Überlastung der inneren Verkehrsknotenpunkte zu vermeiden.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helde“ trat im Februar 2004 in Kraft, der Bebauungsplan für das Gesamtgebiet der „Äußere Helde“ wurde im Juni 2006 rechtswirksam. Somit waren die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des Gebiets geschaffen. Im Jahr 2011 wurde mit der Aufsiedelung des ersten Baufeldes in einer Größe von

ca. 6,5 ha Bruttobauland begonnen. Parallel dazu wurden umfangreiche, im Bebauungsplan festgesetzte landschaftliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt, um die von der Bebauung nicht berührten Grün- und Ausgleichsflächen ökologisch aufzuwerten.



## 1.2 Änderung der städtebaulichen Planung für das Gebiet des Entwicklungsbereichs

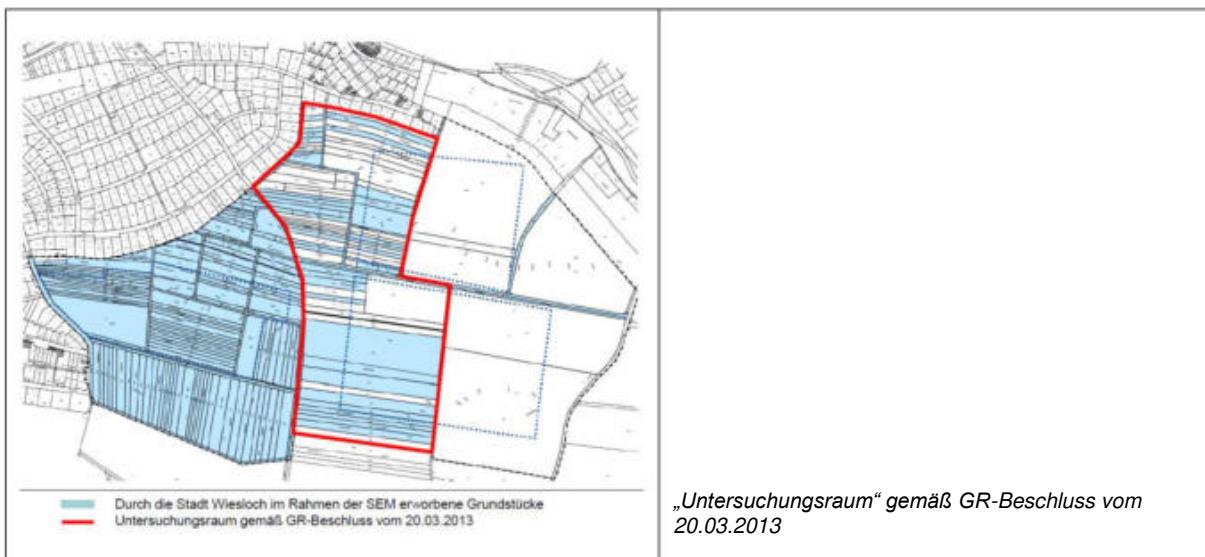
Nachdem der Gemeinderat im März 2010 und im Januar 2012 die vom Land vorgelegten Trassenvarianten für eine Ortsumfahrung von Altwiesloch abgelehnt hatte, war das ursprüngliche Planungskonzept auf Grund fehlender Erschließung nicht mehr umsetzbar. Um die übrigen Baugebiete entsprechend den Planungszielen entwickeln zu können, war es daher erforderlich, alternative Anbindungen für die weiteren geplanten Bauabschnitte zu prüfen.

Dabei wurde zunächst untersucht, ob der ursprünglich geplante Bauabschnitt II (ca. 9 ha Bruttobauland) entweder über den Bauabschnitt I nach Westen oder nach Osten an die L 612 (Dielheimer Straße) angebunden werden kann. Da die Anbindung an die L 612 ca. 2 Mio. Euro Mehrkosten zur Folge gehabt hätte und darüber hinaus Nachteile aus verkehrstechnischer Sicht besaß, entschied sich der Gemeinderat im Juli 2012 dafür, einen zweiten Bauabschnitt nach Westen über den Apfel- bzw. Rebenweg an das örtliche Verkehrsnetz anzubinden. Da nach der Konzeption des Bebauungsplans keine Straßenverbindung vom Bauabschnitt I zum Bauabschnitt II vorgesehen war, sollten im Rahmen eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens hierzu die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Umsetzung dieses geänderten Erschließungskonzeptes hätte zur Folge gehabt, dass im Apfel- bzw. Rebenweg entgegen der ursprünglichen Planung erhebliche Mehrverkehre entstanden wären - ca. 1.600 Kfz/d auf Grund des Bauabschnitts II sowie zusätzlich weitere ca. 1.200 Kfz/d im Falle der Erschließung eines BA III (ca. 6 ha Bruttobauland). Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass die auf Grund der Mehrverkehre entstehende Lärmbelastung im Bereich Apfelweg/Rebenweg nur schwierig planerisch zu bewältigen gewesen wäre. Unter den Anwohnern des Bauabschnitts I, die beim Erwerb ihrer Grundstücke davon ausgegangen waren, dass die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts nicht zu Mehrverkehren

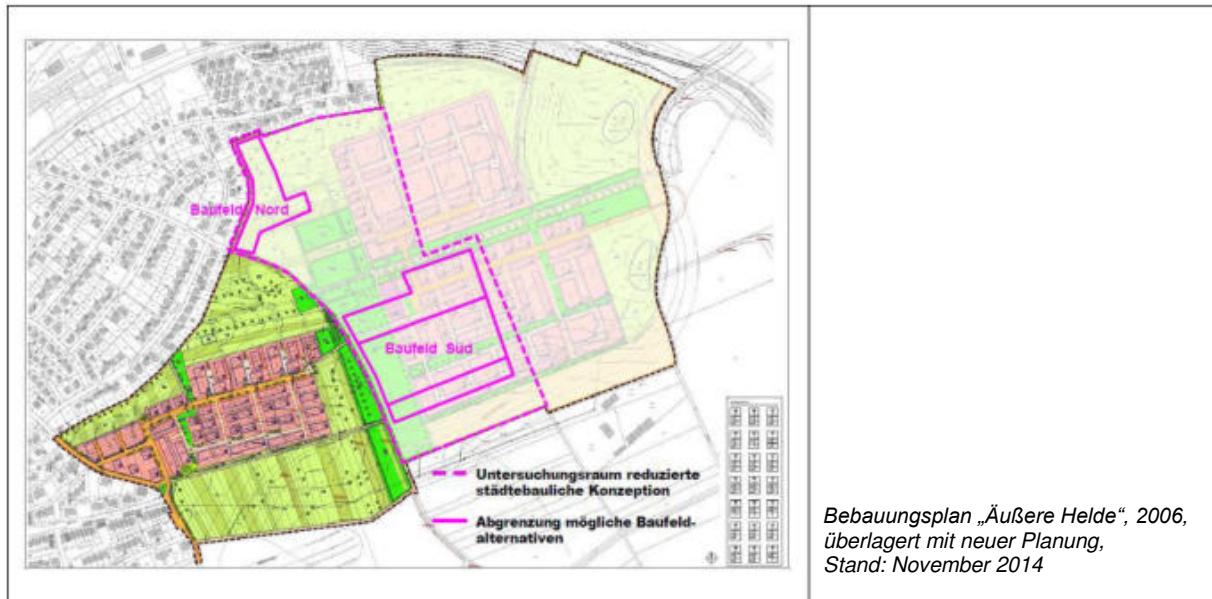
im Bauabschnitt I führen würde, formierte sich erheblicher Widerstand gegen die Planungsabsichten der Stadt Wiesloch, was deren Umsetzung zusätzlich erschwert hätte.

Aus diesen Gründen beschloss der Gemeinderat im März 2013, eine „reduzierte und optimierte städtebauliche Konzeption“ für den Bereich eines Untersuchungsraums zu erarbeiten. Um eine reduzierte Konzeption aus wirtschaftlicher Sicht zu optimieren, sollte auf weitere Grundstücksankäufe verzichtet und der Fokus auf diejenigen Flächen gelegt werden, welche sich zum damaligen Zeitpunkt bereits im Eigentum der Stadt Wiesloch befanden. Somit sollten die im Entwicklungsbereich liegenden Flächen östlich des Untersuchungsraums bei der weiteren städtebaulichen Planung nicht mehr berücksichtigt werden.



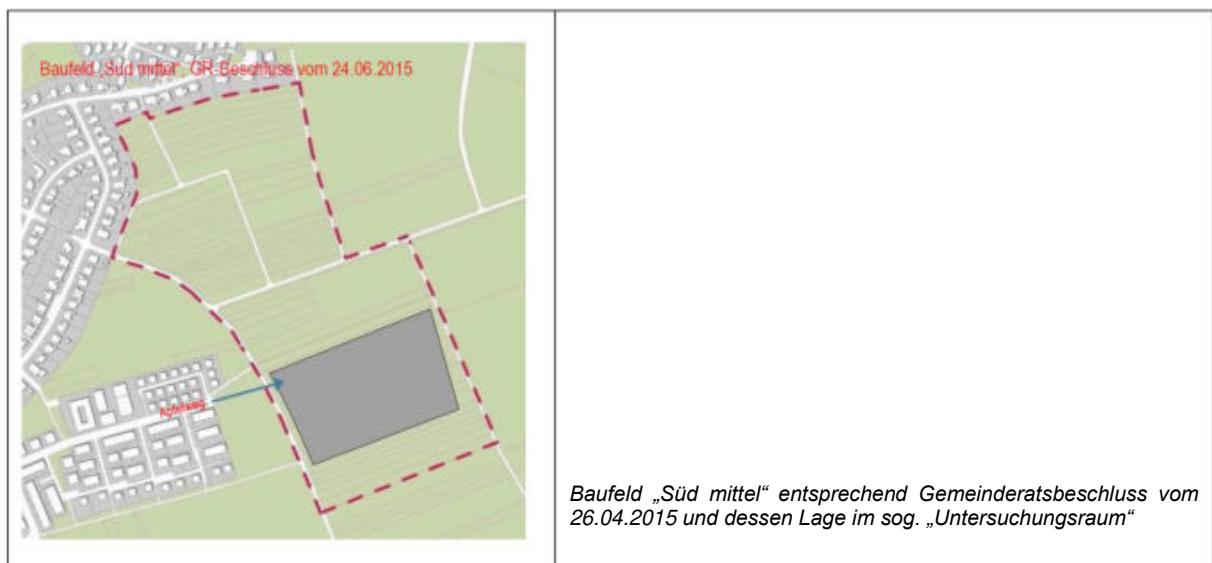
Im Folgenden wurde eine städtebauliche Konzeption ausgearbeitet, für welche zunächst potentielle Baufelder innerhalb des Untersuchungsraums ermittelt wurden, die sich unter dem Gesichtspunkt Ökologie/Artenschutz konfliktärmer wären und sich damit im Grundsatz für eine Bebauung eignen würden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden darüber hinaus auch die verkehrlichen Auswirkungen, Aspekte der Wirtschaftlichkeit sowie Möglichkeiten der Erschließung und Entwässerung berücksichtigt.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen kamen im Grundsatz ein mögliches Baufeld „Nord“ mit einer Fläche von ca. 0,8 ha Nettobauland sowie drei mögliche Baufelder „Süd“ mit Flächen von 2,2 ha („Süd klein“), 2,5 ha („Süd mittel“) und 3,6 ha („Süd groß“) Nettobauland in Frage. Aus verkehrlicher Sicht wurden insgesamt neun Alternativen zur Anbindung der Baufelder im Untersuchungsraum sowie deren Auswirkungen untersucht. Des Weiteren wurde die Realisierungsmöglichkeit der Baufelder unter den Aspekten Erschließung/Entwässerung geprüft.



Die von der Planung Betroffenen hatten gemäß § 137 BauGB im Rahmen einer Bürgerveranstaltung im November 2014 die Möglichkeit, sich über die geänderten Planungsabsichten für den Entwicklungsbereich der „Äußeren Helle“ zu informieren. Im Nachgang zu der Veranstaltung konnte bis Ende 2014 zur Planung Stellung genommen werden. Der Rücklauf der Stellungnahmen wurde dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses beschloss der Gemeinderat im Juni 2015, das Baufeld „Süd mittel“ mit einer Dichte von 36EW/ha Nettobauland als Grundlage für die weitere Planung innerhalb des Untersuchungsraums zu verwenden. Des Weiteren beschloss der Gemeinderat zur verkehrlichen Anbindung des Baufeldes „Süd mittel“ die Alternative „A 5“ (Anbindung nach Westen über den Apfel-/Rebenweg). Auf Grund dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass nach einer entsprechenden Realisierung des Baufeldes sich das Verkehrsaufkommen um ca. 250 zusätzliche Fahrten im Bereich Apfel-/Rebenweg erhöhen wird.



Gemäß der Entscheidung des Gemeinderats soll die Fläche östlich des Untersuchungsraumes nicht mehr Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Äußere Helle“ sein. Umgesetzt werden soll nur noch die Planvariante Baufeld „Süd mittel“. Der Entscheidung des Gemeinderats lag insbesondere

der Anspruch zu Grunde, die zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich Apfelweg/Rebenweg gering zu halten und gleichzeitig über die Größe des Baufeldes zu einer größtmöglichen, gleichzeitig wirtschaftlich akzeptablen Erreichung der Entwicklungsziele zu gelangen. Dem geschuldet ist der Beschluss, eine geringere städtebauliche Dichte von 36EW/ha Nettobauland bei der Planung vorzusehen.

Für den übrigen Entwicklungsbereich kann das Entwicklungsziel von 18,8 ha Bruttobauland und 800 bis 850 Wohneinheiten damit nicht mehr erreicht und die Entwicklung nicht durchgeführt werden. Die Stadt Wiesloch passt daher das Entwicklungskonzept entsprechend an und ändert ihre Entwicklungsziele. Wohnraum soll mit geringerer städtebaulicher Dichte nur im Bereich des Baufelds „Süd mittel“ geschaffen werden, für den übrigen Bereich soll die städtebauliche Entwicklung nicht durchgeführt werden. Der nach Realisierung des zu entwickelnden Bauabschnitts II noch vorhandene Wohnraumbedarf soll an anderer Stelle im Stadtgebiet befriedigt werden.

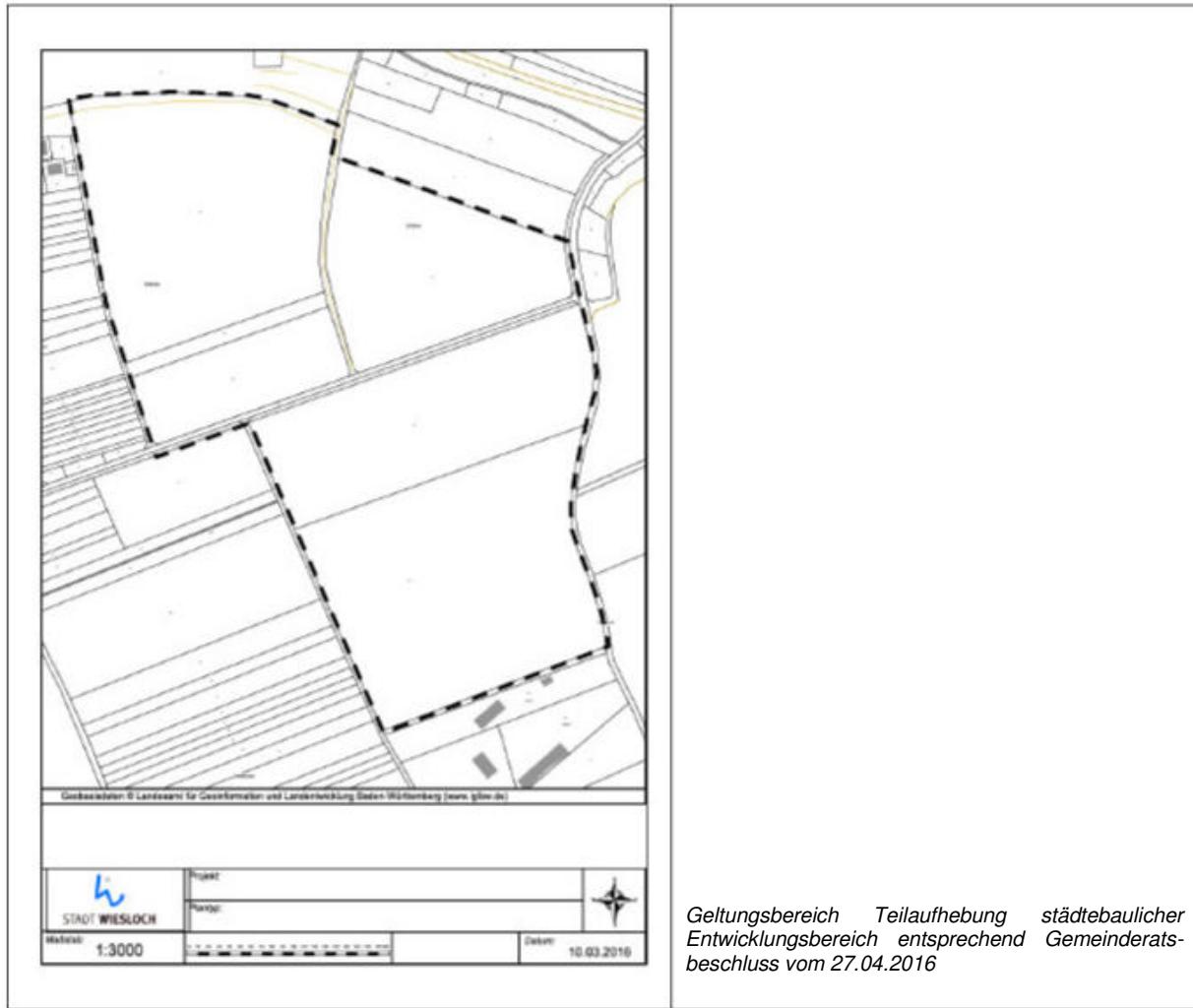
### **1.3 Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele**

Die in den vorbreitenden Untersuchungen aus September 2003, die der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helle“ durch Beschluss des Gemeinderats vom 29. Oktober 2003 zugrunde lagen, formulierten Ziele, werden dahingehend geändert, dass die Schaffung von Wohnbauflächen nur noch in dem Bereich der Planvariante Baufeld „Süd mittel“ mit einer städtebaulichen Dichte von 36 EW/ha Nettobauland weiterverfolgt werden soll. Eine weitergehende Schaffung von Wohnbauflächen soll im Bereich des Geltungsbereichs der bisherigen Entwicklungssatzung aus den unter Ziff. 1.2 dargestellten Gründen nicht weiterverfolgt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2016 beschlossen, die Entwicklungsziele entsprechend zu ändern.

## 1.4 Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helde““

Aufgrund der Änderung der Entwicklungsziele und der geänderten städtebaulichen Planung im Gebiet des Entwicklungsbereichs hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2016 beschlossen, die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helde“ insoweit gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 162 Abs. 1 BauGB aufzuheben, da die ursprünglichen Entwicklungsziele insoweit nicht mehr realisiert werden sollen.



Die Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helde““ trat mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.07.2016 in Kraft.

## 1.5 Ziele und Zwecke der Planung

Da eine Realisierung der ehemals vorgesehenen Bauabschnitte II und III, wie in Ziff. 1.1 – 1.3 beschrieben, nicht mehr möglich ist, ist der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich nicht mehr umsetzbar.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2016 beschlossen, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ in der Fassung der 1. Änderung einzuleiten. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans soll darüber hinaus gewährleistet sein, dass der nicht aufzuhebende Teil des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 2006, der für einen Teilbereich

nördlich des Apfelwegs im Jahr 2008 geändert wurde, für sich alleine betrachtet ein funktionierendes Plankonzept darstellt (vgl. dazu Ziff. 2.2).

Um die geänderte städtebauliche Planung (vgl. dazu Ziff. 1.2) bzw. die vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossenen geänderten Entwicklungsziele (vgl. dazu Ziff. 1.2) umzusetzen, hat der Gemeinderat ebenfalls am 27.04.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ aufzustellen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt in einem separaten Verfahren.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde“ bestehenden örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahr 2006 werden im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ für den Geltungsbereich der Teilaufhebung ebenfalls aufgehoben.

## 1.6 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 27.04.2016 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 28.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017 statt. Da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist, konnte - abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB - von der in § 245c BauGB geregelten Überleitungsvorschrift, das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen, kein Gebrauch gemacht werden.

Für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs konnte von einer Verlängerung der in § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB genannten Fristen abgesehen werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt kein komplexes Planverfahren dar, welches eine angemessene Verlängerung der Fristen erfordert hätte.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs fand vom 01.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail am 26.02.2021 von der Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme zu Planung bis zum 01.04.2021 gebeten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von den Regelungen des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) kein Gebrauch gemacht.

Der Abschluss des Verfahrens erfolgte auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Gebiets

Das Gebiet der Bebauungsplan-Aufhebung befindet sich im Südosten der Kernstadt von Wiesloch. Westlich davon befindet sich der von Grünflächen umgebene 1. Bauabschnitt der „Äußeren Helle“, welcher ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern darstellt. Nördlich des Gebiets befindet sich die Wohnbebauung im Bereich Kirschenweg/Juliusblick sowie der östlich daran angrenzende Abhang zum Leimbach. Im Osten des Gebiets verläuft der von der Brücke über den Leimbach beginnende landwirtschaftliche Weg in Richtung Maxschacht, der sich wiederum südlich des Gebiets befindet.



### 2.2 Abgrenzung und Größe

In den Geltungsbereich der Teilaufhebung sind alle Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Äußere Helle“ in der Fassung der 1. Änderung östlich des Dielheimer Wegs sowie diejenigen Grünflächen westlich des Dielheimer Wegs einbezogen worden, auf welchen im Zuge der Erschließung des 1. Bauabschnitts bislang keine grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt wurden:



Durch die gewählte Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung ist gewährleistet, dass der nicht aufzuhebende Teil des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 2006, der für einen Teilbereich nördlich des Apfelwegs im Jahr 2008 geändert wurde, für sich alleine betrachtet ein funktionierendes Plankonzept darstellt (vgl. dazu Ziff. 1.6).

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung besitzt eine Größe von rund 37 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn 14933 (teilweise), 14934 (teilweise), 14940 (teilweise), 14981, 14982, 14982/1, 14983, 14984, 14985, 14986, 14987, 14988, 14989, 14990, 14991, 14992, 14993, 14994, 14995, 14996, 14997, 14998, 14999, 5000, 15001, 15002, 15003, 15004, 15005, 15006, 15007, 15008, 15009, 15010, 15011, 15012, 15013, 15014, 15016, 15017, 15018, 15019, 15020, 15021, 15022, 15023, 15024, 15025, 15025/1, 15026, 15027, 15028, 15029, 15030, 15031, 15032, 15033, 15034, 15035, 15036, 15037, 15038, 15039, 15040, 15041, 15042, 15043, 15070, 15071, 15072, 15073 (teilweise), 15074, 15075, 15076, 15076/1, 15077, 15078, 15079, 15080, 15081, 15082, 15082/1, 15083, 15084, 15085, 15086, 15087, 15088, 15089, 15090, 15091, 15092, 15093, 15132 (teilweise), 15140, 15141 sowie 15142.

## 2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Aufhebung wird in weiten Teilen als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet wird durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden „Neuweg“ in etwa zwei gleichgroße Hälften aufgeteilt.

Südlich des „Neuwegs“ befinden sich im Wesentlichen Ackerflächen, die im westlichen Teil durch einzelne Streuobstwiesen-Parzellen ergänzt werden.

Nördlich des „Neuwegs“ bestehen etwa 2/3 der Flächen (östlicher Teil) aus Ackerflächen, der westliche Teil in Richtung „Dielheimer Weg“ ist durch Grünlandbereiche und Sukzessionsgehölze geprägt.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich im Nordwesten und Westen Wohnbauflächen, ansonsten weitere Acker- und Grünflächen.

## 2.4 Altlasten, Bergbau, Kampfmittel, Bodendenkmale, Störfallbetriebe

Im Jahr 1998 hat das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis über eine Allgemeinverfügung für Teile der Gemarkungen Wiesloch und Baiertal Anbauverbote für bestimmte Nahrungs- und Futterpflanzen ausgesprochen. Im Jahr 2020 erschien die 2. Fortschreibung des Leitfadens „Anbau von Nahrungs- und Futterpflanzen auf arsen- und schwermetallbelasteten Böden im Rhein-Neckar-Kreis“. Hierbei wurde eine Bewertung einzelner Flächen vorgenommen, für welche je nach Höhe der Schwermetallbelastung ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist weder durch die Anbauverbote aus dem Jahr 1998 noch durch Maßnahmen entsprechend des Leitfadens aus dem Jahr 2020 betroffen.

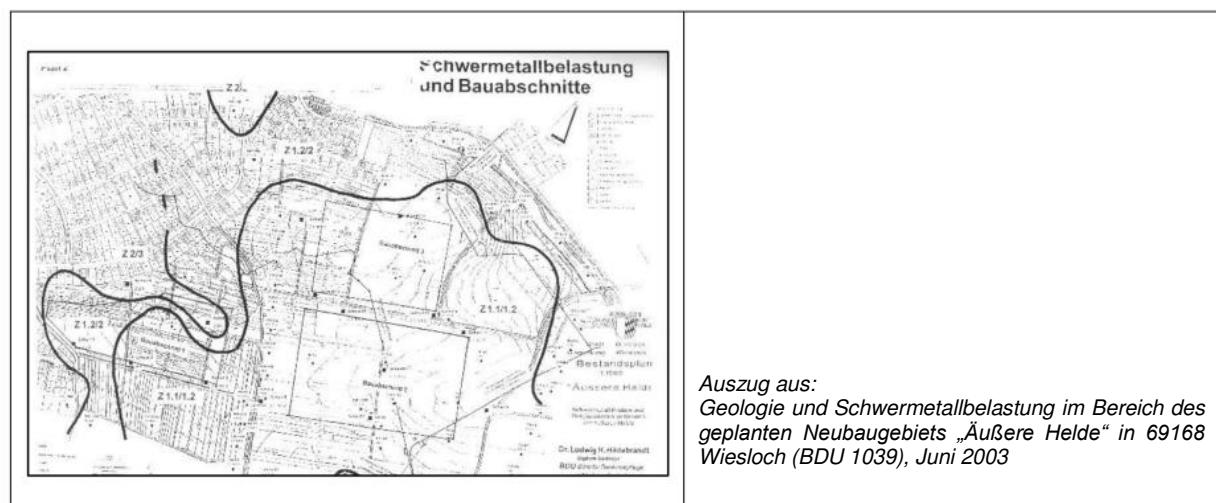
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ wurden durch das Büro BDU, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt Gutachten erstellt, welche für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans zu den Themen Altlasten/Bergbau weitere Informationen liefern:

- Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helde“ in 69168 Wiesloch (BDU 974), August 2001

Ergebnis: Im Hinblick auf mögliche Restriktionen durch vorhandene Bergbaustollen geht der Gutachter davon aus, dass durch die vorhandenen Bergbaustollen keine Gefährdung für das

Plangebiet ausgehen, da die Stollen mehr als 70 m unter der Erdoberfläche verlaufen. Hinzu kommt, dass die genannten Stollenanlagen nur Richtstrecken mit Querschnitten von ca. 2 auf 2 m waren; sie dienten dazu, das Erzvorkommen zum Abbau vorzurichten. D. h. richtiger Erzabbau mit entsprechend dimensionierten Hohlräumen hat in diesem Gebiet nie stattgefunden.

- Geologie und Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Äußere Helde“ in 69168 Wiesloch (BDU 1039), Juni 2003  
Ergebnis: Die Schwermetallbelastung betrifft hauptsächlich die Oberböden und hier den westlichen Teil der von der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht betroffenen 1. Bauabschnitt. Von den tieferen Schichten wird der Zuordnungswert Z 1.2 nicht überschritten – eine Verbringung in eine Deponie oder eine Nutzung innerhalb des Baugebietes z. B. Lärmschutzdämme ist problemlos möglich. Gleiches gilt auch für die Oberböden in den beiden östlichen Bauabschnitten (Verortung siehe nachstehende Karte).



Die Ergebnisse der beiden Gutachten liefern somit – wie auch der Leitfaden „Anbau von Nahrungs- und Futterpflanzen auf arsen- und schwermetallbelasteten Böden im Rhein-Neckar-Kreis“ - keine Anhaltpunkte, nach welchen die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung als kritisch zu werten wäre. Zum einen stellen die tief liegenden Bergbaustollen keine Gefahr für eine Bewirtschaftung der Flächen mit Maschinen dar, zum anderen wird der Zuordnungswert Z 1.2 für die Oberböden nicht überschritten.

Auf Grund der vorstehenden Informationen steht einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung nichts entgegen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Landwirte eigenverantwortlich verpflichtet sind, die Einhaltung der Höchstgehalte gemäß Futtermittel- und Lebensmittelrecht einzuhalten. Hierzu werden vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vor-Ernte-Untersuchungen empfohlen.

(vgl. dazu Kap. 2.2.7 des Umweltberichts Teilaufhebung Bebauungsplan „Äußere Helde“ (Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie), September 2020)

Des Weiteren wurden für das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ zwei weitere Gutachten zur Situation der Schwermetallbelastung erstellt. Diese betreffen jedoch einen im Vergleich zur Teilaufhebung einen deutlich geringeren Geltungsbereich, werden an dieser Stelle jedoch der Vollständigkeit halber aufgeführt:

- Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle, Bauabschnitt II“ in 69168 Wiesloch (BDU 1600), Mai 2017  
Ergebnis: Oberböden und quartäre Decklehme sind gering belastet und wegen einer leichten Feststoffkontamination als Z 1.2-Material einzustufen. Die Eluate halten Z 0 ein. Das Material kann unter dem AVV-Schlüssel 170504 z. B. in die Tongrube Nußloch verbracht werden. Denkbar ist aber auch eine Nutzung als Überdeckung von höher belasteten Flächen auf der Gemarkung. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete und Kinderspielflächen bzw. die Maßnahmewerte für Grünlandnutzung werden eingehalten. Bei den Keuperschichten wurde bei den beiden südlich gelegenen Schürfen die so genannte „Bleiglanzbank“ angeschnitten, von der in ganz Südwestdeutschland allgemein erhöhte Blei- und Zinkwerte bekannt sind. Während die Feststoff-Schwermetallgehalte der einen Probe nur leicht erhöht sind, so wurden bei der zweiten Probe mit 800 mg/kg Blei, 14 mg/kg Cadmium und 3500 mg/kg Zink deutlich erhöhte Werte gemessen, die über dem Grenzwert Z 2 liegen. Trotzdem wird bei den Mittelwerten und Medianen Z 2 eingehalten. Klammt man jedoch diese eine, für das Gebiet offensichtlich nicht repräsentative Probe aus, so wären die Keuperschichten nach Mittelwerten und Medianen sogar als Z 0 einzustufen. Dennoch empfiehlt der Gutachter, im Umfeld des Ausreißers weitere Proben zu nehmen, um eine repräsentative Aussage über die Feststoffgehalte in diesem Bereich zu erhalten.

(vgl. dazu in „Anhang: Gutachten und Anlagen“: Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle, Bauabschnitt II“ in 69168 Wiesloch (BDU 1600), Mai 2017)

- „Äußere Helle“, Wiesloch – Überprüfung der orttypischen Schwermetallbelastung gemäß BBodSchV (Arcadis), November 2018  
Ergebnis: Für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiete) wurden im Bereich der Zone 3 (aktuell Streuobstwiese mit 91,4 mg/kg As) und der Zone 5 (aktuell Acker, später Wohngebiet mit 101 mg/kg As) Überschreitungen des Prüfwerts für Arsen von 50 mg/kg nach BBodSchV lediglich jeweils in den oberen Horizonten zwischen 0-10 cm unter GOK festgestellt. Die Proben aus dem darunterliegenden Horizont zwischen 10-35 cm unter GOK zeigen keine Auffälligkeiten.  
Im Bereich der Zone 1 (Grünfläche westlich der Straße) wurden in beiden entnommen Bodenproben mit maximal 72,7 mg/kg Arsen Überschreitungen des Prüfwerts von 50 mg/kg analysiert (vgl. Anlage 2.1 Gutachten Arcadis, Anmerk.: an dieser Stelle wird hierzu ausgeführt: „Sollte die Fläche 1 auch zukünftig eine öffentliche Grünfläche bleiben, wäre diese als Park- und Freizeitfläche gem. BBodSchV zu werten“).  
Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze werden die für die untersuchten Parameter gemäß BBodSchV definierten Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für Nutzgärten eingehalten (vgl. Anlage 2.2 Gutachten Arcadis).

(vgl. dazu in „Anhang: Gutachten und Anlagen“: „Äußere Helle“, Wiesloch – Überprüfung der orttypischen Schwermetallbelastung gemäß BBodSchV (Arcadis), November 2018)

Es gibt keine Hinweise, die Kampfmittel im Gebiet vermuten lassen. Für den Geltungsbereich des sich ebenfalls im Verfahren befindenden Bebauungsplan „Äußere Helle – 2. Bauabschnitt“ wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung angefordert. Die Luftbildauswertung (Stand: 08.03.2018) hat für diesen Bereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Nach einer Kartierung des Landesamts für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung keine Bodendenkmale bekannt bzw. als „Prüffall“ gekennzeichnet.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

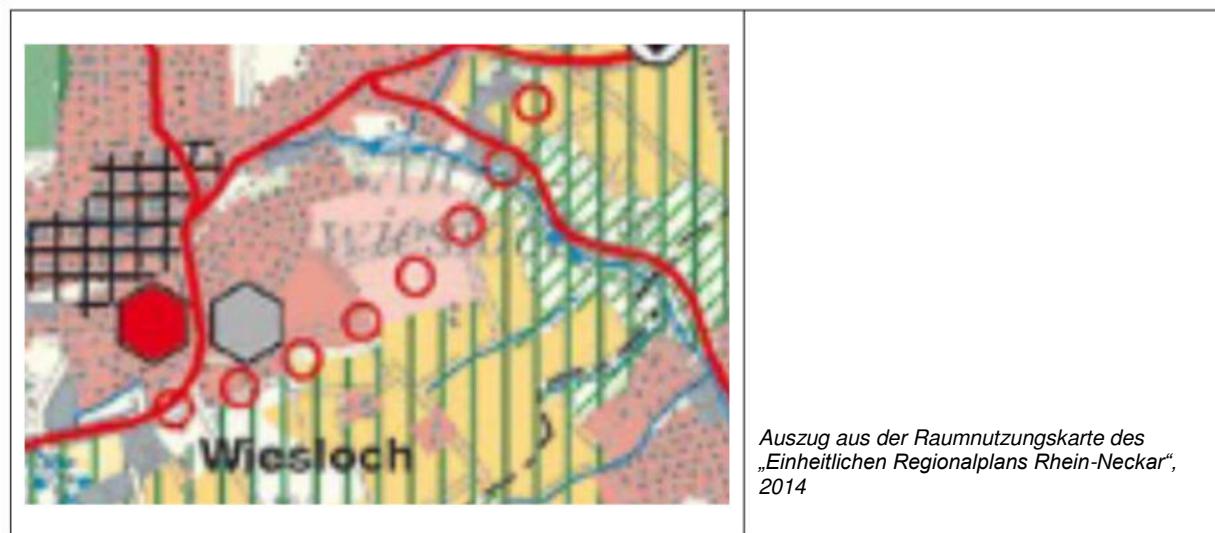
Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden.

Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o. g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der aktuellen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe (Stand: 02.02.2021) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für das Plangebiet zum Tragen kommt bzw. für die Stadt Wiesloch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

### 3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ ist seit dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebiets verbindlich.



Für den Planbereich stellt die Raumnutzungskarte eine geplante „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ dar, wobei das „(N)“ eine „nachrichtliche Übernahme“ bedeutet. In den Regionalplan sind diejenigen Flächen entsprechend übernommen worden, für welche es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans entsprechende Darstellungen in Flächennutzungsplänen gab.

Das Mittelzentrum Wiesloch (Kernstadt) ist darüber hinaus als „Siedlungsbereich Wohnen“ (rotes Sechseck) ausgewiesen. Dabei soll, über die Eigenentwicklung hinaus, insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden.

Des Weiteren ist in der Raumnutzungskarte eine Ortsumfahrung von Altwiesloch als „regionale Straßenverbindung/Trasse mit unbestimmten Verlauf“ nachrichtlich dargestellt (Linie aus roten Kreisen).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim wurde im August 2000 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan sieht für die Verwaltungsgemeinschaft die Ausweisung von insgesamt 82 ha Wohnbauflächen mit ca. 1.950 Wohneinheiten vor. Dabei stellt die „Äußere Helle“ für die Stadt Wiesloch mit einer Flächengröße von etwa 54 ha die mit Abstand größte Flächenoption dar.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP der „Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim“, Aug. 2000

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helle“ stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar.

Am 19.09.2019 beschloss der Gemeinsame Ausschuss Wiesloch-Dielheim, das Verfahren für eine 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Wiesloch „Äußere Helle, Ehemalige Wellpappe und PZN-Gärtnergelände“ einzuleiten.

Um auf die in Kap. 1.1 bis 1.5 dargelegte Entwicklung zu reagieren, enthält die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der „Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim“ für den Teilbereich der „Äußeren Helle“ nunmehr folgende Darstellungen:



Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der „Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim“, Nov. 2020

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 10.07.2021 in der Rhein-Neckar-Zeitung rechtskräftig. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich, von landwirtschaftlichen Wegen abgesehen, vollständig in privater Hand, die Grundstücke im westlichen Teil des Plangebiets sind etwa zur Hälfte im Eigentum der Stadt Wiesloch, der Rest befindet sich in privater Hand.

### **3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.4.1 Hochwassergefährdung**

Für den Planbereich sind in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg keine Überflutungsbereiche dargestellt.

#### **3.4.2 Wasserschutzgebiete**

Im Planbereich sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden

## **4 Belange des Umweltschutzes**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ wird eine solche Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (s. Teil B).

## **5 Durchführung und Kosten**

### **5.1 Bodenordnung**

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### **5.2 Kosten**

Die Kosten für die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden über das Treuhandkonto der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Äußere Helde“ abgerechnet. Dies sind im Wesentlichen Aufwendungen für Planung, Umweltbericht sowie ggf. weitere Gutachten.

## 6 Statistische Daten

Festsetzungen BP „Äußere Hölde“ 2006/2008		Nutzungen Geltungsbereich Teilaufhebung	
Allgemeines Wohngebiet	11,23 ha	-	-
Flächen für den Gemeinbedarf	0,19 ha	11,42 ha	-
Verkehrsflächen	0,80 ha		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,52 ha		
Fußwege	0,66 ha	2,98 ha	befestigte Wege 1,04 ha
Grünflächen	7,18 ha		
Grünflächen (Maßnahmenflächen)	12,56 ha	19,74 ha	Grünflächen 9,86 ha
landwirtschaftliche Fläche	3,00 ha	3,00 ha	landwirtschaftliche Nutzung 26,24 ha
Summe	37,14 ha	37,14 ha	Summe 37,14 ha



## **Teil B – UMWELTBERICHT**



Stadt Wiesloch  
Rhein-Neckar-Kreis

## **Umweltbericht Teilaufhebung Bebauungsplan ‚Äußere Hölde‘**

15. September 2020

Auftraggeber    Stadt Wiesloch  
                    Stadtentwicklung  
                    Marktstr. 13  
                    69168 Wiesloch

vertreten durch    Wüstenrot  
                    Haus- und Städtebau GmbH  
                    71630 Ludwigsburg

Auftragnehmer    Planungsgruppe  
                    LandschaftsArchitektur  
                    + Ökologie  
  
                    Dipl.-Ing. Thomas Friedemann  
                    Freier Landschaftsarchitekt  
                    AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4  
73760 Ostfildern  
T 0711 / 9 67 98-0  
F 0711 / 9 67 98-33  
info@tf-landschaft.de  
www.tf-landschaft.de

Projektleitung    Dipl.-Ing. Thomas Friedemann

Bearbeitungsstand    15.09.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 EINLEITUNG.....</b>	<b>5</b>
1.1 Aufgabe und Vorgehen.....	5
1.2 Inhalte, Ziele und Umfang des Vorhabens .....	6
1.3 Angaben zum Standort.....	7
1.4 Gebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....	7
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>8</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
2.1.1 Basisszenario .....	8
2.1.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	8
2.1.1.2 Schutzgut Fläche.....	9
2.1.1.3 Schutzgut Boden.....	10
2.1.1.4 Schutzgut Wasser .....	10
2.1.1.5 Schutzgut Klima / Luft.....	10
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft.....	10
2.1.1.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	11
2.1.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter.....	11
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung.....	11
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	11
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	12
2.2.2 Schutzgut Fläche.....	13
2.2.3 Schutzgut Boden.....	14
2.2.4 Schutzgut Wasser .....	14
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	14
2.2.6 Schutzgut Landschaft.....	15
2.2.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	15
2.2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter.....	16
2.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase .....	16
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation.....	16
2.4.1 Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen.....	16
2.4.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.....	18
2.4.3 Geplante Überwachungsmöglichkeiten .....	18
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>19</b>
3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Technische Verfahren .....	19
3.2 Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen.....	20
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	20
<b>4 INFORMATIONSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>22</b>

**ANHANG**

- Ausgleichsbedarfe und deren Deckungsgrad zur Alternativenbetrachtung
- Scopingprotokoll

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Aufgabe und Vorgehen

Die Stadt Wiesloch plant die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Äußere Helde" in der Fassung der 1. Änderung von 2008. Die Entwicklungsziele und die städtebaulichen Ziele für das Gebiet „Äußere Helde“ haben sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2006 und der inzwischen erfolgten Aufsiedlung des Bauabschnitts 1 verändert, eine Realisierung der ehemaligen Bauabschnitte II und III ist nicht mehr vorgesehen. Demzufolge ist der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich nicht mehr umsetzbar und soll für diesen Teilbereich aufgehoben werden. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, da für ein Aufhebungsverfahren gem. § 1 BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen gelten wie bei einer Neuaufstellung. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ wird eine solche Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die bei der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Hinblick auf die im Planungsbestand zulässige und die nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Äußere Helde“ in der Fassung der 1. Änderung zu erwartende Nutzung. Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes ohne Bebauungsplanaufhebung wird von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ausgegangen (vgl. Tab. 1). Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans wird der Bestand zugrunde gelegt. Die Auswirkungen eines neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens für einen Bauabschnitt 2 im Außenbereich werden im zugehörigen Umweltbericht dann auf Grundlage des realen aktuellen Bestandes behandelt.

Zum Bebauungsplan "Äußere Helde" wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Für den Bauabschnitt I wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen in dem verbleibenden Teil des Bebauungsplans „Äußere Helde“ durchgeführt. Die Eingriffe des BA I konnten in dem verbleibenden Teilbereich durch Maßnahmen nach den Vorgaben des Grünordnungsplans ausgeglichen werden, eine Darstellung der Eingriffs-Ausgleichssituation für BA I erfolgt unter Kapitel 4 in diesem Umweltbericht.

#### Belange des Artenschutzes und FFH-Relevanz

Das Artenschutzrecht beruht auf einem mehrstufigen System, das die Regelung der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG), der Einschränkung der Verbote, der Ausnahmen (§ 45 BNatSchG) und der Befreiungen (§ 67 BNatSchG) bei unzumutbarer Belastung enthält. Zur artenschutzrechtlichen Betrachtung ist ein Prüfprogramm gemäß den oben skizzierten Prüfschritten abzuarbeiten. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob und ggf. welche artenbezogenen Maßnahmen in der Regel vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich sind (Artenmanagementplanung) und ob nach Durchführung von Vermeidungs-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen verbleiben. Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung. Die Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG) hat 2002 für das Gesamtgebiet Untersuchungen zur Fauna durchgeführt und in den Folgejahren die Maßnahmenumsetzung auf den Ausgleichsflächen fachlich begleitet. Für den Bauabschnitt I wurden artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen durchgeführt. 2015 erfolgte ein Monitoring zu den Vogelarten.

Zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der durchzuführenden Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein **Scoping** durchgeführt. Dabei handelt es sich um einen unselbstständigen Verfahrensschritt der Gemeinde, bei dem alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Zum Scoping werden Informationen über den Geltungsbereich und die wesentlichen Planungsziele bereitgestellt. Durch das Scoping wird u.a. ermittelt,

- welche umweltbezogenen Informationen im Sinne von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen (Behörden haben nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Informationspflicht),
- welche voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach Kenntnisstand der Behörde zu erwarten sind
- welcher Umfang und Detaillierungsgrad im Rahmen der Umweltprüfung verlangt werden kann, und
- ob die Erstellung von zusätzlichen Gutachten erforderlich ist.

Das Scoping wurde am 26. Juli 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und die ergänzenden Informationen in den Umweltbericht aufgenommen. Das Protokoll zum Scoping – Termin befindet sich im Anhang.

## 1.2 Inhalte, Ziele und Umfang des Vorhabens

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung vom 27.04.2016 die Teilaufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Äußere Helle“ beschlossen. Die Entwicklungsziele und die städtebaulichen Ziele für das Gebiet „Äußere Helle“ haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006 und der inzwischen erfolgten Aufsiedlung des Bauabschnitts 1 verändert, eine Realisierung der Bauabschnitte II und III ist nicht mehr vorgesehen. Demzufolge ist der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich nicht mehr umsetzbar und soll für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

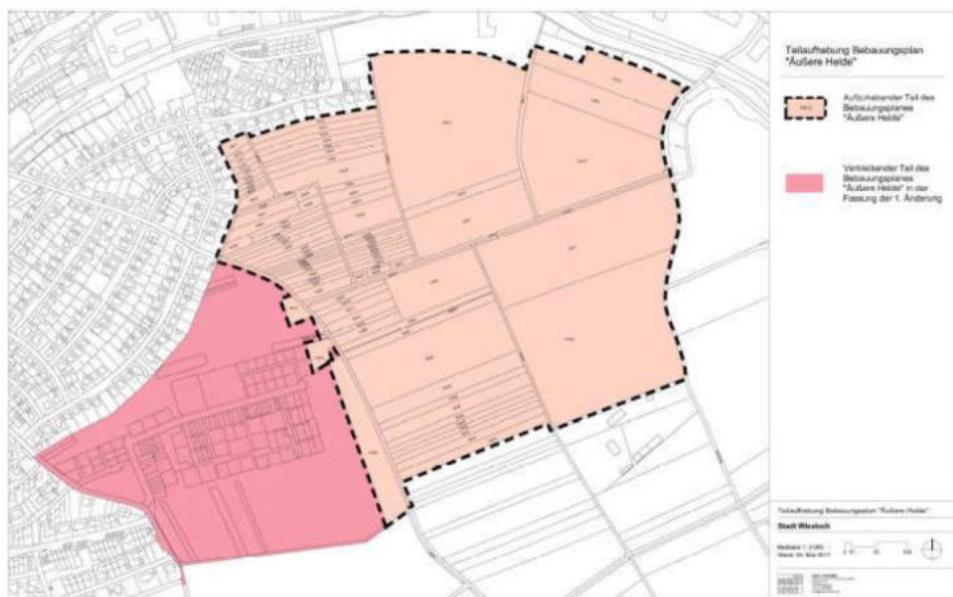


Abb. 1: Teilaufhebung Bebauungsplan 'Äußere Helle'

Der Bebauungsplan "Äußere Helle" umfasst insgesamt ca. 52 ha. Die Größe des **Teilaufhebungsbereichs** beträgt ca. 37 ha. In den Geltungsbereich der Teilaufhebung einbezogen sind alle Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Äußere Helle“ in der Fassung 1. Änderung, die östlich

des Dielheimer Wegs liegen. Ergänzend umfasst der Geltungsbereich für die Teilaufhebung die Flächen westlich des Dielheimer Wegs, auf welchen im Zuge des 1. Bauabschnitts bislang keine grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt wurden. Der verbleibende Teil des Bebauungsplans umfasst damit ca. 15 ha.

### 1.3 Angaben zum Standort



Abb. 2: Ausschnitt TK 25 (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, LGL 2012)

Das Gebiet der Bebauungsplan-Aufhebung befindet sich im Südosten der Kernstadt von Wiesloch. Westlich davon befindet sich der von Grünflächen umgebene 1. Bauabschnitt der „Äußeren Helle“, welcher ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser darstellt.

### 1.4 Gebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

#### Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2004 trat die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Äußere Helle' und 2006 der Bebauungsplan 'Äußere Helle' in der Fassung 1. Änderung in Kraft. Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung besteht damit ein rechtsgültiger Bebauungsplan. 2011 wurde mit der Aufsiedlung des 1. Bauabschnittes und Teilen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Dielheimer Weges begonnen.

Aufgrund der unter 'Andersweitige Planungsmöglichkeiten' (s. Kap. 2.5) näher ausgeführten Entwicklungen wurde 2016 vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossen, die Teilaufhebung der Entwicklungssatzung und des Bebauungsplanes 'Äußere Helle' in die Wege zu leiten.

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte, Artenschutz, Biodiversität

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte innerhalb des Gebiets. Im Gebiet oder direkter Umgebung gibt es kein Natura 2000 Gebiet. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Der Biotoptverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung

funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Im Geltungsbereich kommen auf Teilflächen Vegetationsstrukturen vor, die für den Biotopverbund zwischen Äußerer Helde und dem Leimbachtal mit dem NSG „Sauerwiesen - Fuchsloch“ von Bedeutung sind.

### Bodenschutz

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen. Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vorbelastungen des Bodens sind im Gebiet Wiesloch / Nußloch / Baiertal, wegen der Blei-Zink-Silber Vererzungen und des dort seit über 2000 Jahren ausgeübten Bergbaus, zu erwarten. Große Bereiche des unteren Teils des Oberen Muschelkalks sind im Erzrevier Wiesloch vererzt, d.h. alle Gebiete, in denen diese Gesteine oberflächennah anstehen, müssen als potenziell stark belastet angesehen werden (vgl. dazu Kap. 2.1.1).

Es gibt keine Hinweise, die Kampfmittel im Gebiet vermuten lassen. Für den Geltungsbereich des sich ebenfalls im Verfahren befindenden Bebauungsplan „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung angefordert. Die Luftbildauswertung (Stand: 08.03.2018) hat für diesen Bereich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### Denkmalschutz

Nach einer Kartierung des Landesamts für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung keine Bodendenkmale bekannt bzw. als „Prüffall“ gekennzeichnet.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht die planungsrelevanten Schutzgüter in ihrer Funktion und Betroffenheit darzustellen. Die Umweltbelange werden im Hinblick auf die aktuell zulässige und die zukünftig zulässige Nutzung bewertet.

### 2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

#### 2.1.1 Basiszenario

##### 2.1.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Nutzungsänderungen können u. a. die Tier- und Pflanzenwelt beeinflussen und zum Verlust von Lebensräumen und der Artenvielfalt führen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche für den Bauabschnitt II und III werden vorwiegend ackerbaulich genutzt. In Teilbereichen befinden sich gliedernde Elemente wie Obstbaumreihen und Hecken. Diese Strukturelemente könnten bei der Realisierung der ursprünglichen Planung teilweise entfernt werden. Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Schutzgebiete und –objekte nach NatSchG.

## Artenschutz

Die Gruppe für ökologische Gutachten hat im Gebiet seit 2002 Untersuchungen zur Fauna durchgeführt. Im damaligen Teilbereich BA II wurden 2002 kaum Vorkommen wertgebende Tierarten nachgewiesen. In dem Teilbereich lag jedoch ein Jagdgebiet des Kleinabendseglers, einer Fledermausart (vgl. S. 22, GÖG 2002). Im Hinblick auf die Entwicklung eines reduzierten 2. Bauabschnitts östlich des Dielheimer Wegs wurden ab 2013 dann vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen bildeten eine Grundlage für die Alternativenbetrachtung möglicher Standorte. Die Untersuchungen erfolgten durch die Gruppe für ökologische Gutachten.

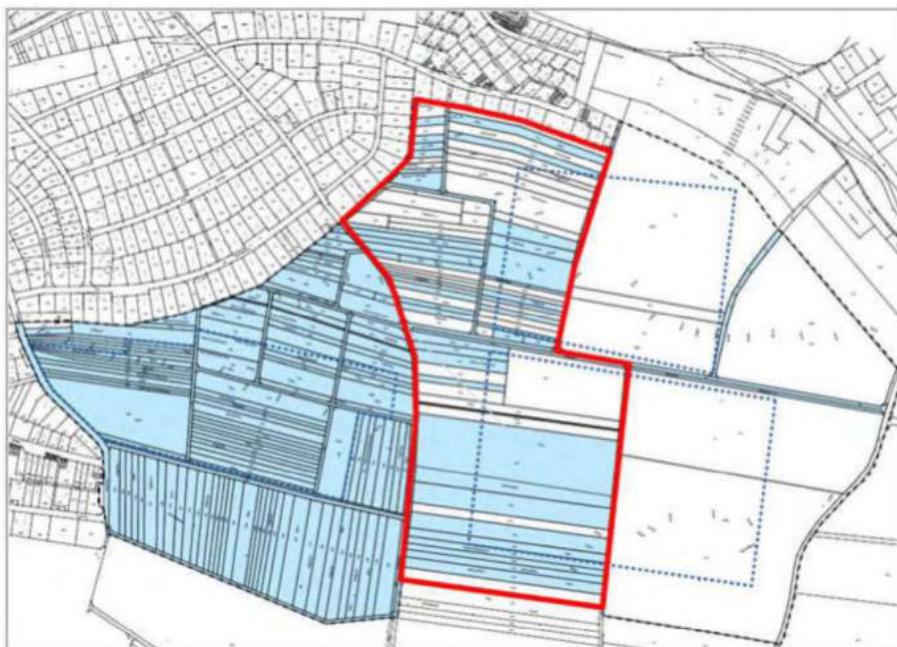


Abb.:3 ————— Untersuchungsraum gemäß GR-Beschluss vom 20.03.2013

Im Jahr 2018 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Helde, 2. Bauabschnitt“ eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden Brutnachweise europarechtlich geschützter Vogelarten erbracht. Die noch 2015 vorkommende Feldlerche und Schafstelze im Bereich des Baufeldes wurden bei der Erfassung 2018 nicht mehr nachgewiesen (vgl. GÖG 2018/2019).

Im strukturreichen westlichen Teil des Untersuchungsbereiches 3. BA finden sich viele wertgebende Vogelarten. Ebenso konzentrieren sich dort die Tagfaltervorkommen.

Zauneidechsen konnten entlang des nördlichen Dielheimer Weges und entlang des zwischen den Teilbereichen verlaufenden Feldweges nachgewiesen werden. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden, jedoch werden besonders diese Strukturen zur Nahrungssuche genutzt.

### 2.1.1.2 Schutzgut Fläche

Das Plankonzept 2002 sah nur etwa 30% der 52 ha Gesamtfläche der „Äußeren Helde“ für Wohnbau land in drei separaten Baufeldern vor, die Flächen außerhalb der Baufelder waren Grün- und Ausgleichsflächen. Der erste Bauabschnitt war nach Westen über den Rebenweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden, die weiteren Bauabschnitte sollten nach Osten über die damals vom Land als Straßenbaulastträger geplante Ortsumfahrung Altwiesloch erschlossen werden. Nachdem der Gemeinderat im März 2010 und im Januar 2012 die vom Land vorgelegten Trassenvarianten für eine Ortsumfahrung von Altwiesloch abgelehnt hatte, ist das ursprüngliche Planungskonzept auf Grund fehlender Erschließung nicht mehr umsetzbar.

### 2.1.1.3 Schutzgut Boden

Boden hat vielfältige Funktionen. Eine Überbauung führt zu unwiederbringlichem Verlust der Bodenfunktionen. Angesichts einer nachhaltigen Planung muss ein sparsamer und schonender Umgang mit Boden Ziel sein.

Auf Grund der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist eine Fläche, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans in Teilen als Wohngebiet nutzbar gewesen wäre, dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Damit geht zwangsläufig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden einher.

Im Vorhabenbereich stehen vorwiegend Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Fließerden über Gipskeuper an. Das Ausgangsmaterial bilden geringmächtige lösshaltige Fließerde (Decklage) über toniger Fließerde aus Gipskeuper-Material (Basislage) auf Gipskeupermergelstein und –tonstein. Es sind i. d. R. mittel bis mäßig tiefgründige Böden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Böden im Gebiet haben vorwiegend eine mittlere bis hohe (Wertstufe 2,5) Filter- und Pufferfunktion, eine geringe bis mittlere Bedeutung (Wertstufe 1,5) als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Wertigkeit (Wertstufe 2) in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Insgesamt besitzt der bewertete Boden im Gebiet eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen. Ausgenommen ist ein kleinerer Teilbereich am östlichen Gebietsrand. Hier hat der Boden eine sehr hohe (Wertstufe 4) Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer, und somit eine sehr hohe Gesamtbedeutung. (vgl. LGRB 2015)

Um Kenntnisse über eine mögliche ortstypische montane Schwermetallbelastung innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahre 2006 zu erlangen (vgl. Kap. 1.4), wurde seinerzeit das Büro BDU mit Bodenuntersuchungen beauftragt. Auf die Ergebnisse der Gutachten wird in unter dem Punkt Menschliche Gesundheit näher eingegangen.

### 2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Im Umweltbericht werden Auswirkungen auf Grundwasserhaushalt und Oberflächengewässer dargestellt. Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor.

Das Vorhabengebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit des Gipskeuper und Unterkeuper. Ein Grundwasserleiter und Grundwassergeingleiter (GWL/GWG). Die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist vorwiegend gering bis mittel, die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe mittel bis hoch. Die Empfindlichkeit wird daher als gering eingestuft.

### 2.1.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Unbebaute Flächen mit Acker/Wiesennutzung sind Gebiete mit nächtlicher Kaltluftproduktion. Bei den gesamten Flächen handelt es sich um Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete, deren Abfluss entsprechend der Topografien nach Osten bzw. Nordosten Richtung Leimbach erfolgt.

### 2.1.1.6 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft wird vorwiegend das Landschaftsbild mit seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit bewertet.

Das Gebiet befindet sich auf dem Höhenrücken und ist daher aus der unmittelbaren Umgebung gut einsehbar. Seine Empfindlichkeit liegt in der weithin wirksamen Lage.

### **2.1.1.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

Es werden gesundheitliche Aspekte wie Immissionen (z. B. Lärm) und Erholungs-/ Umfeldqualität betrachtet. Aufgrund der entfallenden Erschließungsmöglichkeit durch die Umgehungsstraße ist der Bebauungsplan in der bestehenden Abgrenzung nicht mehr in der geplanten Form umzusetzen. Eine Erschließung der ursprünglich geplanten Bauabschnitte 2 und 3 über das vorhandene Straßennetz würde zu einer Erhöhung der Belastung mit Lärm und Schadstoffen für die Bewohner im realisierten Bauabschnitt 1 und in den angrenzenden Bestandsgebieten führen.

Aufgrund der Funktion des Dielheimer Weges als Erholungsweg in die landschaftlich attraktive Umgebung wird die Erholungsfunktion als mittel eingestuft.

### **2.1.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter**

Bereiche archäologischer Denkmalpflege oder Bau- und Kunstdenkmale liegen im Vorhabenbereich nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

## **2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung**

Eine Nichtdurchführung der Teilaufhebung bedeutet den Fortbestand des rechtsgültigen Bebauungsplans „Äußere Helde“ in der Fassung der 1. Änderung mit der Festsetzung der Bauabschnitte II (Teilbereich Ost I) und III (Teilbereich Ost II) als Wohnbauflächen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Umweltbelange (vgl. Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan). Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen in deren Folge es zu Eingriffen auf insgesamt 16,52 ha und zur Versiegelung von bis zu 10 ha Fläche kommt (vgl. untenstehende Tabelle).

## **2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt im Hinblick auf die im Planungsbestand zulässige und die nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Äußere Helde“ in der Fassung der 1. Änderung zu erwartende Nutzung. Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgende Flächengrößen.

### **Anteil der Baufelder an Eingriffsfläche**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Äußere Helde" in der Fassung der 1. Änderung entfallen sämtliche im aufzuhebenden Teilbereich getroffene Festsetzungen. Durch die Aufhebung der Festsetzung der Bauabschnitte II und III als Wohnbauflächen sind dadurch, dass in den unbebauten Bereichen, die Flächenversiegelung entfällt, positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu erwarten. Es entfallen auch festgesetzte Grünflächen für die Erholungsnutzung, die für die künftigen Bewohner geplant waren und bei Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich sind. Der Erholungsweg Dielheimer Weg bleibt erhalten.

Gesamteingriffsfläche	ca. 22,91 ha		
• Teilbereich Ost I		• Teilbereich Ost II	
Nettowohnbau land:	ca. 6,21 ha	Nettowohnbau land:	ca. 5,04 ha
Gemeinbedarfsflächen:	ca. 0,19 ha	Verkehrsflächen:	ca. 0,88 ha
Verkehrsflächen:	ca. 1,40 ha	äußere Erschließung/neue Wege (anteilig vgl. 1.1)	ca. 0,14 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,97 ha	Sonstige Grünflächen (Spielplätze, Retention etc.) (anteilig vgl. 1.1)	ca. 0,50 ha
äußere Erschließung/neue Wege (anteilig vgl. 1.1)	ca. 0,17 ha		
Sonstige Grünflächen (Spielplätze, Retention etc.) (anteilig vgl. 1.1)	ca. 0,62 ha	Eingriffsfläche Baufeld Ost II	ca. 6,56 ha

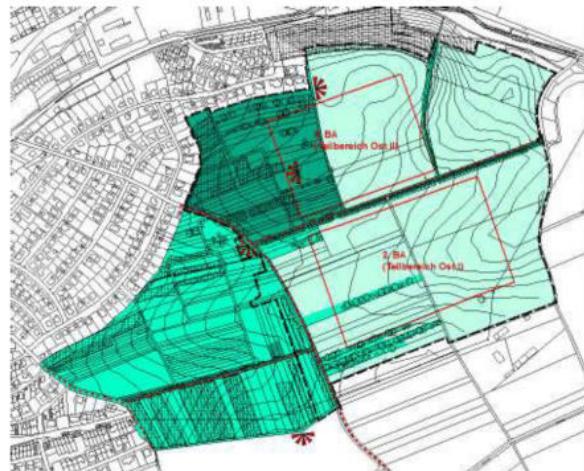
Eingriffsflächen Baufeld Ost I ca. 9,56 ha

(vgl. Anhang)

### 2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche in den Bauabschnitten II und III werden derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt. Vereinzelt befinden sich gliedernde Elemente wie Obstbaumreihen und Hecken im Gebiet. Schutzgebiete und –objekte nach BNatSchG sind nicht betroffen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entfällt somit der Eingriff in wertvollere Flächen (artenschutzrechtliche Sicherungsflächen) und die für den Biotopverbund bedeutsamen strukturreicheren Flächen.



Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans bleiben auf der anderen Seite aber auch viele Flächen mit eher geringem Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten, deren Bedeutung für die Biodiversität und im Biotopverbund im Zuge der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans im Bereich der Bauabschnitte II und III aufgewertet worden wäre. Bei den Obstwiesen ist daher durch die Teilaufhebung zu erwarten, dass abgehende Bäume nicht ersetzt werden und so diese Strukturen mittelfristig entwertet werden. Ebenso ist zu erwarten, dass durch fehlende Pflegemaßnahmen die Gehölzbestände zu- und die besonnten, blütenreichen Säume abnehmen. Als Konsequenz führt eine solche Entwicklung jedoch zu einer Abnahme der Insekten und dadurch zur Verschlechterung der Nahrung für Vögel und Fledermäuse. Wertgebende Arten können dadurch langfristig verschwinden (vgl. S. 23, GÖG 2002).

Insgesamt betrachtet führt die Teilaufhebung jedoch zu einer Entlastung für das Schutgzut Tiere und Pflanzen.

### Artenschutz

Bei Nichtdurchführung der Planung (Teilaufhebung des Bebauungsplans) und Fortbestand des Bebauungsplans Äußere Helde in der Fassung 1. Änderung wären artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten, die nur bei Durchführung aufwendiger Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) überwindbar wären.

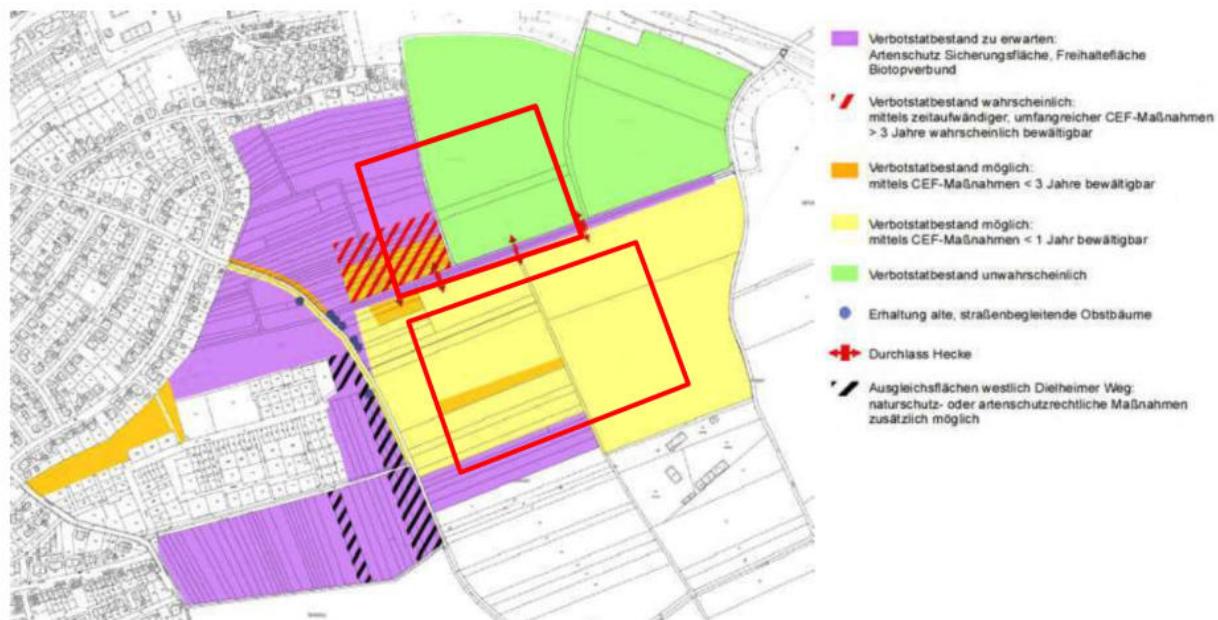


Abb.4: Planungswiderstand Artenschutz 24.07.2013 mit Teilbereich Ost I und Ost II

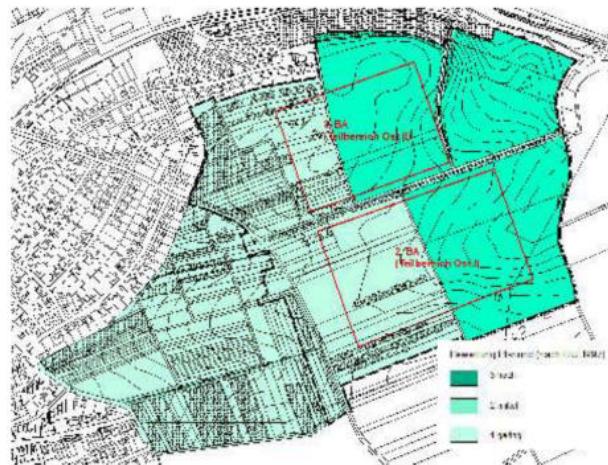
### 2.2.2 Schutgzut Fläche

Aufgrund von Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Jahr 1981 das Gebiet als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim aufgenommen. Die Erschließung sollte über die geplante Ortsumfahrung Altwiesloch erfolgen. Nach der Rahmenplanung sollte im Gebiet „Äußere Helde“ bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten entstehen und unter anderem kompakte Siedlungsbereiche zugunsten großzügiger Freiraumzusammenhänge geschaffen werden. Wegen der vom Gemeinderat abgelehnten Trassenvarianten für die Ortsumfahrung war das ursprüngliche Planungskonzept auf Grund fehlender Erschließung nicht mehr umsetzbar. Die Teilaufhebung führt zu einer erheblichen Entlastung bei der Flächeninanspruchnahme.

## 2.2.3 Schutzgut Boden



Bewertung Schutzgut Boden 2005



Bewertung Schutzgut Wasser 2005

Die Aufhebungsbereiche werden derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die aufzuhebenden Teile Ost I und Ost II entfallen Eingriffe in Böden mittlerer, hoher und sehr hoher Bedeutung. Ebenso kommt es zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung auf Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Es ist zu erwarten, dass die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen werden. Die Teilaufhebung führt zu einer Entlastung für das Schutzgut Boden / Wasser.

## 2.2.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Teilaufhebung und den damit verbundenen Entfall der Versiegelung von Flächen bleiben Grundwasserneubildungsrate und Retentionsvermögen im Geltungsbereich erhalten. Das Schutzgut Wasser wird dadurch entlastet.

## 2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die geplante Teilaufhebung werden keine klimarelevanten Vegetationsflächen mehr überbaut und das Schutzgut Klima / Luft dadurch entlastet.



Bewertung Schutzgut Klima / Luft 2005

## 2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet Äußere Helle befindet sich in topografisch exponierter Lage. Beim Dielheimer Weg handelt es sich um einen stark frequentierten Erholungsweg. Des Weiteren sind die Flächen für die angrenzenden Wohngebiete bedeutsam für die Naherholung.

Durch den aufzuhebenden Teil entfallen die Veränderung des Landschaftsbildes und die Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung in einem Landschaftsraum mit ansonsten vorwiegend geringer Vielfalt und Eigenart der Landschaft.

## 2.2.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und dem daraus resultierenden Verzicht auf eine Wohnbebauung ist der Geltungsbereich der Teilaufhebung wieder dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Somit ist eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb dieser Fläche weiterhin möglich. Hierzu ist im Zusammenhang der ortstypischen montanen Schwermetallbelastung folgendes festzustellen:

Im Jahr 1998 hat das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis über eine Allgemeinverfügung für Teile der Gemarkungen Wiesloch und Baiertal Anbauverbote für bestimmte Nahrungs- und Futterpflanzen ausgesprochen. Im Jahr 2020 erschien die 2. Fortschreibung des Leitfadens „Anbau von Nahrungs- und Futterpflanzen auf arsen- und schwermetallbelasteten Böden im Rhein-Neckar-Kreis“. Hierbei wurde eine Bewertung einzelner Flächen vorgenommen, für welche je nach Höhe der Schwermetallbelastung ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist weder durch die Anbauverbote aus dem Jahr 1998 noch durch Maßnahmen entsprechend des Leitfadens aus dem Jahr 2020 betroffen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helle“ 2006 wurden durch das Büro BDU, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt Gutachten erstellt, welche für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans zu den Themen Altlasten/Bergbau weitere Informationen liefern:

- Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle“ in 69168 Wiesloch (BDU 974), August 2001  
Ergebnis: Im Hinblick auf mögliche Restriktionen durch vorhandene Bergbaustollen geht der Gutachter davon aus, dass durch die vorhandenen Bergbaustollen keine Gefährdung für das Plangebiet ausgehen, da die Stollen mehr als 70 m unter der Erdoberfläche verlaufen. Hinzu kommt, dass die genannten Stollenanlagen nur Richtstrecken mit Querschnitten von ca. 2 auf 2 m waren; sie dienten dazu, das Erzvorkommen zum Abbau vorzurichten. D. h. richtiger Erzabbau mit entsprechend dimensionierten Hohlräumen hat in diesem Gebiet nie stattgefunden.
- Geologie und Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helle“ in 69168 Wiesloch (BDU 1039), Juni 2003  
Ergebnis: Die Schwermetallbelastung betrifft hauptsächlich die Oberböden und hier den westlichen Teil der von der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht betroffenen 1. Bauabschnitt. Von den tieferen Schichten wird der Zuordnungswert Z 1.2 nicht überschritten – eine Verbringung in eine Deponie oder eine Nutzung innerhalb des Baugebietes z. B. Lärmschutzdämme ist problemlos möglich. Gleichermaßen gilt auch für die Oberböden in den beiden östlichen Bauabschnitten.

Die Ergebnisse der beiden Gutachten liefern somit – wie auch der Leitfaden „Anbau von Nahrungs- und Futterpflanzen auf arsen- und schwermetallbelasteten Böden im Rhein-Neckar-Kreis“ - keine Anhaltspunkte, nach welchen die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung als kritisch zu werten wäre. Zum einen stellen die tief liegenden Bergbaustollen keine Gefahr für eine Bewirtschaftung der Flächen mit Maschinen dar, zum anderen wird der Zuordnungswert Z 1.2 für die Oberböden nicht überschritten.

Auf Grund der vorstehenden Informationen steht einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung nichts entgegen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Landwirte eigenverantwortlich verpflichtet sind, die Einhaltung der Höchstgehalte gemäß Futtermittel- und Lebensmittelrecht einzuhalten. Hierzu werden vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vor-Ernte-Untersuchungen empfohlen.

### **2.2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter**

Für das Schutzgut sind nach aktuellem Kenntnisstand durch die Teilaufhebung keine Änderungen zu erwarten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen, d. h. sie beeinflussen sich gegenseitig. Durch diese komplexen Wirkungsgefüge kann die Veränderung eines Schutzgutes die Veränderung weiterer Schutzgüter zur Folge haben. Besondere Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

## **2.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

### **Baubedingte Wirkungen**

Durch den aufzuhebenden Teil sind keine baubedingten Wirkungen zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Es entstehen keine betriebsbedingten Wirkungen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation**

### **2.4.1 Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen**

Im Jahr 2006 trat der Bebauungsplan „Äußere Helde“ in Kraft (Wick+Partner 2004). Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt (S+F 2005). Im Grünordnungsplan wurden u. a. die Erheblichkeit der zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild und die zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen ermittelt. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft sollte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig innerhalb dessen Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die Erschließung und Bebauung der „Äußeren Helde“ sollte in drei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt wurde ab 2011 aufgesiedelt, einschließlich der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen westlich des Dielheimer Weges. Heute ist der 1. BA vollständig bebaut und die Ausgleichsmaßnahmen sind weitestgehend durchgeführt.

### Gegenüberstellung von Ausgleichsbedarf und durchgeführten Maßnahmen für den 1. BA

Alle Ausgleichsflächen westlich des Dielheimer Weges sind in städtischem Besitz, die im Bebauungsplan „Äußere Helde“ vorgesehenen Maßnahmen sind auch im Hinblick auf die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Auflagen weitgehend durchgeführt oder beauftragt. Der größte Teil der Wiesenflächen wird bereits landwirtschaftlich genutzt (Pferdeheu) und/oder von Schafen beweidet.

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Äußere Helde“ steht das Defizit bei den Extensivierungsflächen (Ausgleichsflächen Schutzgut Boden) einem deutlichen Überhang beim Schutzgut Arten und Biotope gegenüber. Der deutliche Überhang ist begründet durch die hohen Anforderungen aus dem Artenschutzrecht (s.o.), die nicht der Abwägung durch den Gemeinderat unterliegen. Eine Zuordnung der im Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Äußere Helde“ festgesetzten Maßnahmen zu den drei Baufeldern erfolgte im Rahmen einer ergänzenden Ermittlung (friedemann landschaftsarchitekten 2012)

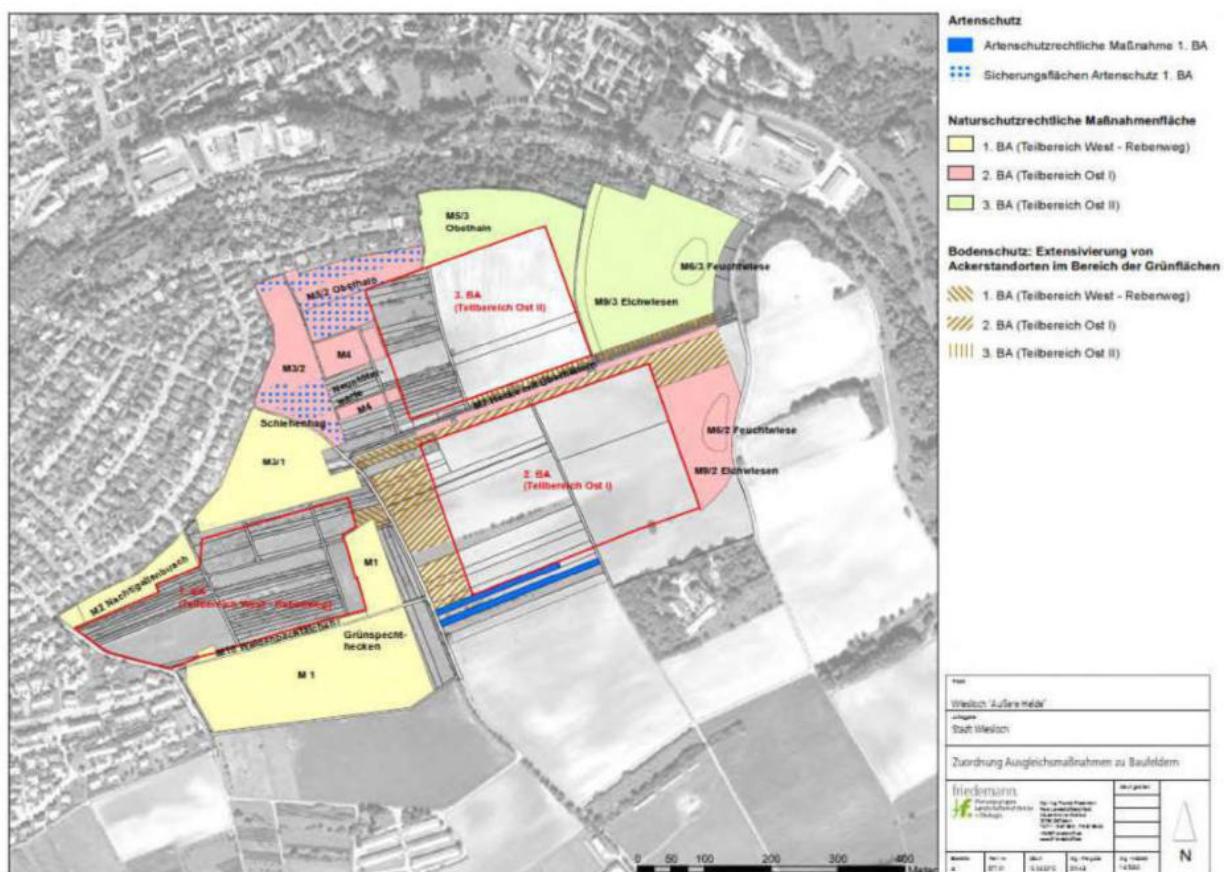


Abb. 5: Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen zu Baufeldern (friedemann landschaftsarchitekten)

Schutzgutübergreifend betrachtet ist der **Eingriff aus Baufeld 1 (1. BA) vollumfänglich ausgeglichen**. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die umfangreichen Rekultivierungsmaßnahmen zur Beseitigung der Schwermetallbelastung im 1. Bauabschnitt keine Berücksichtigung als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden fanden, da sie erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entschieden worden waren.

#### **2.4.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens (GÖG 2008, Artenschutzrechtliche Optimierung der Ausgleichsmaßnahmen „Äußere Helde“), welches als Ergänzung der vorliegenden Untersuchungen in Reaktion auf Gesetzesänderung im Artenschutzrecht 2007 erstellt wurde, waren neben den im Bebauungsplan „Äußere Helde“ aus dem Jahr 2006 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff auf die Aufsiedelung des 1. BA ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz notwendig geworden.

Für den 1. BA, der in Lebensräume geschützter Arten eingreift, war das Freistellen von Bäumen mit Baumhöhlen und die Wiederherstellung von extensiv genutzten Streuobstwiesen durch Entbuschung sowie die Etablierung einer extensiven Beweidung oder Wiesennutzung westlich des Dielheimer Weges zwingend erforderlich. Gleiches gilt für die Gebüschsukzessionen mit zahlreichen alten Bäumen westlich des Dielheimer Weges. Aus dem Artenschutzrecht ergibt sich die Verpflichtung, den abschnittsweisen Heckenumbau in den folgenden sechs Wintern abzuschließen. Diese artenschutzfachlich wie baurechtlich begründeten Ausgleichsfunktionen wurden mit den entsprechenden Maßnahmen in den Bereichen „M1“, „M2“ und „M3/1“ außerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung umgesetzt bzw. befinden sich noch in der Umsetzung (vgl. Abb. 5, Zuordnung Ausgleichmaßnahmen zu Baufeldern), die entsprechenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wiesloch.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung wurden aus artenschutzfachlichen Gründen östlich des Dielheimer Weges auf den Grundstücken Flst. Nrn. 15089 bis 15092 im vorhandenen Vegetationsbestand durch die Freistellung von Baumhöhlen an vorhandenen alten Obstbäumen ebenfalls ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz für den BA 1 durchgeführt (vgl. Abb. 5, Zuordnung Ausgleichmaßnahmen zu Baufeldern). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wiesloch. Im Bebauungsplan „Äußere Helde“ aus dem Jahr 2006 sind die Grundstücke Flst. Nrn. 15090 bis 15092 als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, lediglich auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 15089 ist der vorhandene Grünbestand über eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit einem Erhaltungs-/Pflanzgebot gesichert. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans und der Entfall der Festsetzung bewirkt damit für das Flst. Nrn. 15089 die Zuordnung zum Außenbereich. Der Erhalt des vorhandenen Grünbestandes auf den Grundstücken Flst. Nrn. 15089 bis 15092 bleibt jedoch unabhängig davon über die Ausgleichsfunktion für den Artenschutz gesichert.

#### **2.4.3 Geplante Überwachungsmöglichkeiten**

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Für den 1. BA wurde 2015 ein Monitoring zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchgeführt und eine positive Prognose zur Entwicklung des Artenbestandes in den Maßnahmenbereichen gegeben.

### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nachdem die im Bebauungsplan 'Äußere Helde' (2006) vorgesehenen Bauabschnitte II und III aufgrund der abgelehnten Ortsumfahrung von Altwiesloch nicht mehr wie geplant erschlossen werden konnten, wurde vom Gemeinderat aufgrund der Erschließungsproblematik die Entwicklung einer reduzierten und optimierten städtebaulichen Konzeption beschlossen. Als Ergebnis des Abwägungsprozesses unter Berücksichtigung von Ökologie / Artenschutz, Erschließung und Entwässerung soll ein reduzierter zweiter Bauabschnitt entwickelt

werden. Die beiden Bauabschnitte II und III (Teilbereich Ost I und Teilbereich Ost II) des derzeitig rechtsgültigen Bebauungsplans sollen aufgehoben werden.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Technische Verfahren (Anlage 1 BauGB 3a))**

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch eine Ortsbegehung sowie die Auswertung von Luftbildern. Zur Beurteilung wurde neben den Fachplänen u. a. auf die unter Kap. 4 "Informationsgrundlagen" genannten Gutachten und Planwerke zurückgegriffen. Einige Angaben beruhen auf allgemeinen bzw. grundsätzlichen Annahmen. Daher können einzelne Auswirkungen heute hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund von Art und Umfang der Planung reichen unter Berücksichtigung der Eingriffsschwerpunkte die Informationen nach heutigem Stand jedoch aus, um die Veränderung der Umweltsituation ausreichend beurteilen zu können.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen (Anlage 1 BauGB 3b))**

Eine regelmäßige Kontrolle des Entwicklungsstandes soll das Erreichen der aufgestellten Umweltziele sicherstellen, indem Defizite frühzeitig aufgedeckt und gegebenenfalls steuernde Maßnahmen eingeleitet werden können. Die Ausgleichsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt werden seit 2008 abschnittsweise nach Priorität und Verfügbarkeit unter fachlicher Begleitung umgesetzt und der Entwicklungsstand zur Zielerreichung kontrolliert (Monitoring). Auf diese Weise wird überprüft, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 BauGB 3c)**

In der Umweltprüfung gem. §2 BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen berücksichtigt.

Im Jahr 2006 trat der Bebauungsplan „Äußere Helde“ in Kraft. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft sollte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die nachteiligen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf sind detailliert in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Äußere Helde“ 2005 dokumentiert. Das Plankonzept sah ca. 30% der 52 ha Gesamtfläche der „Äußeren Helde“ für Wohnbau land vor, die Flächen außerhalb der Baufelder waren als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt. Der erste Bauabschnitt ist gebaut, die Ausgleichsmaßnahmen wurden in dem Teil westlich des Dielheimer Weges umgesetzt. Die östlich des Dielheimer Weges geplanten Bauabschnitte 2. BA und 3. BA bilden den aufzuhebenden Teil des Bebauungsplans 'Äußere Helde'.

Für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans "Äußere Helde" (1. BA) kann der Eingriff durch die Zuordnung der bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden (vgl. Abb. 3 'Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu Baufeldern', S. 15). Die Ausgleichsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt werden seit 2008 abschnittsweise unter fachlicher Begleitung umgesetzt und der Entwicklungsstand zur Zielerreichung kontrolliert (Monitoring). Schutzgutübergreifend betrachtet ist der **Eingriff aus Bauabschnitt 1 (Teilbereich West) vollumfänglich ausgeglichen**.

Für den aufzuhebenden Teil entfallen sämtliche Eingriffswirkungen, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden demzufolge nicht erforderlich. Die für den Biotopverbund wertvollen Flächen im Bereich der Teilaufhebung bleiben erhalten. Für den Artenschutz entfällt der Eingriff in wertvolle Wiesenflächen (artenschutzrechtliche Sicherungsflächen). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und die Durchführung aufwendiger CEF-Maßnahmen können dadurch vermieden werden.

**Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ in der Fassung der 1. Änderung führt**

**insgesamt zu erheblichen Entlastungswirkungen für alle Umweltschutzgüter. Bestehende Nutzungen bleiben erhalten und können im Sinne des Entwicklungsgebotes in ihrer Funktion für Natur und Landschaft nachhaltig aufgewertet werden.**

#### Tabellarische Übersicht Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Veränderungen gegenüber dem Planungsbestand	baubedingte Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen / Verbesserungen
<b>Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt FFH-Relevanz Artschutz</b>	Der Eingriff in wertvolle Wiesenflächen (artenschutzrechtliche Sicherungsflächen) und in den Biotopverbund entfällt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und die Durchführung aufwendiger CEF-Maßnahmen können dadurch vermieden werden	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Fläche</b>	Keine weitere Bebauung und dadurch Erhalt unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Boden</b>	Keine weitere Bebauung und kein unwiederbringlicher Verlust der Bodenfunktionen von Böden mittlerer Bedeutung	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Wasser</b>	Keine weitere Bebauung und dadurch Erhalt der Grundwasserneubildung und keine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Klima / Luft</b>	Keine weitere Bebauung und dadurch Erhalt klimaaktiver Freiflächen	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Landschaft</b>	Keine weitere Bebauung von landschaftsbildwirksamen Freiflächen in Hanglage.	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Mensch / menschliche Gesundheit</b>	Keine zusätzlichen Belastungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in den bestehenden Wohngebieten	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>Entlastungswirkungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine bekannt	keine	nicht erforderlich	Gegenüber dem Planungsbestand sind <b>keine Veränderungen</b> für das Schutzgut zu erwarten.
<b>Wechselwirkungen</b>	Allgemeine Wechselwirkungen			Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten

#### **4 INFORMATIONSGRUNDLAGEN** (Anlage 1 BauGB 3d))

BDU BÜRO FÜR DENKMALPFLEGE UND UMWELTSCHUTZ; DR. LUDWIG H. HILDEBRANDT: Geologie und Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes 'Äußere Helde' in 69168 Wiesloch. Wiesloch 2002

FRIEDEMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN im Auftrag der Stadt Wiesloch: Zuordnung der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zu Baufeldern. Ostfildern 2012

FRIEDEMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN im Auftrag der Stadt Wiesloch: Ausgleichsbedarfe und deren Deckungsgrad zur Alternativenbetrachtung. Ostfildern 2015

GÖG GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN: Bebauungsplan "Äußere Helde, 2. Bauabschnitt". Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Stuttgart 2018

GÖG GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN: Artenschutzrechtliche Optimierung der Ausgleichsmaßnahmen 'Äußere Helde'. Stuttgart 2008

GÖG GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN: Geplante Bebauung der Äußenen Helde, Wiesloch. Untersuchungen zur Fauna. Stuttgart 2002

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LGL): TopMaps Topkarten 25. Stuttgart 2012

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Naturschutz-Praxis, Landschaftsplanung 3: Fachplan Landesweiter Biotopeverbund – Arbeitshilfe. Karlsruhe 2014

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): GeoFachdaten BW - Boden (BK-BW), Freiburg i. Br. 2015

SCHMELZER + FRIEDEMANN im Auftrag der Stadt Wiesloch: Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Äußere Helde“. Ostfildern 2005

STADT WIESLOCH Fachbereich 5: 1. Bebauungsplanänderung Äußere Helde Begründung. Wiesloch 2008

WICK + PARTNER im Auftrag der Stadt Wiesloch: Bebauungsplan Äußere Helde. Stuttgart 2004

**ANHANG**

- Ausgleichsbedarfe und deren Deckungsgrad zur Alternativenbetrachtung
- Scopingprotokoll

Stadt Wiesloch ,Äußere Helde'

## **Ausgleichsbedarfe und deren Deckungsgrad zur Alternativenbetrachtung**

Ableitung aus den Vorgaben des Bebauungsplanes 2004

10.4.2015

**Hinweis:**

"Bebauungsplan 2004" ist im gesamten Dokument zu ersetzen durch "Bebauungsplan 'Äußere Helde' in der Fassung 1. Änderung"



Dipl.-Ing. Thomas Friedemann  
Freier Landschaftsarchitekt  
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4  
73760 Ostfildern  
T 0711 / 9 67 98-0  
F 0711 / 9 67 98-33  
[info@tf-landschaft.de](mailto:info@tf-landschaft.de)  
[www.tf-landschaft.de](http://www.tf-landschaft.de)

## 1. Ausgleichsmaßnahmen Bauabschnitt 1

(Teilbereich West – Apfelweg, Name im Bebauungsplan 2004 „Rebenweg“)

### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Ergänzung der vorliegenden Untersuchungen in Reaktion auf Gesetzesänderung 2007) ist für den 1. BA, der in Lebensräume geschützter Arten eingreift, das Freistellen von Baumhöhlen und die Wiederherstellung von extensiv genutzten Streuobstwiesen durch Entbuschung und Etablierung einer extensiven Beweidung oder Wiesennutzung westlich des Dielheimer Weges und zusätzlich in Gebüschsukzessionen mit zahlreichen alten Bäumen westlich des Dielheimer Weges (Bereich Umgehung) zwingend erforderlich. Im Nordosten des Dielheimer Weges (Schlehenhag, Neuntöterwarte, Obsthain) sind die vorhandenen Qualitäten für Halboffenlandarten, d.h. der alte Obstbaumbestand, sowie der Wechsel zwischen schafbeweideten, teilweise gemähten Extensivwiesen und Gebüschen mindestens zu erhalten. Der Biotopverbund zum Leimbachtal ist ebenfalls zu sichern. Aktuell ist dieser sowohl über den Nordrand des Plangebietes als auch im Süden über den Gehölzbestand der Maxhütte gegeben. Dies ist unabhängig von der Bauleitplanung auch von der Landwirtschaft zu beachten, d.h. im Vorfeld einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsänderung müsste der Nachweis erbracht werden, dass dies den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert (BNatSchG § 44 (4)). Die Nichtbeachtung fällt unter das Umweltschadengesetz.

### Ausgleichsflächen (Verteilerschlüssel vgl. Anhang)

(Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

	<b>Soll ca. 6,22 ha</b>
M1 Grünspechthecken	ca. 4,97 ha
M2 Nachtigallenbusch	ca. 0,83 ha
M3/1Schlehenhag westl. Dielheimer Weg	ca. 2,49 ha
M 10 Weidenbachtälchen	ca. 0,15 ha
<b><u>Ist ca. 8,44 ha</u></b>	
<b>Überhang ca. 2,22 ha</b>	

### Extensivierung von Ackerstandorten im Bereich der Grünflächen (Verteilerschlüssel vgl. Anhang)

	<b>Soll ca. 1,0 ha</b>
Heldepark, ehemalige Ackerstandorte westlich Dielheimer Weg	ca. 0,5 ha
Heldepark, ehemalige Ackerstandorte östlich Dielheimer Weg (am Neuweg)	ca. 0,25 ha
Ehemaliger Ackerstreifen östlich Dielheimer Weg Bereich Umgehung (zur Umsetzung Artenschutzmaßnahme erforderlich)	ca. 0,16 ha
<b><u>Ist ca. 0,91 ha</u></b>	
<b>Defizit ca. -0,14 ha</b>	

### Gegenüberstellung von Ausgleichsbedarf und durchgeführten Maßnahmen

Alle Ausgleichsflächen westlich des Dielheimer Weges sind in städtischem Besitz, die im Bplan 2004 vorgesehenen Maßnahmen sind auch im Hinblick auf die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Auflagen weitgehend durchgeführt oder beauftragt. Der größte Teil der Wiesenflächen wird bereits landwirtschaftlich genutzt (Pferdeheu) und/oder von Schafen beweidet.

Dem Defizit bei den Extensivierungsflächen (Ausgleichsflächen Schutzgut Boden) steht ein deutlicher Überhang beim Schutzgut Arten und Biotope gegenüber. Der deutliche Überhang ist begründet durch die hohen Anforderungen aus dem Artenschutzrecht (s.o.), die nicht der Abwägung durch den Gemeinderat unterliegen.

Schutzgutübergreifend betrachtet ist der **Eingriff aus Baufeld 1 vollumfänglich ausgeglichen**. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die umfangreichen Rekultivierungsmaßnahmen zur Beseitigung der mittelalterlichen Schwermetallbelastung im 1. Bauabschnitt keine Berücksichtigung als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden fanden, da sie erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entschieden worden waren.

### Ausblick

Aus dem Artenschutzrecht ergibt sich die Verpflichtung, den abschnittsweisen Heckenumbau mit erstmaligem Auf-den-Stock-setzen und ggf. Nachpflanzungen sukzessive in den nächsten sechs Wintern abzuschließen und dies nachfolgend neben der Mahd/Beweidung dauerhaft als Unterhaltungspflege und/oder zur Biomassenutzung zu etablieren. Ein Monitoring zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit ist für 2015 geplant.

## **ANHANG – Verteilerschlüssel und Plausibilitätsprüfung auf der Grundlage des Bplanes 2004**

### **1. Ableitung des Verteilerschlüssels aus dem Bplan 2004**

#### **1.1 Allgemeiner Verteilerschlüssel**

Die Umlage von Eingriffen, die im Bebauungsplan nicht einem Baufeld allein zugeordnet wurden, erfolgt entsprechend des Anteiles des Nettowohnbaulandes des jeweiligen Baufeldes:

• Teilbereich West – Rebenweg	4,37 ha	28 %
• Teilbereich Ost I	6,21 ha	40 %
• Teilbereich Ost II	5,04 ha	32 %
<b>Gesamtsumme Nettowohnbauland</b>		15,62 ha

Entsprechend ergeben sich folgende Umlagen

- Teilbereich West – Rebenweg

Anteil äußere Erschließung/neue Wege (Gesamt 0,43 ha)	28 %	0,12 ha
Sonstige Grünflächen (Spielpätze, Retention etc.) (Gesamt 1,56 ha)	28 %	0,44 ha

- Teilbereich Ost I

Anteil äußere Erschließung/neue Wege (Gesamt 0,43 ha)	40 %	0,17 ha
Sonstige Grünflächen (Spielpätze, Retention etc.) (Gesamt 1,56 ha)	40 %	0,62 ha

- Teilbereich Ost II

Anteil äußere Erschließung/neue Wege (Gesamt 0,43 ha)	32 %	0,14 ha
Sonstige Grünflächen (Spielpätze, Retention etc.) (Gesamt 1,56 ha)	32 %	0,50 ha

## 1.2 Anteil der Baufelder an Eingriffsfläche

**Gesamteingriffsfläche** ca. 22,91 ha<sup>1</sup>

- Teilbereich West – Rebenweg

Nettowohnbau land: ca. 4,37 ha

Versorgungsflächen: ca. 0,05 ha

Verkehrsflächen: ca. 1,48 ha

Öffentliche Grünflächen: ca. 0,33 ha

äußere Erschließung/neue Wege  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,12 ha

Sonstige Grünflächen (Spielplätze, Retention etc.)  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,44 ha

Eingriffsfläche Baufeld Rebenweg	ca. 6,79 ha	29,7%
----------------------------------	-------------	-------

- Teilbereich Ost I

Nettowohnbau land: ca. 6,21 ha

Gemeinbedarfsflächen: ca. 0,19 ha

Verkehrsflächen: ca. 1,40 ha

Öffentliche Grünflächen: ca. 0,97 ha

äußere Erschließung/neue Wege  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,17 ha

Sonstige Grünflächen (Spielplätze, Retention etc.)  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,62 ha

Eingriffsflächen Baufeld Ost I	ca. 9,56 ha	41,7 %
--------------------------------	-------------	--------

- Teilbereich Ost II

Nettowohnbau land: ca. 5,04 ha

Verkehrsflächen: ca. 0,88 ha

äußere Erschließung/neue Wege  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,14 ha

Sonstige Grünflächen (Spielplätze, Retention etc.)  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,50 ha

Eingriffsfläche Baufeld Ost II	ca. 6,56 ha	28,6 %
--------------------------------	-------------	--------

<sup>1</sup> Bruttobaufläche von ca. 48,95ha ergibt sich zzgl. 4,35 ha öffentliche Grünfläche (Höldepark), 0,7 ha bestehende Wege und 20,99 ha Ausgleichsflächen

### 1.3 Anteil der Baufelder an versiegelter Fläche

**Versiegelte Fläche gesamt** ca. 14,3 ha

- Teilbereich West – Rebenweg

zulässige Flächenversiegelung Nettowohnbauland  
(GRZ 0,4 + 50 % für Nebenanlagen gem. BauNVO) ca. 2,62 ha

Versorgungsflächen: ca. 0,05 ha

Verkehrsflächen: ca. 1,48 ha

äußere Erschließung/neue Wege  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,12 ha

**versiegelte Fläche Rebenweg** ca. 4,27 ha 29,9%

- Teilbereich Ost I

zulässige Flächenversiegelung Nettowohnbauland  
(GRZ 0,4 + 50 % für Nebenanlagen gem. BauNVO) ca. 3,73 ha

Gemeinbedarfsflächen: ca. 0,19 ha

Verkehrsflächen: ca. 1,40 ha

äußere Erschließung/neue Wege  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,17 ha

**versiegelte Fläche Teilbereich Ost I** ca. 5,49 ha 38,4 %

- Teilbereich Ost II

zulässige Flächenversiegelung Nettowohnbauland  
(GRZ 0,4 + 50 % für Nebenanlagen gem. BauNVO) ca. 3,02 ha

Verkehrsflächen: ca. 0,88 ha

äußere Erschließung/neue Wege  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,14 ha

Sonstige Grünflächen (Spielplätze, Retention etc.)  
(anteilig vgl. 1.1) ca. 0,50 ha

**Versiegelte Fläche Teilbereich Ost II** ca. 4,54 ha 31,7 %

## 2. Plausibilitätsprüfung anhand des Bplanes

### 2.1 Naturschutzrechtliche Maßnahmenflächen

(Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Verteilerschlüssel entsprechend Anteil an Eingriffsfläche, vgl. Anhang)

**ca. 20,99 ha**

- 1. BA (Teilbereich West – Rebenweg)

Zuordnung Ausgleichsfläche	29,6 %	ca. 6,22 ha
----------------------------	--------	-------------

- 2. BA (Teilbereich Ost I)

Zuordnung Ausgleichsfläche	41,7 %	ca. 8,76 ha
----------------------------	--------	-------------

- 3. BA (Teilbereich Ost II)

Zuordnung Ausgleichsfläche	28,6 %	ca. 6,01 ha
----------------------------	--------	-------------

### 1.2 Extensivierung von Ackerstandorten im Bereich der Grünflächen

(Maßnahme zur Kompensation von Eingriffen in den Boden, Verteilerschlüssel entsprechend Anteil an versiegelter Fläche)

**ca. 3,5 ha**

- 1. BA (Teilbereich West – Rebenweg)

Zuordnung Extensivierung auf Grünfläche	29,9 %	ca. 1,1 ha
---	--------	------------

- 2. BA (Teilbereich Ost I)

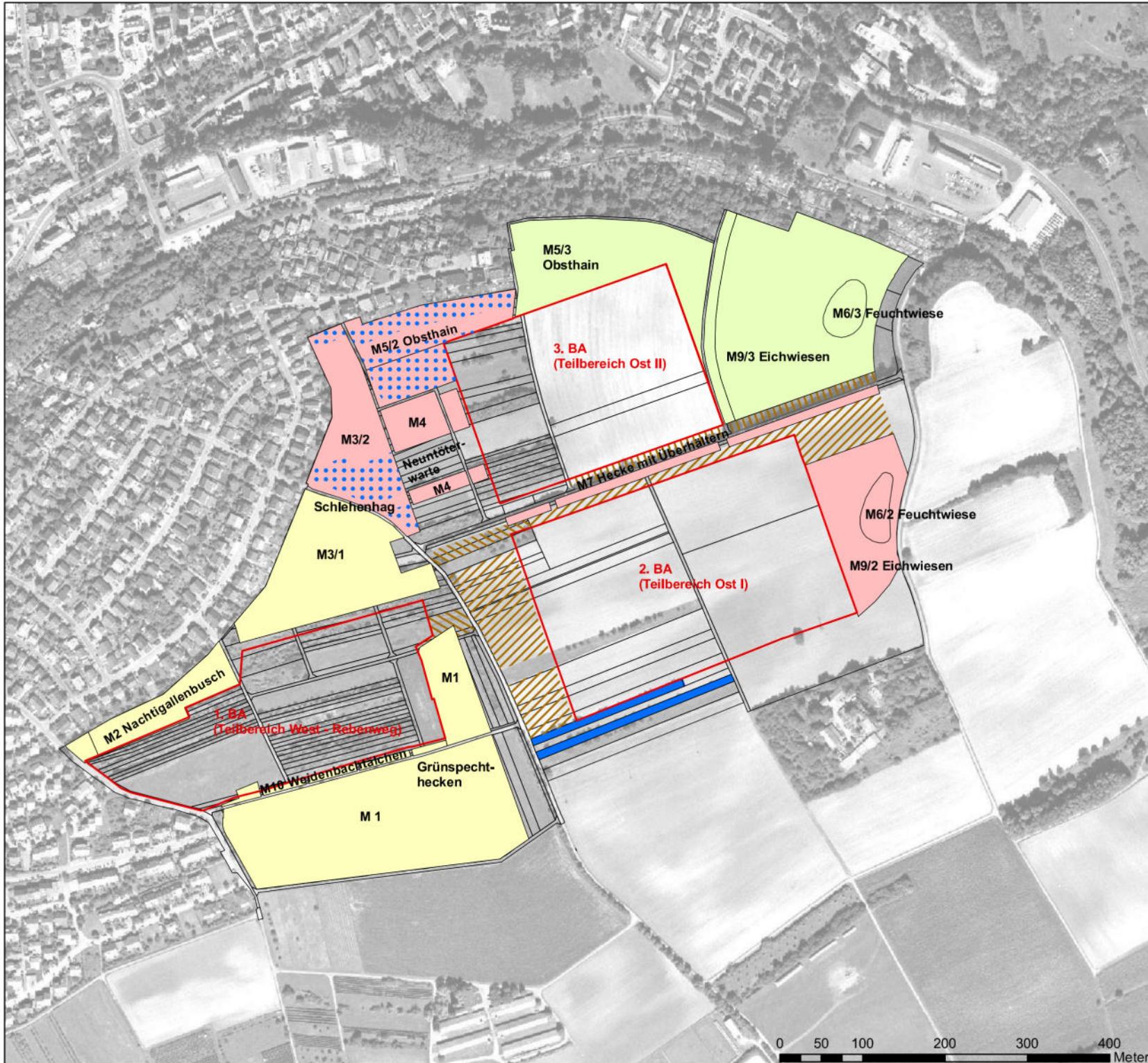
Zuordnung Extensivierung auf Grünfläche	38,4 %	ca. 1,3 ha
---	--------	------------

- 3. BA (Teilbereich Ost II)

Zuordnung Extensivierung auf Grünfläche	31,7 %	ca. 1,1 ha
---	--------	------------

Aufgestellt am 8.04.2012

Dr. sc. agr. Ulrike Schuckert



Projekt:	Wiesloch 'Äußere Hölde'		
Auftraggeber:	Stadt Wiesloch		
Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen zu Baufeldern			
friedemann.	Plattengruppe fL - Ökologie	Datum geändert:     	N
Plattengruppe fL - Ökologie	Dipl.-Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt Oberstraße 4 69160 Baden-Baden 0711/96 96-0 96-33 info@fL-landschaftsarch.de www.fL-landschaftsarch.de		
Bearbeiter:	Rdm-Nr.	Datum:	Org.-Maßstab:
GS	577,01	12.04.2012	Org.-Maßstab 1:4.5000

## Aktennotiz

Anlass: Scopingtermin gem. §4 Abs.1 BauGB  
Stadt Wiesloch  
Teilaufhebung Bebauungsplan „Äußere Helde“

Datum/Ort: 26. Juli 2017 / Stadt Wiesloch, Rathaus

Teilnehmer: [REDACTED] (Nabu), [REDACTED] (BDV), [REDACTED] (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH); [REDACTED] (Stadt Wiesloch); [REDACTED]  
[REDACTED] ((UNB Rhein Neckar-Kreis); R [REDACTED]  
[REDACTED] (friedemann landschaftsarchitekten)

Mit Schreiben der Stadt Wiesloch vom 10.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o. g. Planungen berührt werden können zum Scoping –Termin eingeladen um sie über die Ziele und Zwecke der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Folgende Personen waren entschuldigt: [REDACTED] (Bodenschutz LRA); [REDACTED] (Stadt Wiesloch); [REDACTED] (Büro Wick und Partner).

### Naturschutz / Artenschutz

- Ausgleich und Maßnahmenumsetzung im 1.BA gelungen [REDACTED]
- Durchführung des Monitorings zeigt Verlässlichkeit der Stadt bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen [REDACTED]

### Verfahren

- Bilanz der Aufhebung muss nachvollziehbar dargestellt werden [REDACTED]

### Zusammenfassende Bemerkungen

- Keine Äußerung von Bedenken gegen die Teilaufhebung und die Wertungen im Scopingpapier

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann  
Freier Landschaftsarchitekt  
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4  
73760 Ostfildern  
T 0711 / 9 67 98-0  
F 0711 / 9 67 98-33  
info@tf-landschaft.de  
www.tf-landschaft.de

Teilnehmerliste Scoping-Termin - 26.07.2017 - Rathaus Wiesloch

- Teilaufhebung Bebauungsplan „Äußere Helde“
  - Aufstellung Bebauungsplan „Äußere Helde“ – 2. Bauabschnitt

## **II. ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG**

(zur Satzungsfassung vom 12.10.2021)

### **INHALT**

	Seite
1     Allgemeines .....	3
2     Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3     Geltungsbereich .....	3
4     Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
5     Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	4
5.2 Ergebnisse der Beteiligung, der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	5
6     Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	5



## 1 Allgemeines

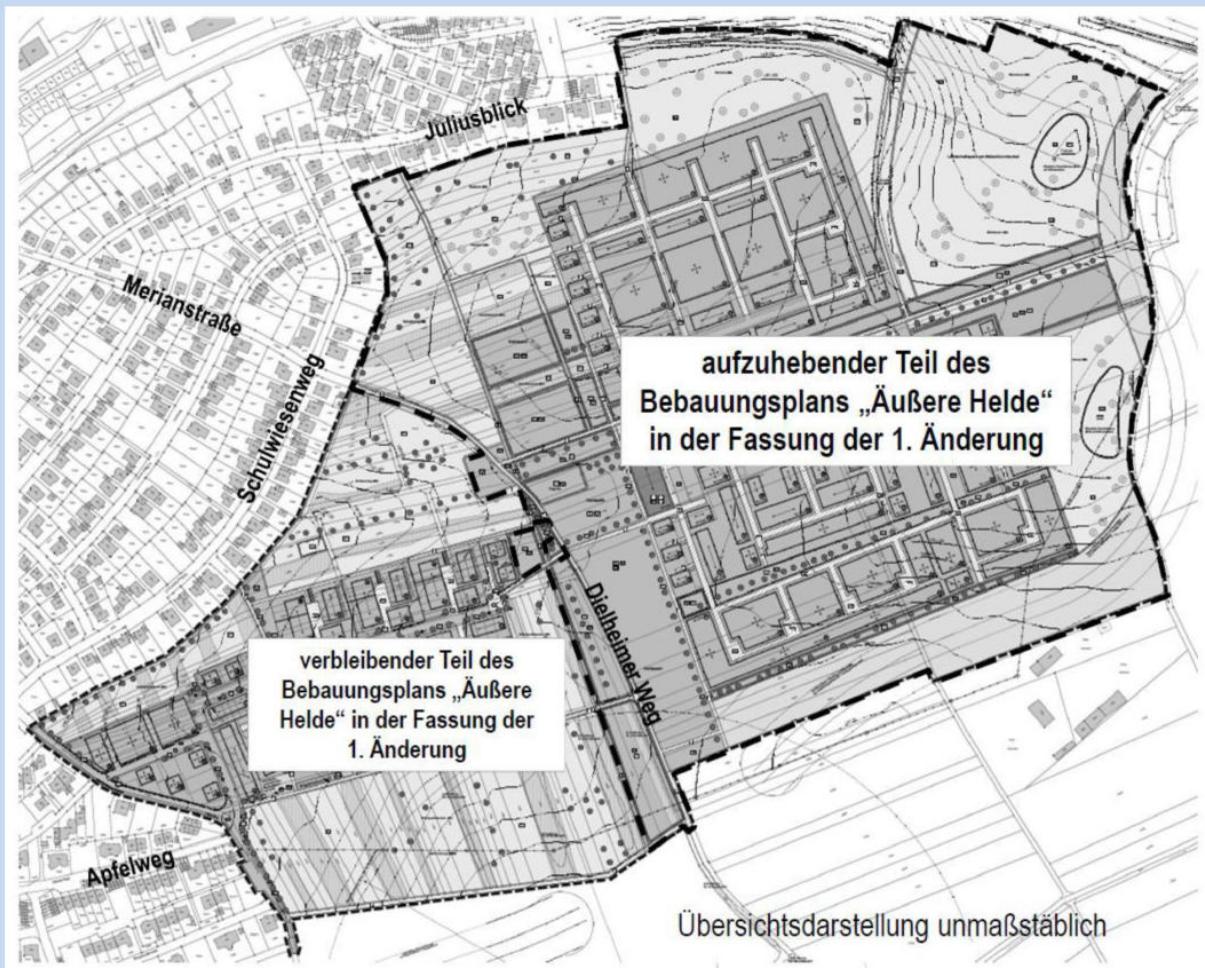
Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung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

## 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans „Äußere Helde“ aus dem Jahr 2006 sah eine Bebauung des Gebiets in drei Bauabschnitten mit insgesamt rund 21 ha Bruttobauland vor. Nach der Aufsiedelung des Bauabschnitts I (ca. 6,5 ha Bruttobauland) beschloss der Gemeinderat im Jahr 2016, die Entwicklungsziele für die „Äußere Helde“ zu ändern. Eine Realisierung der Bauabschnitte II und III entsprechend des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 ist nicht mehr vorgesehen, demzufolge ist der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich auch nicht mehr umsetzbar. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Flächen östlich des Dielheimer Wegs. Die Entwicklungsziele für diesen Bereich sehen die Realisierung eines reduzierten Bauabschnitts II mit einer Fläche von ca. 4,5 ha Bruttobauland bzw. knapp 3 ha Nettobauland vor. Um die geänderten Entwicklungsziele entsprechend umsetzen, hat der Gemeinderat im Jahr 2016 folgende Beschlüsse gefasst:

- Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“,
- Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ (gesondertes Verfahren).

## 3 Geltungsbereich



Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gewährleistet, dass der nicht aufzuhebende Teil des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 2006, der für einen Teilbereich nördlich des Apfelwegs („Wohnhofprojekte“) im Jahr 2008 geändert wurde, für sich alleine betrachtet ein funktionierendes Plankonzept darstellt.

#### 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da für ein Aufhebungsverfahren gem. § 1 BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen gelten wie bei einer Neuaufstellung. Zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der durchzuführenden Umweltprüfung fand am 26.07.2017 ein Scoping-Termin statt.

In dem „Umweltbericht Teilaufhebung Bebauungsplan „Äußere Helde““ (15.09.2020) wurden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

*„Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ in der Fassung der 1. Änderung führt insgesamt zu erheblichen Entlastungswirkungen für alle Umweltschutzgüter. Bestehende Nutzungen bleiben erhalten und können im Sinne des Entwicklungsgebotes in ihrer Funktion für Natur und Landschaft nachhaltig aufgewertet werden.“*

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan.

#### 5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### 5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) sowie § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurden insgesamt 3 Stellungnahmen abgegeben.

Eine **Bürgerinitiative** gab Hinweise zu den Themen „Festschreibung von Bebauungs-/Einwohnerzahlen“, „Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“, „Verkehrsführung im Zuge der Erschließung/ Bebauung“, „Terminplan“ sowie „Rückbau von Wegeverbindungen“.

Da all diese Themen das Verfahren Bebauungsplan „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ betreffen, wurde die Stellungnahme der Bürgerinitiative im Verfahren der Teilaufhebung zur Kenntnis genommen und in dem Bebauungsplanverfahren für den 2. Bauabschnitt der „Äußeren Helde“ behandelt.

Ein **Bürger** bat um Informationen zu der Situation der Abwasserentsorgung im Bereich „Rebenweg“ sowie die Auswirkungen des 1. (aufgesiedelt) bzw. des 2. Bauschnitts (geplant) auf die Abwasserentsorgung in diesem Bereich.

Der Bürger wurde in einem Anschreiben darüber informiert, dass seine Fragestellungen zum einen Bestandsgebiete, zum anderen das Bebauungsplanverfahren für den 2. Bauabschnitt der „Äußeren Helde“ betreffen. Hierzu ist darüber hinaus festzustellen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplan und der damit verbundene Verzicht auf Bauflächen grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung auf Bestandsgebiete besitzen kann.

Ein **Rechtsanwalt** äußerte zur Teilaufhebung, dass sein Mandant hierdurch in seinen Rechten verletzt sei. Durch die Änderung der Planungsziele und der damit verbundenen Teilaufhebung des Bebauungsplans

wäre das Grundstücks seines Mandanten nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, wodurch ein Ankauf die die Stadt nicht mehr vorgesehen sei.

Hierzu ist festzustellen, dass grundsätzlich kein Anspruch auf den Fortbestand einer Planung besteht. Zudem tritt der vorgebrachte private Belang in der Abwägung zurück, da die ursprüngliche Planung für die „Äußere Helde“ aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich ist bzw. nicht weiterverfolgt werden kann. Nach Aufgabe der Planungen für eine Ortsumfahrung ist die Erschließung des Plangebiets nicht mehr gesichert bzw. nicht mehr zu vertretbaren Kosten realisierbar. Unter diesen Umständen konnte an der Planung in der bisherigen Form nicht festgehalten werden. Das Interesse des Einwenders am Fortbestand der ursprünglichen Planung tritt hinter diese Aspekte zurück.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (allesamt als TÖBs bezeichnet) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) sowie § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) insgesamt 52 TÖBs angeschrieben.

Der Rücklauf der TÖBs enthielt keine Stellungnahme, zu welcher eine Abwägungsentscheidung zu treffen war.

Es wurden lediglich Hinweise zu anderen Planungen vorgetragen, welche die „Ortsumfahrung Altwiesloch“ (Regierungspräsidium Karlsruhe) bzw. den geplanten 2. Bauabschnitt der „Äußeren Helde“ (Stadt Wiesloch, Fachgruppe 5.3 -Stadtgrün, Umwelt, Klimaschutz-) zum Gegenstand hatten.

## **6 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hatte in seiner Sitzung am 27. April 2016 den Beschluss gefasst, die Entwicklungsziele für das Gebiet „Äußere Helde“ zu ändern. Da eine Realisierung der ehemals vorgesehenen Bauabschnitte II und III somit nicht mehr durchgeführt werden konnte, war der rechts-wirksame Bebauungsplan „Äußere Helde“ für diesen Teilbereich nicht mehr umsetzbar. Zu der durchgeführten Teilaufhebung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ gab es daher keine alternative Planungsmöglichkeit.