


LEGENDE



Flächen für Versorgungsanlagen  Abwasser



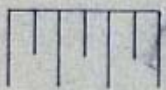
Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern



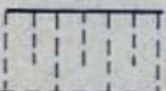
Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern



vorhandene Gebäude



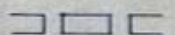
vorhandene Böschungsflächen



geplante Böschungsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs geplant



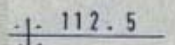
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vorhanden

107.64

Geländehöhe in m über NN



Geh,- und Radweg



geplante Höhe (ca.)



Abgrenzung untersch. Maß der Nutzung

SATZUNG

A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 73 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan

„Erweiterung Kläranlage „

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 1)

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen

2. Schriftliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. Schriftliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Auf den Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Kläranlage) dürfen nur zweckgebundene bauliche Anlagen errichtet werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Erweiterungsgebiet) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 113,5 m ü NN nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind für einzelne Bauwerke (z. B. Maschinengebäude, Silos u. ä.) bis zu 5 m zulässig. Die Summe der Baumassen dieser ausnahmsweise zulässigen Anlagen darf jedoch 2.500 cbm nicht überschreiten.

1.2 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

1.2.1 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und im notwendigen Umfang zu pflegen. Werden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Pflanzen innerhalb dieser Flächen beseitigt, so sind unmittelbar nach Abschluß der Baumaßnahmen flächengleiche Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.2.2 Auf den Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Abschluß der Erweiterungsflächen gegenüber der freien Landschaft eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für die entstehenden Böschungsflächen.

Hinweis: (siehe Begründung Ziff. 3.1)

Die Beseitigung von Gehölzbeständen sollte gem. § 29 Abs. 3 Naturschutzgesetz möglichst nicht in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. erfolgen.

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Erweiterung Kläranlage"

§ 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

Seite

1.	Allgemeines	3
2.	Rechtsgrundlagen	3 - 4
3.	Grünordnung	4
3.1	Vorhandene Nutzung	4 - 5
3.2	Vorgaben	5
3.3	Nutzungskonflikte	5
3.3.1	Konflikt mit der Landwirtschaft	5 - 6
3.3.2	Konflikt mit der Wasserwirtschaft	6
3.3.3	Konflikt mit Natur und Landschaft	6 - 7
3.3.4	Konflikt mit Siedlung, Freizeit und Erholung	7
3.4	Empfehlungen aus der Grünordnungsplanung	7
4.	Nutzung	8
4.1	bisherige Nutzung	8
4.2	zukünftige Nutzung	8
5.	Bebauung	9 - 10
6.	Erschließung	10
7.	Kosten	11
8.	Bodenordnung	11

1. Allgemeines

- 1.1 Für den Bereich des Abwasserverbandes Leimbach-Angelbach, wurde 1978 eine Verbandskläranlage gebaut bzw. erweitert. Der Einzugsbereich dieser Anlage umfaßt die Gemeinden Wiesloch, Dielheim, Rauenberg, Mühlhausen sowie die Ortsteile die Ortsteile Gauangelloch und Ochsenbach (Leimen) und Maisbach (Nußloch). Die Kläranlage ist für 120.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt, die Kapazität reicht für die Reinigung der Abwässer aller angeschlossenen Gebiet einschließlich der in den Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Bauflächen aus.
- 1.2 Beim Bau der Verbandskläranlage begnügte man sich mit einer "zweistufigen", d.h. mechanisch/biologischen Reinigungsanlage. Die Anforderungen an die Abwasserreinigung sind jedoch aufgrund der Zusammensetzung des Abwassers aufgrund der notwendigen Gewässergüte stark gestiegen, so daß in naher Zukunft die "dritte Reinigungsstufe" - die chemische Reinigung - erforderlich wird. Hauptaufgabe dieser Reinigungsstufe ist die chemische Ausfällung von Phosphor und Stickstoff sowie weiterer Stoffe, die in der mechanisch-biologischen Reinigung dem Abwasser nicht entzogen werden können.

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Am 30.09.1976 wurde mit Erlaß Nr. 13-24/0225/9 des Regierungspräsidiums Karlsruhe der Bebauungsplan "Kläranlage und Kompostierungsanlage im Gewann Bruchwiesen" genehmigt. Die Genehmigung wurde am 19.12.1976 bekanntgemacht, der Bebauungsplan somit rechtskräftig. Die Flächen der Kläranlage sind als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit zusätzlichem Planzeichen "Kläranlage" festgesetzt. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist nachrichtlich eine "geplante Ortsverbindungsstraße" Wiesloch-Walldorf dargestellt.
- 2.2 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung am 30.04.1981 rechtswirksam.

Die Aussagen und Abgrenzungen des Bebauungsplanes von 1976 wurden übernommen, eine Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die "geplante Ortsverbindungsstraße" ist lediglich als Achse angedeutet. Aufgrund der bisherigen Entwicklung kann von einer Fuß- und Radewegeverbindung ausgegangen werden. Der Bereich der geplanten Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Flst.Nr. 2701-2706) und als landwirtschaftliche Fläche (Flst.Nr. 2697-2699) dargestellt.

3. Grünordnung

3.1 Vorhandene Nutzung (siehe auch beiliegender Analyseplan)

Das Gelände für die Erweiterung wurde bisher im wesentlichen landwirtschaftlich als reine Grünlandfläche genutzt. Es handelt sich um Flächen, die unterhalb des Normalwasserstandes des Leimbaches liegen. Die Böschungen gegenüber dem Leimbach, gegenüber der vorhandenen Kläranlage und gegenüber der früheren Feldbahn der Tonwaren-Industrie Wiesloch, sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Insbesondere beim Bewuchs der östlichen Grenze des Erweiterungsgebietes, handelt es sich um eine reine Flora mit zum Teil Wild- und Gartenkräutern in schönem naturbelassenen Zustand, die als Futterplatz und Deckung für Niederwild dient. Als Pflanzen finden sich insbesondere *Fraxinus excelsior* (Esche), *Juglans regia* (Walnuß), z.T. Jungbäume, *Populus tremula* (Zitterpappel, Aspe), *Populus nigra* und *canescens* (Schwarz- und Graupappel), *Quercus robur* (Stieleiche) nur vereinzelte Exemplare, *Robinia pseudoacacia* (Falsche Akazie oder Robnie), *Salix alba* und *caprea* (Silber- und Salweide).

An Hecken, Strauch- und Unterwuchs befindet sich in diesem Gebiet *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Evonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehendorn), *Rubus fruticosus* (Brombeere) stark überwuchernd, *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix aurita* (Öhrchenweide), *Sambucus nigra* (Schwarzholunder), *Reynoutria japonica* (Staudenknöterich).

3.2 Vorgaben

Die "Vorplanung zur Landentwicklung" - aufgestellt von der Landsiedlung Baden-Württemberg im Auftrag des Ministeriums - weist den Bereich südlich der Kläranlage als geplantes Gewerbegebiet aus, welches landschaftsplanerisch vertretbar ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte "Pufferfläche" zwischen Kläranlage und geplanter gewerblicher Baufläche wird von der Vorplanung sogar als Erweiterung der Baufläche ausgewiesen.

3.3 Nutzungskonflikte

3.3.1 Konflikt mit der Landwirtschaft

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um Grundstücke, die bisher ausschließlich als Grünland (Heu oder Frischfutter) genutzt wurden. Die Nähe zu den Hofstellen der Bewirtschafter unterstreicht jedoch die Dimension dieses Konfliktes, zumal im Gebiet "Weinäcker" den betroffenen Pächtern bzw. Eigentümern große zusammenhängende Flächen verloren gingen. Lösbar ist solch ein Konflikt nicht, eine Milderung wurde durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes "Weinäcker" im nördlichen Teil erreicht. Hier verblieb durch entsprechende Grenzziehung zwischen Gewerbegebiet und verlängerter Parkstraße ein gut bewirtschaftbarer Geländestreifen mit etwa parallelem Grenzverlauf. Eine weitere Milderung des Konfliktes wäre dadurch gegeben, daß die Flächen zwischen der geplanten Erweiterung der Kläranlage und dem von der Firma Tonwaren-Industrie Wiesloch aufgeschütteten Gelände im Süden - welches im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt ist - längerfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen würde. Dieser Bereich wurde bereits beim Bebauungsplan "Weinäcker" aus der gewerblichen Nutzung ausgespart.

3.3.2 Konflikt mit der Wasserwirtschaft

Durch Oberflächenbefestigung entsteht immer ein Konflikt mit der Wasserwirtschaft, da die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert wird. Es ist deshalb den nicht überbauten Flächen ein besonderes Gewicht beizumessen. Insbesondere die vorhandenen Böschungsflächen gegenüber dem Leimbach und gegenüber der ehemaligen Feldbahn mit ihrem Bewuchs sollten als Grünbestände geschützt werden, damit der natürliche Wasserkreislauf (Verdunstung/Versickerung) wenigstens teilweise erhalten bleibt.

3.3.3 Konflikte mit Natur und Landschaft

Weder die Biotopkartierung, die von der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege aufgestellt wurde, noch die Vorplanung zur Landentwicklung, enthalten den Erweiterungsbereich der Kläranlage als schützenswerten Landschaftsteil. Trotzdem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, die vor einer Bebauung geschützt werden sollten. Dies gilt insbesondere für die am West- und Ostrand gelegenen Böschungen mit ihrem Bewuchs. Diese sowohl für die Kleinlebewesen als auch für das Mikroklima wichtigen Flächen, sind vor einer anderweitigen Nutzung als der bisherigen zu schützen. Um den Nutzungskonflikt möglichst gering zu halten und eine Integration des Vorhabens in die Landschaft zu ermöglichen, sollten notwendige Böschungen, die bei einer Auffüllung des Baugeländes erfolgen, möglichst flach (mind. 1:2) ausgeführt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Wenn im Zuge von Baumaßnahmen einzelne Gehölze entfernt werden müssen, so soll dies möglichst außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen und eine flächenmäßige gleiche Ersatzpflanzung vorgenommen werden. An der Südgrenze des Geltungsbereiches ist bereits ein Gehölzstreifen von ca. 70 m Länge vorhanden. Dieser sollte bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplanes verlängert werden, um eine Vernetzung der Grünflächen zu gewährleisten.

3.3.4 Konflikte mit Siedlung, Freizeit und Erholung

Konflikte mit der Siedlung entstehen keine, da die Entfernung zu den nächsten Wohngebieten mindestens 800 m beträgt und von der geplanten Anlage keine diese Gebiete beeinträchtigenden Störungen ausgehen. Auch mit Freizeit und Erholung entsteht kein Nutzungskonflikt, das Gebiet hat aufgrund fehlender Wege und Anbindungen für diese Nutzungen keinerlei Bedeutung.

3.4 Empfehlungen aus der Grünordnungsplanung

- Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten und in notwendigem Umfang zu pflegen.
- Vorhandene Böschungen und ihr Bewuchs sind zu erhalten, neue Böschungen möglichst flach auszubilden.
- Für notwendigerweise entfernte Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Notwendige Gehölzentfernungen sollen außerhalb der Vegetationsperiode (01.03. - 30.09.) erfolgen.
- Ergänzung bzw. Verlängerung des Pflanzstreifens im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4. Nutzung

4.1 bisherige Nutzung

In Kapitel 3.1 wurde die bisherige Nutzung bereits ausführlich beschrieben. Es soll an dieser Stelle nur nochmals erwähnt werden, daß die Grundstücke bisher als Grünland genutzt wurden.

4.2 zukünftige Nutzung

4.2.1 Mit Ausnahme der als Flächen mit Bindung für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Bereiche, wurde das Plangebiet als Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB festgesetzt. Die notwendigen Klärbecken und sonstigen zweckgebundenen Anlagen müssen zwangsläufig über dem Wasserspiegel des angrenzenden Leimbaches liegen, so daß eine Auffüllung des Geländes erfolgen wird. Diese ist jedoch auf das bisherige Geländeniveau der vorhandenen Kläranlage (112,5 m üNN) begrenzt.

4.2.2 Gliederung der Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,70 ha
bestehende Kläranlage	<u>3,80 ha</u>
Erweiterungsgebiet	1,90 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha
Grünflächen	<u>0,72 ha</u>
Fläche für Erweiterung Kläranlage	1,06 ha
	=====

5. Bebauung

5.1 Wie in Kapitel 2.2 bereits erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan zwischen der vorhandenen Kläranlage und der geplanten gewerblichen Baufläche "Weinäcker" (westlich des genehmigten Bebauungsplanes) eine Pufferfläche von ca. 60 m Breite als landwirtschaftliche Fläche dar. Ziel dieser Darstellung war einerseits eine Gliederung der Bauflächen, andererseits die Möglichkeit des Luftaustausches in West-Ost-Richtung. Da eine räumliche Trennung der Erweiterung der Kläranlage nicht möglich ist und somit eine Verlagerung der Bebauung in den als gewerbli-

che Baufläche dargestellten Bereich (ab Flst.Nr. 2699 in südlicher Richtung) nicht in Frage kommt, weicht der Bebauungsplan geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Beschränkung der Bebauungshöhe auf das Geländeniveau der bestehenden Kläranlage und eine Begrenzung der Hochbauten auf maximal 2.500 m³ ist der beabsichtigte Luftaustausch gewährleistet. Nach der Stellungnahme von Dr. Seit, Ökoplana, sind gegenüber der gegenwärtigen Situation keine klimaökologischen Negativeffekte zu erwarten, wenn im Anschluß an die Kläranlagenerweiterung eine wenigstens 60 m breite Freizone erhalten bleibt. Die vorhandenen Grünbestände sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten bzw. zu ergänzen. Dieselbe Festsetzung wurde auch im Bebauungsplan "Weinäcker" getroffen. Die Pflanzenbestände entlang der ehemaligen Feldbahn der Firma Tonwaren-Industrie Wiesloch können somit erhalten werden. Dadurch entsteht eine natürliche Gliederung der verschiedenen Bauflächen. Nach den Darlegungen der Begründung zum Bebauungsplan "Weinäcker" ist eine Bebauung der Flächen zwischen der Kläranlagenerweiterung und dem aufgeschütteten und als Wildgehege genutzten Gelände der Tonwaren-Industrie technisch nur mit erheblichem Aufwand möglich und mit großen Nachteilen für Natur und Wasserhaushalt verbunden. Als Ausgleich sollte deshalb auf eine Bebauung dieser angesprochenen Flächen verzichtet werden.

- 5.2 Auf den Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser sind nur zweckgebundene Anlagen wie z.B. Klärbecken, Regenüberlaufbecken, Hebeanlagen u.ä. zulässig. Da diese Bauwerke fast ausschließlich unterirdisch gebaut werden, kann eine Höhenbegrenzung auf 1 m über geplantem Geländeniveau erfolgen. Einzelne Bauwerke werden jedoch auch als oberirdische Bauwerke in Erscheinung treten, deshalb läßt der Bebauungsplan als Ausnahme eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen um 5 m zu. Allerdings ist die Baumasse für diese "sichtbaren" Anlagen beschränkt. Da noch kein exakter Ausführungsplan mit genauer Lage der einzelnen Bauwerke vorliegt, wurde die mögliche überbaubare Fläche nicht durch Baugrenzen, sondern durch die Flächen mit Pflanzbindungen begrenzt.

- 5.3 Der Bebauungsplan weicht geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird jedoch nicht grundsätzlich verletzt, da die Planungsziele des Flächennutzungsplanes inhaltlich gewahrt bleiben. Auch aus regionalplanerischer Sicht (Raumnutzungskarte) und aus der Sicht der Vorplanung zur Landentwicklung bestehen gegen eine Bebauung des betreffenden Bereiches keinerlei Bedenken.

Die Fortführung bzw. geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes wird bei der nächsten Fortschreibung desselben erfolgen, dies wird voraussichtlich nach Vorliegen der Ergebnisse der bevorstehenden Volkszählung der Fall sein.

6. Erschließung

- 6.1 Die Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die bestehende Kläranlage. Neue Erschließungstrassen werden deshalb nicht erforderlich.

- 6.2 Die im Flächennutzungsplan dargestellte Verlängerung der Parkstraße Richtung Walldorf kann in der ursprünglich beabsichtigten Lage nicht mehr aufrechterhalten werden. Trotzdem setzt der Bebauungsplan eine mögliche Fuß- und Radwegeverbindung mit Überführung von Leimbach und Bahnlinie fest. Es soll damit die Möglichkeit einer solchen Querverbindung zwischen den beiden Städten nach wie vor möglich sein.

7. Kosten

Die Kosten für den Bau der Erweiterung der Kläranlage sind in der mittelfristigen Finanzplanung des Abwasserverbandes enthalten. Für den Bau der Fuß- und Radwegeverbindung Wiesloch-Walldorf können derzeit noch keine genauen Kosten angegeben werden, da hierfür noch Abstimmungen zwischen den beiden Städten erforderlich sind.

8. Bodenordnung

Die Kläranlage und das Erweiterungsgebiet liegen im Geltungsbereich des seit 1965 laufenden Flurbereinigungsverfahrens Wiesloch-Rauenberg. Da die Voraussetzungen für eine Besitzeinweisung (öffentliches Interesse) gemäß Flurbereinigungsgesetz bestehen, könnte auf Antrag des Abwasserverbandes eine vorzeitige Besitzeinweisung erfolgen. Unabhängig von einer solchen Lösung wäre selbstverständlich ein freihändiger Erwerb durch den Verband möglich. Die Anordnung einer Baulandumlegung nach Bundesbaugesetz erscheint nicht notwendig.

Wiesloch, September 1987

Stadtbauamt Wiesloch
Planungsabteilung

Ketterer

BEBAUUNGSPLAN „WEINÄCKER“

1. Änderung

gen. RP KA 17. 12. 1985

Nr. 13-24 / 0225 / 36

STADTBAUAMT WIESLOCH

ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN,, ERWEITERUNG KLÄRANLAGE,,


	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	349	1:1000
gezeichnet	Okt. 1986	RZOUNEK		
geändert				
geändert				

C. Beschlüsse u. Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22. 10. 1986
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Bekanntmachung hierzu am : 8 / 9. 11. 1986

Wiesloch, den 9. 10. 1987

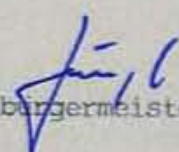



Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB
nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2. 7. 1987
vom 13. 7. 1987 bis einschließlich 14. 8. 1987
öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 9. 10. 1987




Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates
vom 23. 9. 1987
als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 9. 10. 1987




Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB
am 19. 1. 88


Astor

Bebauungsplan ausgefertigt



Wiesloch, den 26. 1. 1988




Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens
gemäß § 12 BauGB am 5. 2. 1988
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 8. 2. 1988




Oberbürgermeister



LEGENDE

- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- bewaldete Fläche
- Grünfläche
- Einzelbaum
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Verkehrsfläche
- vorgesehener Geltungsbereich
- Geltungsbereichsgrenze nach FNP
- Elektr. Freileitungen
- Abwasser
- Abfall

STADTBAUAMT WIESLOCH
ABTEILUNG PLANUNG

KLÄRANLAGE WIESLOCH

ANALYSE ZUR GRÜNORDNUNGSPLAN

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet	SEPT. 1986	KETTERER		
gezeichnet		RZDUNEK		
geändert				
geändert				1:1500