

B <sub>1</sub>	WB	g	SD	>45° <60°
----------------	----	---	----	--------------

B <sub>2</sub>	WB	g	SD	>45° <60°
----------------	----	---	----	--------------

# LEGENDE

Maße beziehen sich auf die Außenkanten der rechtlichen Abgrenzungslinien.  
Alle Maße sind in der Realität zu überprüfen.

- für diesen Plan zutreffende Zeichen

	Geltungsbereich
	Flurstücksnummern
<b>FLÄCHENFESTSETZUNGEN</b>	
	überbaute Grundstücksfläche = Bestand Gebäude November 1981
	Bereichsgrenze
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	
	Bebauung, Fußgängerweg, Fahrbahn
<b>ART UND MASS DER NUTZUNG</b>	
Baugebiete mit Angaben der Art der Nutzung gem. § 1 (2) BauNVO	
• WB	Besonderes Wohngebiet
• MK	Kerngebiet
• GR	Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze
• GF	Summe der Geschossfläche aller Gebäude innerhalb der Grenzen pro Geschoss
• II + D = 104+106 qm	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Angabe der Geschossfläche pro Geschoss
• g	geschlossene Bauweise
• SD, PD	Satteldach, Flachdach
• PD, StDG	Pulldach, Staffeldachgeschoß
	Baugrenze
	Baugrenze mit Gestaltungsforderung
	Maße in Metern
	Nutzungsgrenze. Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und/oder des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
	Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung
	Begrenzungslinie für innerhalb der Baugrenzen zu terrassierende Geschosse
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung (MK, WB)
<b>FESTSETZUNGEN DER DACHFORM</b>	
	Satteldach unter Angabe der Firstrichtung
	Satteldach mit Versatz
	Satteldach mit Krüppelwalm
	Pulldach
	Satteldach Firstrichtung in den angegebenen Richtungen möglich
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>	
	öffentliches Parken
	Grundstücksgrenze
	Unterirdisches 20 kV Kabel
	Gemeinschaftsgarage mit Anzahl der Plätze
	Garagenein- und ausfahrt
	Abriss
	Überfahrtsrecht

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)  
Bereich B 1: MK, Kerngebiet, § 7 BauNVO  
Nicht zugelassen sind Nutzungen gem. § 7 (3) Nr.1 BauNVO  
Bereiche A und B 2: WB, Besonderes Wohngebiet  
§ 4a BauNVO  
In dem als WB ausgewiesenen Baugebiet mit zulässiger erdgeschossiger Bebauung innerhalb der Baugrenzen sind ab dem 3. Vollgeschoss nur Wohnungen zulässig (§ 4a (4) Nr.1 BauNVO)  
Nicht zugelassen sind Nutzungen gem. § 4a (3) Nr.2 und 3 BauNVO.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch:  
die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage,  
die zulässige Geschosfläche pro Geschoss ausschließlich der ersten Vollgeschosse,  
die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)  
die das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Angaben sind als Höchstwerte festgesetzt. (§ 16 (3) BauNVO)
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise festgesetzt. (§ 22 (3) BauNVO)
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
§ 23 BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch:  
Baugrenze, Abgrenzungslinie des unterschiedlichen Maßes der Nutzung und der Abgrenzungslinie für die unterschiedliche Art der Nutzung.  
Diese Grenzen können durch Vor- und Rücksprünge geringfügig über- oder unterschritten werden unter Einhaltung der zulässigen Geschosfläche.
- 1.5 NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben nach § 89 (1) Nr.1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind offene Rankgerüste.
- 1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten.
- 1.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 22 BBauG)  
§ 12 BauNVO  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.8 ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG** (§ 9 (3) BBauG)  
§ 10 (1) STBauFG  
\* In den zu entkernenden Bereichen dürfen an bestehenden Gebäuden keine baugenehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Änderungen (§ 111 (2) LBO) sowie Umnutzungen durchgeführt werden.  
Eine erdgeschossige Überbauung kann nur genehmigt werden, wenn die als Abrißmaßnahme gekennzeichneten Gebäude auch wirklich beseitigt werden sollen.
- 1.9 PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG** (§ 9 (1) Nr.25 BBauG)  
Die Oberfläche der erdgeschossigen Bebauung ist so zu bepflanzen, daß der Eindruck einer begrünten Freifläche entsteht. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Alle baulichen Eingriffe im Umgebungsbereich der evangelischen Kirche sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden und Bauresten zu rechnen. Diese sind gemäß DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMASSE**  
Neubebauungen sind so auszubilden, daß ein allmählicher Übergang zur bestehenden Bebauung stattfindet. Dies gilt sowohl für die Anzahl der Stockwerke bzw. die Trauf- und Firsthöhe als auch für die Gestaltung der Baukörper. Bei Beibehaltung der ehemaligen Baufuchten ist der Baukörper mind. alle 8 m durch Vor- und Rücksprünge von mind. 0,40 m vertikal zu gliedern.
- 2.2 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE**  
Die Fassaden dürfen nur aus verputzten und farbig gestrichenem Mauerwerk oder rauher Natursteinfassade bestehen. Unzulässig ist die Verwendung glatter und glänzender Oberflächen wie Fliesen, vorgehängte Glas-, Metall- oder Kunststoffteile.  
Der Gebäudesockel ist mit den Materialien des Erdgeschosses abzustimmen durch Verwendung von Sichtmauerwerk, Natursteinen, Kunststeinen oder Sockelputz.  
Fenster sind als stehende Lochfensterformate oder als Gruppenfenster gleicher Formatunterteilung auszubilden.
- 2.3 DACHBEREICH**  
Dächer sind in Satteldachform oder in dem Satteldach verwandten Formen auszuführen. Die Dachneigung muß zum Straßenraum hin mind. 45° betragen. Als Dacheindeckung sind gebrannte Tonsiegeln mit einer Farbtonnuancierung von rot bis braun zu verwenden. Dachtraufe und Ortsgang sind mit mind. 20 cm Überstand auszuführen. Die Belichtung der Dachgeschosse kann durch Gaupen oder Dachloggien erreicht werden mit einer Anordnung entsprechend der darunter liegenden Fassadengliederung.
- 2.4 ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG**  
Die vorgesehene erdgeschossige Überbauung der Grundstücke ist als - im 1. OG. gelegene - Freifläche anzusehen und entsprechend zu bepflanzen. Die entsprechende Freifläche muß begehbar und vom Haus aus zugänglich sein.  
Zwischen den einzelnen Grundstücken sind folgende Abgrenzungen zulässig: "lebende" Abgrenzungen wie Hecken und Büsche, Holz- und Metallzäune mit immergrüner Bepflanzung oder Laubhecken bewachsen. Sonstige bauliche Anlagen sind nur zulässig als Rankgerüste (siehe 1.5). Ihre Errichtung ist genehmigungspflichtig. (§ 111, Abs. 2 LBO)  
\* Konstruktiv oder topographisch bedingte Höhen- und Materialversprünge sind in das gesamte Gestaltungskonzept einzubeziehen.
- 2.5 NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Soweit in diesem Bebauungsplan nichts Abweichendes festgesetzt wurde, gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung (genehmigt am 31.3.80 Reg.präs. Karlsruhe)  
\* gestrichen gem. Erlaß des RP Karlsruhe Nr. 13-24/0225/29 vom 28.6.1983

GROSSE KREISSTADT  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

1. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN

ALTSTADTSANIERUNG - BLOCK 3 A,B

vom: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

vorherige Akte von: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

im Archiv unter Nr.: \_\_\_\_\_

ALTSTADT -  
SANIERUNG



**WIESLOCH**

RHEIN - NECKAR - KREIS

BEBAUUNGSPLAN  
BEGRÜNDUNG

BLOCK 5A,B

HAUPTSTRASSE  
RATHAUSGASSE



PLANUNGSGRUPPE

67

BORKOWSKI + BURGER  
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12  
6802 LADENBURG

06203 - 3295

#### BEGRÜNDUNG BLOCK 3 AB

1. Vorbemerkungen
2. Bestand
3. Planung
4. Kostenschätzung
5. Planungsstatistik

## BEGRÜNDUNG BLOCK 3 AB

### 1. Vorbemerkungen

- 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Aufstellungsbeschluß der Gemeinde
- 1.5 Voraussetzungen zur Planaufstellung
- 1.6 Erörterung mit den Betroffenen
- 1.7 Vorhandene Bebauungspläne

### 2. BESTAND

- 2.1 Lage und Bedeutung
- 2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse
- 2.3 Bepflanzung
- 2.4 Besitzverhältnisse
- 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung
- 2.6 Zustand der Gebäude
- 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen
- 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 3. PLANUNG

- 3.1 Art der Festlegung
- 3.2 Überschreitung des Maßes der Nutzung
- 3.3 Art der Nutzung
- 3.4 Entkernung und erdgeschossige Bebauung
- 3.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

### 4. KOSTENSCHÄTZUNG

### 5. PLANUNGSSTATISTIK

Anlage: Ziele der Sanierung

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BLOCK 3 AB

Die Aufstellung dieses Teilbebauungsplanes wurde notwendig, weil in diesem Bereich eine teilweise Neuordnung der Besitzverhältnisse erfolgt, die dazu dient, auf einem bebaubaren Grundstück die Voraussetzungen für eine Neubau-Sanierungsmaßnahme zu schaffen, sowie für eine sinnvolle Entkernung und eine Modernisierung des Bestandes.

### 1. VORBEMERKUNGEN

#### 1.1

Der Bebauungsplan "Block 3AB" besteht aus:

- a) den zeichnerischen Festsetzungen (Plan) und
- b) den schriftlichen Festsetzungen

#### 1.2

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt

- o einen Teil des nach § 5 StBauPG förmlich festgelegten Sanierungsbereiches.

Förml. Festlegung durch den Gemeinderat am  
21.5.1972,

durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt am 20.7.1972.

#### 1.3

Die Stadt Wiesloch besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, der am 1.5.1981 Rechtsgültigkeit erlangt hat. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind in einem Stadtentwicklungskonzept als Programmplan niedergelegt und dienen der Rahmenplanung "Altstadt" als Planvorstufe. Insofern ist eine direkte Detaillierung von Flächennutzungsplanung, Programmplan, Rahmenplanung und Bebauungsplan gegeben.

#### 1.4

Der Beschluß zur Aufstellung Bebauungsplänen im Bereich der Altstadt wurde vom Gemeinderat 1966 gefaßt. Er steht im Zusammenhang mit dem Beschluß, eine Altstadtsanierung durchzuführen und die damit notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

Anlaß dazu waren die ständig sich verschlechternden Verhältnisse in der Altstadt in Hinblick auf:

Bauzustand, Baudichte, Belichtung und Besonnung, Hygiene- und Sanitäre Ausstattung, andere Nutzungsanforderungen für die Versorgung der inzwischen gewachsenen Stadt Wiesloch, soziale Entmischung der Bevölkerung, Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Ein Hauptgrund für diese negativen Veränderungen liegt zum einen in der jahrzehntelangen Vernachlässigung der Gebäudestruktur als Folge der wirtschaftlichen Zeitsituationen, zum anderen im Abfließen der dann später vorhandenen Investitionskraft in die neu erschlossenen Wohnrandgebiete.

Der Aufstellungsbeschluß für Block 1 erfolgte am 29.4.1981.

#### 1.5

Die Voraussetzungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- o Die Bestandsaufnahme als Grobanalyse zur Altstadtsanierung seit 1965
- o die Bestandsaufnahme für den 1. Förmlich festgelegten Bereich 1971
- o Rahmenplanungen seit 1975  
(s. Dokumentation: Rahmenplan Teil 1 u.2)
- o Nachschreibungen der Rahmenplanungen 1981

#### 1.6

Erörterungen nach §§ 8 und 9 StBauFG wurden während der Bearbeitungszeit durchgeführt.

#### 1.7

Im Bereich "Altstadt" gibt es für die Blöcke 2, 6 und 4 rechtsgültige Bebauungspläne.

## 2. BESTAND

### 2.1 Lage und Bedeutung

Das Planungsgebiet liegt im mittelalterlichen Kern der Stadt. Durch große Zerstörungen Ende des 18. Jahrhunderts ist heute - bis auf Reste der Stadtmauer und einige Türme - jedoch nur noch wenig von der mittelalterlichen Substanz erhalten geblieben.

Heute gehört dieser Teil gerade in Bezug auf das Geschäftsleben zu den lebendigsten Bereichen.

Gleichzeitig sind hier die Sanierungsprobleme sehr vielfältig und intensiv. Aus diesen Gründen wurde das Planungsgebiet im Sinne des § 5 StBauFG in dem ersten Sanierungsabschnitt aufgenommen.

### 2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Intergrundverhältnisse

Das Gebiet liegt auf einer nach Süden hin kontinuierlich abfallenden Kalkterrasse. Aufgrund verschiedener Siedlungsepochen besteht der Untergrund sowohl aus altem Siedlungsschutt als auch aus gewachsenem Boden.

### 2.3 Bepflanzung

Das Plangebiet ist heute so weit überbaut, daß keine Bepflanzung vorhanden ist.

Zusammenhängende Grünflächen sind nur im Anschluß an den Geltungsbereich anzutreffen, zwischen Stadtmauer und Ringstraße. Sie besteht zum größten Teil aus Privatgärten. Am Leimbach entlang verläuft ein öffentlicher begrünter Fußweg. Weitere private Anpflanzungen finden sich im nördlichen Teil der Altstadt (Schloßweg, Schloßbereich).

### 2.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücksstruktur zeigt eine starke Parzellierung mit zum Teil ungünstigen Grundstückszuschnitten und zum Teil geringen Größen.

#### 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung

Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) liegt als Blockdurchschnittszahl bei  $0,89$  und die Geschosflächenzahl (GFZ) bei  $2,25$ . Maximale Dichten gibt es an mehreren Stellen. Diese gehen oft bis zu  $0,98$  (GRZ) und  $3,15$  (GFZ).

#### 2.6 Zustand der Gebäude

Ein Viertel des Blockes besteht mittlerweile aus Neubauten. Die übrigen Gebäude sind in einem guten Zustand. Zwei Gebäude stehen unter Denkmalschutz, wobei eines modernisiert werden muß, das andere ist für den Abriss freigegeben. Das zur Synagogengasse gelegene Gebäude Flst.-Nr. 264 soll aufgrund seines Bauzustandes und aus städtebaulichen Gründen abgerissen werden.

#### 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen

Die Erschließung des Gebietes ist durch das Straßennetz gewährleistet.

#### 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

sind vorhanden, müssen aber teilweise erneuert bzw. ergänzt werden. Insbesondere die Freileitungen von Strom und Telefon sollten im Zuge der Altstadt-Erneuerung verkabelt werden.

#### 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für die Altstadt besteht eine Rahmenplanung, die die übergeordneten städtischen Belange beinhaltet und mit den Inhalten des jeweiligen Teilbebauungsplanes abgestimmt ist.

### 3. PLANUNG

#### 3.1 Art der Festlegung

Da die heutigen Besitzverhältnisse sowie die teilweise noch nicht durchgeführte Bodenordnung keine Festlegung des Maßes der Nutzung durch GRZ und GFZ erlauben, sind die Festlegungen entweder auf die heutigen Grundstücksgrenzen bzw. auf die zulässigen Baugrenzen von Gebäudeeinheiten bezogen. Dies wurde mit der Ausweisung der absoluten qm Grund- und Geschoßfläche, sowie der Anzahl der Geschoße vorgenommen.

Diese Festlegungsart soll verhindern, daß die noch nicht absehbare Neuordnung der Grundstücksgrenzen das städtebauliche Konzept gefährden könnten.

Darüberhinaus ist das Maß der Nutzung für die jeweilige bauliche Einheit deutlicher ablesbar.

#### 3.2 Überschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung

Der historische Baubestand weist Bebauungsdichten auf, die z.T. weit über dem zulässigen Maß der Nutzung nach BNVO liegen. Aus diesen Gründen findet § 17 (10) BNVO Anwendung:

Eine Beibehaltung der Überschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung ist notwendig, um die städtebaulich prägnante, historisch gewachsene Blockrandbebauung zu erhalten und in gestörten Bereichen zu ergänzen. Gleichzeitig soll jedoch eine Entkernung des Blockinnenbereiches vorgenommen werden, um hier einerseits die Lichtraumprofile für die Wohnbereiche in den Obergeschossen zu verbessern und andererseits eine erdgeschossige Bebauung die notwendigen Flächen für Geschäfte, Dienstleistung und Parken zu schaffen. Die zu gestaltenden und zu bepflanzenden Flächen stellen einen nutzbaren Hofbereich im 1. OG für die Wohngeschosse dar. Die Schaffung von weiteren Grünflächen im Innenstadtbereich ist aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen nicht im wünschenswerten Umfang realisierbar.

Stattdessen hat die Stadt Wiesloch im Randbereich der Altstadt parkähnliche Grünanlagen geschaffen: Neugestaltung Leimbach, Schillerpark, Neugestaltung und Verkehrsberuhigung Adenauerplatz, Rathausgarten.

Die geplante und teilweise durchgeführte Verkehrsberuhigung wird darüberhinaus weitere Freiflächen ermöglichen, die teilweise begrünt bzw. mit Bäumen bepflanzt werden können.

Ansonsten ist das im Rahmenplan angestrebte und teilweise realisierte Fußwegenetz geeignet, die vorhandenen Grünanlagen wie Stadtwald, Gerbersruh u.a. kurzläufig anzubinden.

### 3.3 Art der Nutzungen

Begründung zu 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum, das vorwiegend m Wohnen in den Obergeschossen und der Geschäftsnutzung im Erdgeschoß vorbehalten ist, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da sie eine unzumutbare Belastung an Emissionen (Lärm, Geruch und Verunreinigung) mit sich bringen. Darüberhinaus stehen die Auswirkungen dieser Nutzungen dem Ziel entgegen, den Innenstadtbereich verkehrlich zu beruhigen.

### 3.4 Entkernung und erdgeschossige Bebauung

In den zu entkernenden Bereichen dürfen an bestehenden Gebäuden keine baugenehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Änderungen sowie Umnutzungen durchgeführt werden, da die Erhaltung und Neustrukturierung der Bebauung nur zu erreichen ist, wenn die im Plan festgelegten Entkernungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die erst danach mögliche erdgeschossige Überbauung ist so durchzuführen, daß der Nachbar parzellenscharf anschließen kann und gleichzeitig ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

### 3.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Das vorläufige Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Wiesloch (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 25. 5. 1971),
- Örtliche Bauvorschrift (Altstadtsatzung), Bauordnungsrechtliche Vorschriften der Stadt Wiesloch zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten genehmigt am 31. 3. 1980.

#### 4. KOSTENSCHÄTZUNG BLOCK 3 AB

Dieser Block wird teilweise mit Mitteln des StBauFG finanziert, z.B. die unrentierlichen Kosten wie Grunderwerb, Abrißkosten, Umsetzungs-, Umzugs-, und Entschädigungskosten etc., sowie durch Modernisierungsmittel, die in ihrer endgültigen Höhe noch nicht festliegen.

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Block von 4 Straßen mit Versorgungsleitungen umgeben ist.

## 5. PLANUNGSSTATISTIK

# BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT

## FLÄCHENANGABEN

FLÄCHEN	BLOCK 3A	BLOCK 3B
BRUTTOBAULAND	0.1412 ha	0.1376 ha
NETTOBAULAND	0.0958 ha	0.0922 ha
PRIVATE BAUGRUND- STÜCKE	0.0958 ha	0.0922 ha
VERKEHRSFLÄCHEN	0.0454 ha	0.0454 ha
FREIFLÄCHEN		
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		

# BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT

BLOCK  
3A/18

PLANUNG

A

FLURSTÜCK NR. EIGENTÜMER	ANZAHL GESCH.	GRUNDSTÜCK FLÄCHE QM	GEB. NR.	ÜBERBAUTE FLÄCHE QM	GRUND FLÄCHENZAH.	GESCHOSS FLÄCHE QM	GESCHOSS FLÄCHENZAH.	ABRISS IN CBM	DACH- NEIGUNG
265/2	II+ 0			135		365			
265/1 263	II+ 0			85		257			
262	II+ 0			128		346			
261/1	III+ 0			61		226			
261	II+ 0			88		238			
260	II+ 0			145		392			
HOFBE- BAUUNG	I FD			192		192			
		958		844	0.88	2016	2.10		
B <sub>1</sub> 256/ 257	III+ 0			490		1665			
B <sub>2</sub> 255	III+ 0			63		233			
253	III+ 0			180		666			
HOFBE- BAUUNG	I FD			116		116			
		922		849	0.92	2680	2.94		
A, B <sub>1</sub> , B <sub>2</sub>		1880		1693	0.90	4696	2.50		

# BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT

**BLOCK**  
**3A/B**

# RESTAND

FLURSTÜCK NR. EIGENTÜMER	ANZAHL GESCHOSS	GRUNDSTÜCK FLÄCHE QM	GEB. NR.	ÜBERBAUTE FLÄCHE QM	GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS FLÄCHE QM	GESCHOSS FLÄCHENZAHL	ABRISS IN CBM	DACH- NEIGUNG
260	I+O II	210		151	0.72	353	1.68		
261	I+O	108		86	0.80	148	1.37		
261/1	III	95		61	0.81	183	2.44		
262	II	117		110	0.94	221	1.89		
263/1	II+O	116		105	0.91	284	2.45		
264	II+O	123		150	0.87	402	2.35		
265/2	II	153		130	0.82	160	1.01		
gesamt		958		994	0.83	1756	1.83		
256/ 257	III	510		502	0.98	1609	3.15		
255	III	152		139	0.90	223	1.46		
253	III+O	256		231	0.90	625	2.44		
gesamt		918		872	0.95	2457	2.67		
Stimme 3A + 3B		7176		7666	0.89	4273	2.25		

6. ANLAGE

"Ziele der Sanierung"

## 6.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES "ALTSTADT"

### ZIELE DER SANIERUNG

#### 6.1 Verbesserung der Wohnverhältnisse

##### Probleme:

Die Grundstücke in den verschiedenen Baublöcken sind zu dicht überbaut, die Wohnungen sind daher meist schlecht besonnt und belichtet.

Grundstücksform und Größe sind oft ungünstig geschnitten, analog dazu verläuft die Anordnung der Gebäude bzw. der Gebäudeteile. In ihnen gibt es nur wenig abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Sanitärausstattung ist zwar z. Teil erneuert, aber dann meistens ohne Berücksichtigung einer späteren Erneuerung (Stufenlösung).

Das Qualitätsniveau der verfügbaren Mietwohnungen blieb auf einem Stand stehen, der heute hauptsächlich von unteren Einkommenschichten notgedrungen gefragt ist.

##### Maßnahmen:

Eine Entkernung im Innenbereich der Wohnblöcke wird eine bessere Besonnung und Belichtung nach sich ziehen. Die neu geschaffenen Freiräume sind als Wohn-Freibereiche zu gestalten. Da das in großen Teilen zu erhaltende Stadtbild jedoch nur eine eingeschränkte Substanzentkernung erlaubt, müssen Teile der benötigten Grün- und Freiflächen am Rande der Altstadt in Form von öffentlichen Grünanlagen ausgewiesen und realisiert werden.

Die Hauserneuerungen in Form von Modernisierung, Renovierung, Um-, Aus-, Anbau und Neubau sollen ein breitgestreutes Angebot verschieden großer und verschieden gearteter Wohnungen bieten. Diese, dem heutigen Bedarf angepaßten Wohneinheiten sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers zumindest die nächsten 30 Jahre ohne größere Investitionen überdauern können.

Die Durchsetzung des Wohnbestandes mit erneuerten Wohnungen soll eine bessere Sozialmischung in der Altstadt nach sich ziehen sowie eine bessere Funktionsmischung bei gleichzeitiger Steigerung der Wohneinheiten.

## 6.2 Sozialer Planungs- und Realisierungsablauf

### Problem:

Die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ist in finanzieller Hinsicht von den meisten Eigentümern nicht tragbar.

Eine Umsiedlung in andere Gebiete der Stadt wird nur von einem geringen Teil der Bewohner gewünscht, in der Hauptsache von Mietern.

### Maßnahmen:

Das StBauFG ermöglicht mit der Modernisierungsförderung eine finanzielle Erleichterung innerhalb der Objektsanierung. Eine konsequent betriebene Stufenrealisierung, die auf einer Gesamtplanung aufbaut, um so nach Möglichkeit Folgefehler zu vermeiden, erleichtert die Finanzbelastung der Eigentümer und ermöglicht das soziale, stufenweise Mitgehen der Mieten.

Ein evtl. nötiger Zwischen- oder Endumzug wird durch das StBauFG mitfinanziert.

Abrißkosten und Haussubstanzverluste werden ebenfalls gefördert.

Als neue Tausch-Wohnstandorte sind Ein- und Mehrfamilienhäuser als Eigentum, Haus- oder Stockwerkseigentum und Mietwohnung innerhalb der Altstadt vorgesehen und in der Planung.

Auch während der Zeit der Realisierung werden die begleitenden Maßnahmen der "Sozialen Planung" von der Stadt weitergeführt.

### 6.3 Vergrößerung und Verbesserung der Geschäftskapazität unter besonderer Berücksichtigung des aperiodischen Bedarfs

#### Problem:

Die wenigsten Geschäftagrundstücke haben einen günstigen und genügend großen Zuschnitt, der eine optimale Erweiterung zulassen würde.

#### Maßnahmen:

Eine Erweiterung der Geschäftskapazität ist in einigen Blöcken nur durch Entkernungsmaßnahmen im Innenbereich der Blöcke zu erreichen, um danach hier eine neue erdgeschossige Überbauung zu ermöglichen.

Diese Geschäftsnutzung in einer Ebene mit Andienung-Lager-Verarbeitung-Verkauf stellt eine optimale Lösung dar. Hierbei ist gerade eine individuelle und flexible Realisierung möglich, da je nach Bedarf an Nutzfläche die erdgeschossige Neubebauung stufenweise durchgeführt werden kann.

Große Geschäftsbereiche können "von hinten" angedient werden. Als primäre hintere Andienungsstraßen gelten Kesselgasse, Badgasse, Pfarrgasse und Marktstraße.

### 6.4 Verbesserung der Verkehrssituation, Verkehrsordnung und Beruhigung im Kernbereich der Altstadt.

#### Problem:

Die bestehenden Gassen und Straßen sind infolge ihrer Engpässe, ihrer oft fehlenden Anbindung untereinander, sowie ihrer Abhängigkeit von Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr der Aufgabe als Kernerschließungsstraßen nicht mehr gewachsen.

Der private Stellplatznachweis sowie der öffentliche und ruhende Verkehr sind ungelöst.

### Maßnahmen:

Allmähliche Veränderung in zwei Realisierungsstufen (s. Verkehrsbroschüre).

Grundidee ist es, für die Altstadt eine Verkehrsberuhigung zu schaffen, um so mit der Realisierung anderer Sanierungsziele zu ermöglichen.

Dies kann nur durch Aufteilung der verschiedenen Verkehrsarten geschehen, wobei nur für den Anteil der für die Altstadt wichtige Verkehrsarten eine Berücksichtigung in der Planung erfolgen soll.

Letztendlich heißt das, daß ein Großteil der auf die heutigen Anforderungen nicht abgestimmten Gassen und Straßen vornehmlich dem Fußgänger zuzuordnen sind.

Selbstverständlich wird bei einer solchen Lösung der notwendige Erschließungs-, Andienungs- und Anliegerverkehr für den Altstadtbereich in angemessener Weise berücksichtigt. Das äußert sich speziell in der Anordnung der Standorte für den ruhenden Verkehr

### 6.5 Erhaltung, Schutz und Pflege der historischen Struktur in der Addition der Gebäude, der Straßen und Platzfolgen.

### Problem:

Erneuerungsmaßnahmen bringen oft durch stetige Veränderungen von Einzeldetails eine allmähliche Zerstörung des Stadtbildes mit sich, z.B.: Ladeneinbauten, Fenstervergrößerungen, Profilbeseitigungen, neue Sockel etc.

### Maßnahmen:

Das neue Denkmalschutzgesetz, in Anwendung durch den Denkmalpfleger, das Landratsamt-Denkmalschutzbehörde und die Stadtverwaltung, ermöglicht die Durchführung des Sanierungszieles.

Eine bessere Wirksamkeit im einzelnen ist jedoch nur über eine intensive Information und Beratung über das "Mögliche", sowie durch eine permanente Baupflege zu erreichen.

Zu Punkt 6.5:

Die schriftlichen Festsetzungen und die Gestaltungs-  
vorschriften sollen dabei behilflich sein.

Die vorläufige Liste des Denkmalschutzes ist dabei  
miteinzubeziehen.

In manchen Fällen müssen Gebäude vorübergehend voll-  
ständig geräumt werden, um eine Erneuerung konsequent  
durchführen zu können.

Im allgemeinen ist jedoch aus sozialen und finanziel-  
len Gründen eine abschnittsweise Realisierung anzu-  
streben.

## 6.6 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für den ersten förmlichen Bereich sind exemplarisch und detailliert in einer Finanzvorschau im Rahmen der Förderung nach StBaufG aufgestellt.

Dieser Bereich, der die unrentierlichen Kosten und einen Teil der Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber der Umbaumaßnahmen umfaßt, läßt sich als Hektarsatz auf die strukturell gleichgestellten Nachbarbereiche übertragen.

Die in der Finanzvorschau nicht enthaltenen Neubaukosten beschränken sich auf einige wenige Neubaubereiche.

Weitere Baumaßnahmen sind nur als Mischung von Modernisierung, Umbau, Instandsetzung und Erweiterung zu sehen, deren Kostenschätzung vom jetzigen Standpunkt aus äußerst schwierig erscheint, da der einzelne Grundstücksbesitzer in der Regel die ihm gebotene Anbaumöglichkeit nicht nutzen wird.

## 6.7 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

### Auswirkungen des Planes

Da der Plan in seiner notwendigen Kompliziertheit für den Laien nur schwer lesbar ist, ist eine ständige Erläuterung durch Behörden und Planer erwünschenswert.

In einzelnen notwendigen Fällen wird eine schriftliche Stellungnahme erforderlich sein. Dies bezieht sich hauptsächlich auf Bauvoranfragen und Baugesuche.

Als weiteres Hilfsmittel zur Bearbeitung bzw. zur Beurteilung von Bauvorhaben dient die Gestaltungssatzung nach LBO § 111 (Bauordnungsrechtliche Vorschriften).

### Folgen für die Grundeigentümer und die Gemeinden:

Um eine Bodenordnung zumindest in einigen Teilbereichen durchführen zu können, sowie die für die Realisierung des künftigen Stadtgefüges notwendigen Erschließungsmaßnahmen, Freiflächenbeschaffung und Grundstückerwerb von Seiten der Gemeinde notwendig.

Dieses ist durch ein spezielles Vorkauferecht gesichert und wird seit Jahren von der Gemeinde nach einem Stufenplan realisiert.

Wesentlich für die künftige Altstadtsanierung ist die Schaffung von größeren Freiflächen innerhalb der heute zu stark verdichteten Bebauung. Dies wird auf der einen Seite durch öffentliche Frei- und Verkehrsflächen erreicht und auf der anderen Seite durch Entkernungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, die im l.förmlichen Bereich z.Teil durch StBauFG mitfinanziert werden können.

Diese Entkernungsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit blockweise durchgeführt werden, da das in Bezug auf "gegenseitige Belästigung" und "Abrißkosten" günstiger ist.



# ALTSTADT- SANIERUNG

## WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS



### BEBAUUNGSPLAN

### BLOCK 5A,B

HAUPTSTRASSE  
RATHAUSGASSE

#### Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes,  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNutzungsverordnung) § 111 der Landesbauordnung  
für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeinde-  
ordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen  
Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan  
als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den  
Festsetzungen 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.

#### BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 29.4.1981  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den



ÜBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a (6) BBauG nach orts-  
üblicher Bekanntmachung am 30.10.1982 vom 8.11.1982  
bis einschließlich 10.12.1982 öffentlich aufzulegen.

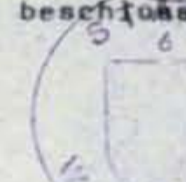
Wiesloch, den



ÜBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Ver-  
bindung mit § 4 GO durch Beschluss des Gemeinderates vom  
23.2.1983 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den



ÜBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Nr. 13-2410225/29



Genehmigt § 11 BBauG, § 111 LBO

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Karlsruhe, den 28. JUNI 1983



Astor

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG  
vom 7. JULI 1983 ist der Bebauungsplan  
am 8. JULI 1983 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 8. JULI 1983



ÜBERBÜRGERMEISTER

Bekanntm : 30./31. 7. 1983

Rechtskr : 1. 8. 1983

Wiesloch, den 1. 8. 1983

PLANUNGSGRUPPE  
BORKOWSKI + BURGER  
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

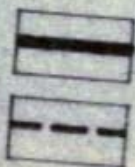
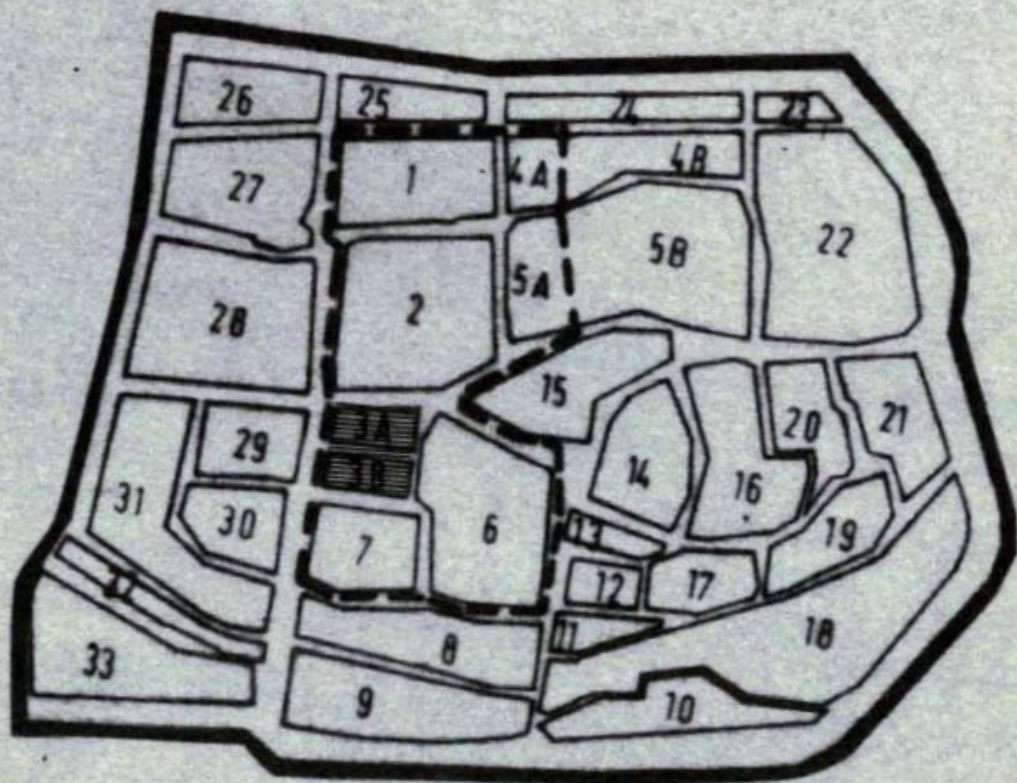
67

apl

CRONBERGERGASSE 12  
6802 LADENBURG

06203 - 3295

# ÜBERSICHT ALTSTADT



UNTERSUCHUNGSGEBIET

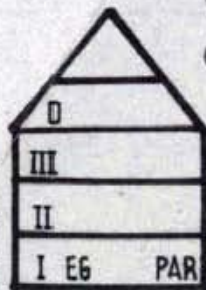
FÖRML. FESTGELEGTER BEREICH

# SCHEMASCHNITT FÜR ART DER NUTZUNG

Wohnen  
Wohnen  
Wohnen, Dienstl.  
Einzelhandel,  
Dienstl.  
Gewerbe

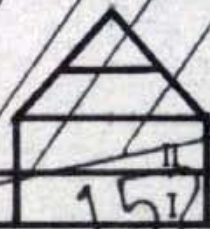
RATHAUSGASSE

WR  
WR  
WA  
MK



PARKIERUNG UND DIENSTLEISTUNG

SYNAGOGENGASSE



WR  
WA  
MK

HAUPTSTRASSE

Wohnen  
Wohnen, Dienstl.  
Einzelhandel, Dienstl.  
Gewerbe