

STADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"HAUPTSTRASSE / AM SCHWIMMBAD"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO sonstiges Sondergebiet „Fahrzeughandel“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

GHmax. maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

a Baugrenze

abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßengrenzungsline

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge

Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten

ST1 ST2 Bezeichnung von Teilflächen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

V öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR Flächen für Leitungsrechte

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum, zu erhalten

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B Bebauungspiangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

B Bestehende bauliche Anlagen

Bestehende Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet „Fahrzeughandel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Fahrzeuge sowie ergänzend von sonstigen gewerblichen Nutzungen und Betrieben.

1.2 Im Rahmen der Zweckbestimmung sind im Sondergebiet allgemein zulässig:

- Einzelhandel für folgende Fahrzeuge einschließlich zugehörigen Zubehörs: PKW, Motorräder, Fahrräder (motorisierte und nicht-motorisiert) und vergleichbare Fahrzeuge,
- Werkstätten und sonstige Anlagen zur Reparatur bzw. für Serviceleistungen für PKW, Motorräder, Fahrräder (motorisierte und nicht-motorisiert) und vergleichbare Fahrzeuge,
- zugehörige Büro-, Neben- und Lagerräume.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.000 m². Von der tatsächlichen Verkaufsfläche dürfen im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets maximal 20 % für Randsortimente (zugehöriges Zubehör gemäß Festsetzung 1.2, Satz 1, 1. Punkt sowie Ersatzteile) genutzt werden. Als Randsortimente gelten alle Sortimente, die über die Fahrzeuge selbst hinausgehen. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die Randsortimente darf der Anteil an Verkaufsfläche für Bekleidung und Schuhe maximal 5 % der tatsächlichen gesamten Verkaufsfläche betragen.

1.3 Soweit eine Nutzung gemäß Festsetzung 1.2 vorhanden ist, sind ergänzend folgende Nutzungen zulässig:

- im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Räume für freie Benutzung

1.4 Im Sondergebiet sind unzulässig:

- Fahrzeughandel für LKW, Busse, Wohnmobile, Wohnwagen und Landmaschinen sowie vergleichbare Fahrzeuge,
- Sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 allgemein zulässig sind,
- Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3 allgemein zulässig sind,
- Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ,
- Vergnügungstätten sowie
- Werbeanlagen, soweit sie nicht als Hinweis auf eine vorhandene und im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Nutzung dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist am Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut zu ermitteln. Sie beträgt 135,00 m über NHN (Normalhöhennull).

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte oder Dachausgänge) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sein. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe, festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

4.1 Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg, bei denen es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO handelt, sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze sowie Überdachungen von Fahrradstellplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

4.3 Sonstige Nebenanlagen, die nicht durch Festsetzung 4.1 und 4.2 erfasst sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Alle Zufahrten und Zuwegungen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume weder durch die Herstellung noch durch die dauerhafte Nutzung der Zufahrten beeinträchtigt oder geschädigt werden.

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

5.1 Für die Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich warm-weiße LEDs zulässig.

5.2 Dachflächen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.3 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächlichste Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

5.4 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 5 m², ohne Leistunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überbauten Fläche des Baugrundstücks zu installieren. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfäche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen muss die über alle Anlagen gemittelte spezifische Peak-Leistung mehr als 150 W/m² betragen.

6.2 Abweichungen von den Festsetzungen 6.1 sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass - bezogen auf ein Jahr - durch andere Maßnahmen ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) für

- Raumheizung, Gebäudekühlung und -klimatisierung,
- Trinkwarmwasser-Bereitlung,
- Strom für die gesamte Gebäudetechnik und die Beleuchtung,
- Prozesswärme und Prozesskälte
- Strom für alle nutzungsbedingten Anwendungen.

aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht wird.

Als lokale (erneuerbare) Energien können dabei angerechnet werden:

- im Gebiet nutzbar gemachte Solarenergie (Wärme oder Strom);
- im Gebiet oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang erschlossene und nutzbar gemachte Umweltwärme (Außenluft, Grund- oder Oberflächenwasser, oberflächennahe Geothermie, Agrothermie etc.);
- Abwärme aus Prozessen, die im Gebiet oder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang entsteht, dazu zählt auch Abwasserwärme;
- feste Biomasse (Holz, Stroh etc.) bis zu einem jährlichen Gesamtenergieinhalt von 10 kWh/(m²BGF a) pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude im Baugebiet, falls die Biomasse aus der Region (Umkreis 50 km) stammt;
- Biogas zu einem Anteil von 50 %, falls es im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugt wird;
- Fernwärme aus dem Netz der Fernwärme Wiesloch sowie Brennstoffe für eine im Gebiet betriebenen KWK-Anlage werden zu 50 % angerechnet.
- Windenergie, Wasserkraft oder Tiefengeothermie, die im Gebiet nutzbar gemacht werden.

Überschüsse von lokal nutzbar gemachten erneuerbaren Energien, die exportiert werden, sind nicht zu berücksichtigen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume sind ausschließlich an den nach Norden orientierten Fassaden anzuordnen.

7.2 Abweichend von Festsetzung 7.1 ist eine Anordnung an den übrigen Fassaden zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume erfüllt werden.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust unverzüglich durch großkronige Laubbäume der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen.

8.2 Dachflächen sind zu mindestens 80 % der Fläche als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstanzstärke von 10 cm herzustellen, sofern die Dachfläche nicht anderweitig (z.B. als Dachterrasse) genutzt wird. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vielfältig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

8.3 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als extensive Wiesenfläche mit standortheimischen, insekten-/bienenfreundlichen Ruderalpflanzen und Hochstauden gemäß der als Hinweis beigefügten Pflanzenliste für gehölzfreie Grünflächen zu bepflanzen.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird den privaten Baugrundstückflächen eine Teilfläche von 17.384,25 m² (entspricht 69.393 Okopunkten) aus dem städtischen Flurstück 13874, Gemarkung Wiesloch, gelegen südlich der Autobahn A 6 im Waldsdistrikt „Dörmig“ bzw. der Abteilung „Frauenweilerbruch“, zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

10. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

10.2 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie unmittelbar am Gebäude angebracht sind und nicht mehr als 0,1 m von der Fassade vorstehen. Soweit sie nicht in die Fassade integriert und zugleich Teil der Gesamtkonzeption der Fassadengestaltung sind, ist ihre Größe auf insgesamt maximal 9 m² je Fassadenseite begrenzt.

10.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen.

10.4 Sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig. Unzulässig sind zudem indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

10.5 Die Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen unterliegt, auch wenn sie nach Anhang zu § 50 LBO verfahrensfrei wäre, dem Kennzeichnungsverfahren gemäß § 51 LBO.

11. Einfriedungen

11.1 Bauliche Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „ST 1“ bezeichneten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten in Form offener Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über angrenzendem Gelände zulässig.

11.2 Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

C. HINWEISE

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung

Bezugspunkt zur Festlegung der Höhe über Normalhöhennull ist der in der Planzeichnung als Bezugspunkt markierte Straßeneinlauf westlich des bestehenden Fußgängerüberwegs am südlichen Fahrbahnrand der Straße „Am Schwimmbad“ mit einer Höhe von 123,34 m NHN.

Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Natur- und Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Es wird auf § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine solche Störung kann sich unter anderem auch aus Werbe- und Beleuchtungsanlagen ergeben, insbesondere, wenn diese Anlagen sich bewegen oder der optischen Eindruck einer Bewegung erzeugt wird. Im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens kann seitens der Baurechtsbehörde eine fachgutachterliche Beurteilung möglicher Auswirkungen von Lichtmissionen verlangt werden.

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28/29.02. durchgeführt werden.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenden Bäume ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ zu beachten - sofern Schädigungen dieser Bäume im Zuge der Bauarbeiten nicht auszuschließen sind, sind die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Gebäudefassaden sollten zumindest teilweise begrünt werden.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

1. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern zu Landesstraßen nicht errichtet werden.

2. Bis zu einer Entfernung von bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der unteren Landesstraßenbaubehörde, die darüber im Benehmen mit dem Regierungspräsidium entscheidet.

3. Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 2 Absatz 9 der Landesbauordnung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. Zum Verkauf angebotene Fahrzeuge (auch Fahrräder) sind aus straßenrechtlicher Sicht den Werbeanlagen gleichgestellt und fallen daher gleichfalls unter das straßenrechtliche Anbau- und Werbeverbot und dürfen innerhalb der Anbauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der L 594) nicht abgestellt bzw. ausgestellt werden.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Baurechtsamt der Stadt Wiesloch zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Kampfmittel

Es bestehen keine konkreten Verdachtsmomente, über eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln vor. Dessen ungeachtet wird Bauherren empfohlen, das Areal vor Eingriffen in den Untergrund auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Wasserrechtliche Hinweise

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

3. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

7. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktankünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

8. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Waldangelbach wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu beantragen. Die näheren Anforderungen an die maximal zulässige Einleitmenge und die nähere Ausgestaltung der Einleitetstelle werden im Erlaubnisverfahren festgelegt.

Pflanzenliste

Für Bepflanzungen sind folgende Arten geeignet:

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Crataegus laevigata</i> zweigf. Weißdorn
<i>Quercus robur</i> Winterlinde	<i>Pyrus communis</i> Weißbirne	<i>Crataegus monogyna</i> eintr. Weißdorn
<i>Tilia cordata</i> Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
		<i>Rosa rugosa</i> Heckenrose
		<i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball
Pflanzqualitäten		
Mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 14-16 cm	Mind. Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm	Mind. Sträucher, verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Pflanzen für gehölzfreie Grünflächen

Fetthenne, Mauerpfeffer (*Sedum spec.*)

Glockenblume (*Campanula spec.*)

Natternkopf (*Echium spec.*)

Salbei (*Salvia spec.*)

Wegwarte (*Cichorium intybus*)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 20.06.2018

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 28.06.2018

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 09.09.2018
– 10.08.2018

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von:
bis: 09.09.2018
– 10.08.2018

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von:
bis: 24.08.2020
– 02.10.2020

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.09.2020

7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 14.08.2020

8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von:
bis: 24.08.2020
– 07.10.2020

9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 18.11.2020

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am _____

10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 24.09.2024

Wiesloch, den 17. März 2021

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Wiesloch, den 17. März 2021

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. 19.03.2024

Wiesloch, den 22. März 2021

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

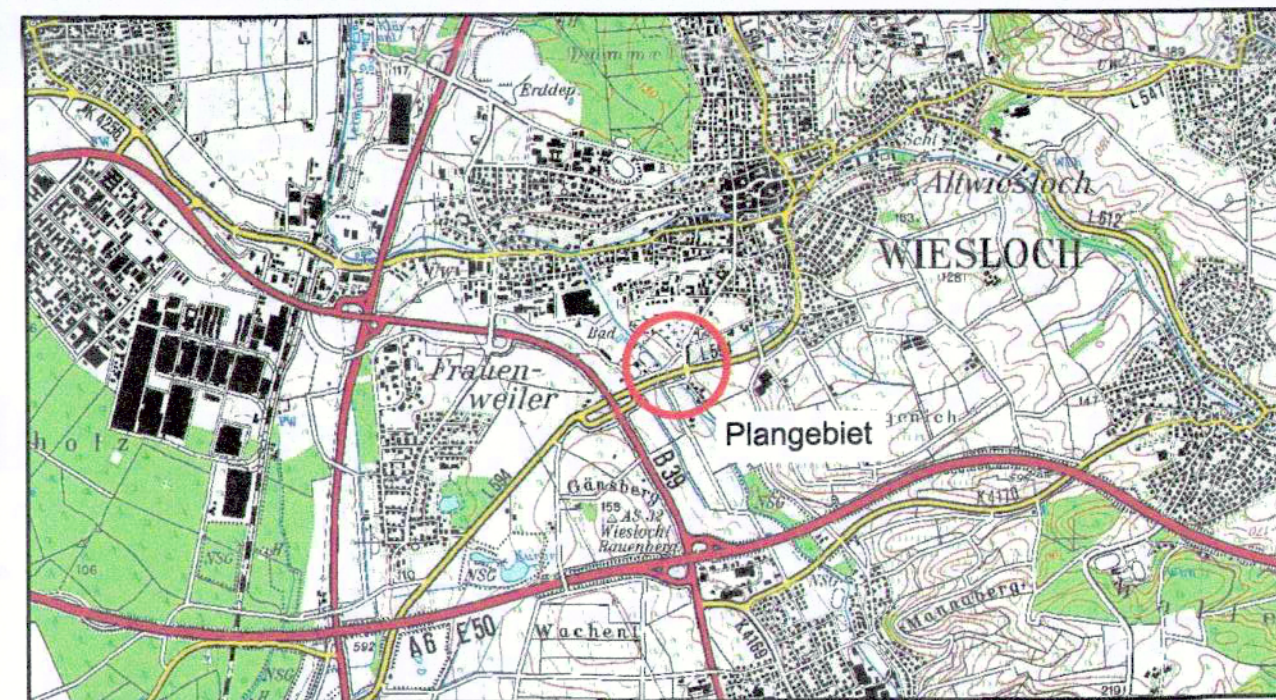
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Stadt Wiesloch	PROJ.NR.	1837	PLAN NR. B		
	PROJEKT	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße / Am Schwimmbad"	BEARB.	Vi			
	PLAN	Bebauungsplan - Fassung zum Satzungsbeschluss	GEZ.	MK		MASSSTB	1:10
			BLGR.	90/63		DATUM	30. 20.
	BAUH.						

STADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAU- VORSCHRIFTEN

„HAUPTSTRASSE / AM SCHWIMMBAD“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

OKTOBER 2020

INHALT

1. Allgemeines	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Fachgutachten zum Bebauungsplan	7
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	8
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	8
3.1 Landesentwicklungsplan	8
3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	11
3.5 Städtische Verkehrsplanung	11
4. Fachrechtliche Schutzgebiete	12
4.1 Naturschutz	12
4.2 Wasserrecht	12
4.3 Straßenrecht	13
5. Bestandssituation im Plangebiet	13
5.1 Vorhandene Nutzung	13
5.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
5.3 Verkehrserschließung	14
5.4 Ver- und Entsorgung	15
5.5 Immissionsschutz	15
5.6 Bodenschutz	16
5.7 Kampfmittel	17
5.8 Denkmalschutz	17
5.9 Artenschutz	17
5.10 Störfallbetriebe	18
6. Planung	19
6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	19

6.2	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	21
6.2.1	Zentrenrelevanz der Sortimente:	21
6.2.2	Räumliches Einzugsgebiet	22
6.2.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	24
6.2.4	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	25
6.2.5	Verhältnis zu den Zielen der Raumordnung	27
6.3	Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	29
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	32
6.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	32
6.3.4	Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	33
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
6.5	Verkehrerschließung	35
6.6	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	35
6.6.1	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	36
6.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	37
6.6.3	Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen	38
6.6.4	Externe Ausgleichsfläche	40
6.7	Artenschutz	40
6.8	Immissionsschutz	40
6.9	Ver- und Entsorgung	41
6.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	41
7.	Bodenordnung	42
8.	Umweltbericht	43
8.1	Beschreibung der Planung	43
8.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	43
8.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	43
8.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplan	44
8.1.4	Flächenbedarf der Planung	45

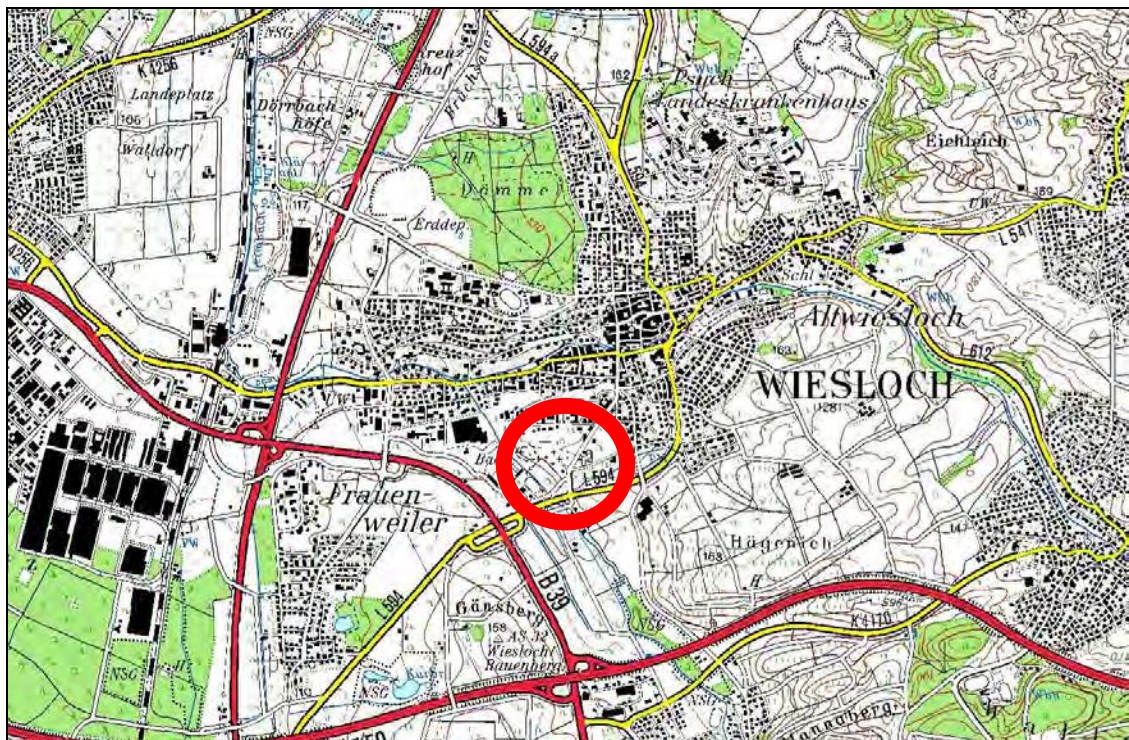
8.2	Übergeordnete Vorgaben	46
8.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	46
8.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellungen	48
8.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	50
8.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	50
8.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	50
8.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	51
8.4.1	Natur und Landschaft	51
8.4.2	Immissionen	55
8.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	56
8.5	Alternativenprüfung	58
8.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	58
8.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	58
8.6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	58
8.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	58
8.6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	58
8.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	59
8.6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	59
8.6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	59
8.6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	60
8.6.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	60
8.6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	60
8.7	Weitere Belange des Umweltschutzes	61
8.7.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	61
8.7.2	Energie	61
8.8	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	61
8.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum	

Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	61
8.8.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz	63
8.8.3 Maßnahmen zum Klimaschutz	63
8.9 Zusätzliche Angaben	64
8.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	64
8.9.2 Auswirkungen auf das Klima	64
8.9.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	64
8.9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	65
8.9.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	65
8.9.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken	65
8.9.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	66
8.9.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	66
8.9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	67
8.9.10 Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	67
8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	68
9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	69
9.1 Zielsetzung der Planung	69
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	69
9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	69
9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	70
Anlage 1: Ausgleichsbilanzierung	71
Anlage 2: Bodenbilanzierung	72
Anlage 3: Datenblätter zur externen Ausgleichsfläche (Teilfläche aus dem Flurstück 13874)	73

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Wiesloch zwischen der Südtangente, der Hauptstraße, der Straße „Am Schwimmbad“ und dem Waldangelbach.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3848, 14578 und 14579
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 14580 (Hauptstraße)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 14628 (Landesstraße L 594)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 14660 (Waldangelbach)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 14576 und 14577 jeweils vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der

Planzeichnung des Bebauungsplans.

1.2 Fachgutachten zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse
„Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Wiesloch, Am Schwimmbad (§ 11 Abs. 3 BauNVO)“, erstellt durch das Büro Stadt+Handel, Karlsruhe, 25.05.2020
Ergänzende Stellungnahme:
„Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Wiesloch, Am Schwimmbad (§ 11 Abs. 3 BauNVO) – Abwägung eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange“, erstellt durch das Büro Stadt+Handel, Karlsruhe, 20.10.2020.
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
„Bauvorhaben Radsport Peter Brand, Wiesloch, artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“, erstellt durch BjörnSEN beratende Ingenieure, Speyer, April 2018
„Bauvorhaben Radsport Peter Brand, Wiesloch, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, erstellt durch BjörnSEN beratende Ingenieure, Speyer, August 2018
- Altlastenuntersuchung
Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Bauvorhabens Radsport-Band (Flst. 14567) in 69168 Wiesloch; erstellt durch Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Wiesloch, Oktober 2018
- Baugrunduntersuchungen
Ingenieurgeologisches Gutachten, erstellt durch Töniges GmbH, Sinsheim, 15.11.2018
Ingenieurgeologisches Gutachten 02, erstellt durch Töniges GmbH, Sinsheim, 18.05.2020
- Energiekonzept
„Energiekonzept Zweiradcenter Brand Baugebiet Hauptstr./Am Schwimmbad Wiesloch“, erstellt durch Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 29.06.2020

Herangezogen wurden zudem die am 27.05.2020 vom Gemeinderat beschlossenen „Energetischen Standards Stadtentwicklung“, die durch ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, mit Datum vom 12.05.2020 erarbeitet wurden.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Der seit 1980 im Wiesloch ansässige Fahrradhandel Radsport Brand leidet an seinem jetzigen Standort unter Raummangel und möchte daher auf der Fläche zwischen der Straße Am Schwimmbad und der L 594 einen neuen Standort errichten. Konkret ist die Ansiedlung eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses vorgesehen, das neben dem Fahrradgeschäft Platz für weitere gewerbliche Nutzungen bietet und aufgrund der hochwertigen architektonischen Gestaltung als städtebauliche Dominante den südlichen Ortseingang von Wiesloch markiert. Diese Planung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Wiesloch zur Gestaltung des südlichen Ortseingangs und wird daher seitens der Stadt befürwortet.

Die Fläche befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist dementsprechend als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Wiesloch Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandels die folgenden Ziele zu beachten:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erwei-

- tert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
 - Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Stadt Wiesloch zusammen mit Walldorf die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu.

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als “Weißfläche“ ohne konkrete Nutzungszuweisung im Anschluss an eine “Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.

Zum Einzelhandel gelten folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig (Zentralitätsgebot)
- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten an-

zusiedeln (Integrationsgebot)

- Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.



Künftig vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß dem Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim, Stand 27.04.2020

3.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die betreffende Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

3.5 Städtische Verkehrsplanung

Unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung bestehen seitens der Stadt Wiesloch Überlegungen, den Knotenpunkt L 594 / Hauptstraße umzubauen um die Verkehrssicherheit des als Unfallhäufungsstelle gemeldeten Knotenpunktes zu erhöhen. Seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde diesbezüglich mit Schreiben vom 17.08.2018 mitgeteilt, dass der von der Stadt Wiesloch zunächst favorisierte Ausbau als Kreisverkehrsplatz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den Ausbauplanungen der L 723 nicht in Frage kommt. Die Kreuzung Hauptstraße / L 594 soll stattdessen zu einem signalisierten Knotenpunkt ausgebaut werden. Dieser Ausbau erfolgt jedoch unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung. Soweit erforderlich hat die zeitlich nachfolgende Verkehrsplanung die Bebauungsplanung zu beachten.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete

4.1 Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Lediglich ein Teil des südlich gelegenen Gehölzes zwischen dem Plangebiet und der L 594 auf dem Flurstück der Verkehrsfläche sowie der nördlich gelegene Gehölzstreifen entlang des Waldangelbachs sind Teil von zwei gemäß § 30 BNatschG geschützten Biotopen.



Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatschG; Quelle Daten- und Kartendienstes des LUBW

4.2 Wasserrecht

Westlich des Plangebiets verläuft der Waldangelbach. Ein Teil des Plangebiets befindet sich damit innerhalb der Gewässerrandstreifen dieser Gewässer. Gemäß § 29 Landeswassergesetz beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m. Ausgenommen sind lediglich Gewässer von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung. In den Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Landeswassergesetz unter anderem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Weitere förmliche wasserrechtliche Unterschutzstellungen finden sich im Plangebiet nicht. Der am südlichen Rand des Plangebiets dargestellte Leimengraben ist

im Bereich des Plangebiets als verrohrter Kanal angelegt. Damit ist der Leimen-graben aktuell nicht als Gewässer anzusprechen und verfügt auch über keinen Gewässerrandstreifen.

Die Fläche befindet sich jedoch in einem Bereich, in dem die Hochwassergefah-renkarte gerade fortgeschrieben wird. In der Hochwassergefahrenkarte mit Stand vom 02.12.2015 werden die nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Flä-chen entlang des Waldangelbachs als „Geschützter Bereich bei HQ₁₀₀“ ausgewie-sen. Für das Plangebiet selbst geht gemäß der Karte vom 02.12.2015 auch bei ei-nem extremen Hochwasserereignis (seltener als ein 100 jährliches Hochwasser-ereignis) weder vom Waldangelbach noch vom Leimen-graben eine Überflutungs-gefahr aus.

4.3 Straßenrecht

Für den südlichen Teil des Planungsgebiets sind die straßenrechtlichen Abstand-serfordernisse relevant. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern zu Landesstraßen nicht errichtet werden.

Bis zu einer Entfernung von bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschrif-ten notwendige Genehmigungen der Zustimmung der unteren Landesstraßenbau-behörde, die darüber im Benehmen dem Regierungspräsidium entscheidet.

Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt wer-den, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Aus-bauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene Nutzung

Bei den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet handelt es sich um die öffentliche Straße „Am Schwimmbad“ sowie um eine bisher unbebaute, extensiv genutzte Wiesenfläche.

5.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkennen und bewältigen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Björnsen, Speyer, zum April 2018 eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung sowie darauf aufbauend zum August 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet erstellt.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird dabei vom Gutachter wie folgt be-schrieben:

Das Gelände stellt sich als artenarme Fettwiese frischer Standorte dar, die im

Norden an die Straße angrenzend teilweise in Dominanzbeständen von Stickstoffzeigern übergeht. Das Grundstück ist entlang der Straße Am Schwimmbad und der Hauptstraße durch Einzelgehölze geprägt, während südlich des Plangebiets an der L 594 und dem Waldangelbach geschlossene Gehölzvegetation in Form von Hecken vorherrscht. Ein Teil der Straßenhecke ist als §30-Biotop ausgewiesen. Das Artenspektrum der Wiese umfasst unter anderem Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Weißes Labkraut (*Galium album*) sowie an den Rändern vermehrt Brennnessel (*Urtica dioica*), Taubnesseln (*Lamium* ssp.) und Brombeeren (*Rumex* ssp.). Entlang der Straße Am Schwimmbad sind mehrere Robinien (Stammdurchmesser 47 – 54 cm) sowie verschiedene Ahorne (strauchartig sowie Bäume Stammdurchmesser 24 – 41 cm) und eine mehrstämmige Birke vorhanden. In keinem dieser Bäume waren Höhlen erkennbar, bis auf die Robinien und einen Feld-Ahorn sind die Bäume allerdings zur Höhlenbildung aufgrund ihrer Größe und Alter ungeeignet.

An der L 594 ist eine straßenbegleitende Gehölzreihe, die zu einem großen Teil nach § 30 BNatSchG als Feldhecke geschützt ist. Das Artenspektrum umfasst unter anderem Feld- und Berg-Ahorn, Hainbuchen, Hasel und Roten Hartriegel.

Das Ufer des Waldangelbachs wird durch Robinien geprägt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden nur insgesamt 11 Vogelarten im Plangebiet aufgenommen. Nach Aussage des Gutachters ist das selbst für eine Stadtrandlage eine äußerst geringe Anzahl an vorhandenen Arten. Dies hat wahrscheinlich mehrere Gründe. So sind gegenüber der Straße am Schwimmbad im Bereich des Friedhofs und entlang des Waldangelbachs deutlich geeignetere Habitate, was sich auch an der Zahl der dort aufgenommenen Zufallsfunde darstellt. Zudem ist die Lärmbelastung durch die stark befahrene L 594 nicht zu unterschätzen.

Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich ein Teiljagdhabitat für in Offenland jagende Arten, wie Zwergfledermaus oder Abendsegler dar. Fledermäuse jagen bevorzugt entlang von Gehölzstrukturen wie sie im Randbereich der Wiese vorkommen.

Für weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten der Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Tagfalterarten, die gemäß dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg in Wiesloch vorkommen, sind die vorhandenen Strukturen nicht als Lebensraum geeignet. Weitere Tierklassen, in denen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Tiere vorkommen, gibt es gemäß Zielartenkonzept nicht.

5.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Hauptstraße und die Straße „Am Schwimmbad“ begrenzt. Die Südtangente (L 594) verläuft nur wenige Meter südlich des

Plangebiets.

Aufgrund der bestehenden Knotenpunkte an der Südtangente bzw. an der Hauptstraße sowie aufgrund der verkehrsrechtlichen Bestimmungen zum Anbau an klassifizierte Straßen im Außenbereich kann die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nur über die Straße „Am Schwimmbad“ erfolgen. Die Straße „Am Schwimmbad“ weist eine Fahrbahnbreite von ca. 6 m sowie auf der Nordseite einen in beide Richtungen nutzbaren Rad- und Gehweg auf. Südlich der Straße stehen mehrere Robinien, mehrere Ahorne und eine mehrstämmige Birke, die dauerhaft erhalten bleiben sollen und bei der Anordnung der Zufahrten zum Plangebiet zu beachten sind.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit Erdgas erschlossen. Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist nach Aussage der Stadtwerke Heidelberg grundsätzlich möglich, jedoch mit nicht unerheblichen Kosten verbunden, die im Fall einer gewünschten Versorgung vom Bauherrn zu tragen sind.

Im Planungsgebiet verlaufen je eine erdverlegte Strom- und Telekommunikationsleitung. Diese Leitungen sind zu erhalten, können aber bei Bedarf kleinräumig verlegt werden.

Weiterhin verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereichs der verrohrte Leimengraben, der westlich des Planungsgebiets in den Waldangelbach mündet. Ein Hauptabwasserkanal DN 300 tangiert das Planungsgebiet zudem in der südöstlichen Ecke angrenzend an den Knotenpunkt Südtangente/Hauptstraße. Auch diese beiden Leitungstrassen sind zu erhalten.

5.5 Immissionsschutz

Gewerbelärm

In Bezug auf Gewerbelärm kommt dem Planungsgebiet aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen als Sondergebiet für eine gewerbliche Nutzung gemäß TA Lärm eine entsprechend geringe Schutzwürdigkeit zu. Über den Umfang der auf das Planungsgebiet einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen bestehen keine näheren Kenntnisse. Allerdings ist in Hinblick auf Immissionen nur der östlich angrenzende Gartenmarkt der Fa. Wagner maßgebend. Für diesen Betrieb ist keine Betriebstätigkeit anzunehmen, die über das in Gewerbegebieten übliche Maß hinausgeht. Insbesondere ist eine nächtliche Betriebstätigkeit allenfalls in geringem Umfang gegeben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen für Sport- und Freizeitlärm handelt es sich die nordwestlich gelegenen Tennisplätze des TC RW Wiesloch sowie einen Fußball- und Beach-Volleyballplatz. Über den Umfang der auf das Planungsgebiet einwirkenden Schallimmissionen dieser Nutzungen bestehen keine näheren Kenntnisse. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Sondergebiets für eine gewerbliche Nutzung unter Ausschluss der Wohnnutzung sind jedoch keine wesentlichen Konflikte mit diesen umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Süden liegenden L 594 sowie der Hauptstraße ein.

In Bezug auf Verkehrslärm ergeben sich grundlegende Erkenntnisse aus der im Rahmen des Lärmaktionsplans erstellten Lärmkartierung aus dem Jahr 2013 für die Stadt Wiesloch (vgl. Abb. in Kap. 8.4.2 des Umweltberichts). Demnach liegt der über 24 Stunden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex L_{den} (24 h)) zwischen 70 dB(A) im Bereich entlang der L 594 und 60 dB(A) im nördlichen Teil des Plangebiets.

Da der Berechnungsweg der Lärmkartierung von den im Rahmen der Bauleitplanung einschlägigen Regelwerken der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), der 16. BImSchV bzw. der DIN 18005 abweicht, können die Werte nicht unmittelbar verglichen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht zumindest in einem Teil des Plangebiets überschritten wird.

5.6 Bodenschutz

Aufgrund der komplexen geologischen Situation in Wiesloch wurde das Plangebiet auf eine möglicherweise vorhandene natürliche Belastung mit Schwermetallen untersucht („Orientierende Untersuchung der Schwermetalle im Bereich des geplanten Bauvorhabens Radsport Brand (Flst. 14576) in 69168 Wiesloch“; erstellt durch: Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Wiesloch, Oktober 2018). Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der im Plangebiet vorhandene, ca. 22 – 27 cm mächtige Oberboden aufgrund seiner Belastung abfallrechtlich als Z 2-Material, die darunterliegenden kalkigen Silite oder verbackenen Silite mit Kieslagen als Z 1,2-Material zu bewerten und im Fall einer Entsorgung auf eine entsprechend zugelassene Deponie (z.B. Tongrube Nußloch) zu verbringen sind. Da alle Mittelwerte und Mediane Z 2 eingehalten werden und das gesamte Gewann in ähnlicher, teilweise sogar noch höherer Weise mit den für Wiesloch typischen Schwermetallen belastet ist, ist jedoch auch ein Wiedereinbau der anfallenden Aushübe vor Ort möglich und rechtlich zulässig.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung erfolgte auch eine Überprüfung der Oberböden der späteren Grünflächen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch der Bundesbodenschutzverordnung. Nach Aussage des Gutachters wurden dabei alle Prüfwerte für Gewerbegebiete eingehalten. Somit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen notwendig.

5.7 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher der Kampfmittelräumdienst um Stellungnahme gebeten.

5.8 Denkmalschutz

Von der Planung sind keine denkmalrechtlich schutzwürdigen Gebäude betroffen. Hinweise auf archäologische Bodendenkmale liegen derzeit ebenfalls nicht vor.

5.9 Artenschutz

Für das Planungsgebiet konnten Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen wurde bereits im Vorfeld der Planung durch das Ingenieurbüro BjörnSEN, Speyer, zum April 2018 eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung sowie darauf aufbauend zum August 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet erstellt. Der Gutachter beschreibt das Plangebiet dabei als individuen- und artenarme Fläche, die aus einer Fettwiese und einzelnen straßenbegleitenden Bäumen besteht.

Im Rahmen der Begehungen konnten lediglich 5 Vogelarten als Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen werden (Amsel, Elster, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall). Sechs weitere Vogelarten wurden im Überflug oder als Nahrungsgäste beobachtet. Um eine Zerstörung von Nestern oder die Tötung von Jungtieren zu vermeiden, wird seitens des Gutachters empfohlen, die evtl. notwendigen Rodungsmaßnahmen im Zeitraum außerhalb der Vogelbrut zwischen dem ersten

Oktober und dem letzten Tag im Februar vorzunehmen.

Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich ein Teiljagdhabitat für in Offenland jagende Arten, wie Zwergfledermaus oder Abendsegler dar. Als Jagdraum sind insbesondere die Ränder des Untersuchungsgebiets für sieben Fledermausarten potenziell geeignet. Diese werden gegebenenfalls durch die Planumsetzung bauzeitlich beeinträchtigt. Die Fledermäuse können jedoch auf andere Jagdhabitats, wie z.B. den nördlich liegenden Auwald ausweichen. Damit kann nach Aussage des Gutachters von keiner Gefährdung für die Arten ausgegangen werden. Fledermausquartiere können aufgrund des Fehlens geeigneter Höhlenbäume ausgeschlossen werden.

Für weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten der Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Tagfalterarten, die gemäß dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg in Wiesloch vorkommen, sind die vorhandenen Strukturen nach Aussage des Gutachters nicht als Lebensraum geeignet. Nach Aussage des Gutachters sind bei der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte oder Verbotstatbestände zu erwarten, wenn die möglicherweise notwendigen Rodungen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen erstem Oktober und letztem Tag im Februar vorgenommen werden.

5.10 Störfallbetriebe

Auf den Gemarkungen der Städte Wiesloch und Walldorf befinden sich keine Störfallbetriebe, welche der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegen.

6. Planung

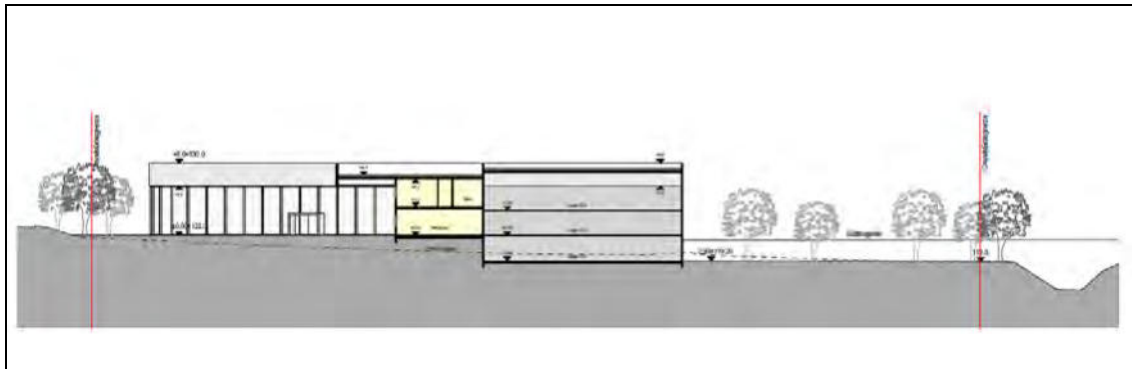
6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines mehrgeschossigen Geschäftshauses, das neben dem neuen Standort des Radsportgeschäftes auch weitere gewerbliche Nutzungen enthält. Gemäß den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers soll das Gebäude einen winkelförmigen Grundriss mit zwei Vollgeschossen erhalten. Die Anordnung der zugehörigen Stellplätze für Besucher erfolgt im Norden des Markts. Im Südwesten ist ein Ladehof mit Mitarbeiterstellplätzen vorgesehen.



Planung des Vorhabenträgers (Scheffler Helbich Architekten, Stand 24.04.2020, Lageplan)

*Stadt Wiesloch, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße/
Am Schwimmbad“ – Fassung zum Satzungsbeschluss* *30.10.2020*



Planung des Vorhabenträgers (Scheffler Helbich Architekten, Stand 31.03.2020, Schnitt)



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Planung des Vorhabenträgers (Scheffler Helbich Architekten, Stand 31.03.2020, Ansichten)

Die geplante Verkaufsfläche von 1.000 m² soll gemäß den Planungen des künftigen Betreibers für folgende Sortimente genutzt werden:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| • Pedelecs | 600 m ² Verkaufsfläche |
| • Fahrräder | 200 m ² Verkaufsfläche |
| • Teile und Zubehör | 170 m ² Verkaufsfläche |
| • Helme und Funktionsbekleidung | 30 m ² Verkaufsfläche |

6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

Beim konkreten Vorhaben handelt es sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Diese sind regelmäßig außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bei der Festsetzung von Sondergebieten müssen die Kommunen aufgrund der Pflicht zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziel der Raumordnung die in Kapitel 3.1 und 3.2 dargelegten einzelhandelsbezogenen raumordnerischen Zielvorgaben beachten.

Zur Prüfung der möglichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen wurde daher ein entsprechendes Fachgutachten eingeholt („Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Wiesloch, Am Schwimmbad (§ 11 Abs. 3 BauNVO)“, erstellt durch das Büro Stadt+Handel, Karlsruhe, 25.05.2020). Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere in Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die Stadt Wall-dorf eine ergänzende Stellungnahme eingeholt („Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Wiesloch, Am Schwimmbad (§ 11 Abs. 3 BauNVO) – Abwägung eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange“, erstellt durch das Büro Stadt+Handel, Karlsruhe, 20.10.2020).

Im Gutachten vom 25.05.2020 und in der ergänzenden Stellungnahme vom 20.10.2020 wurde die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den übergeordneten raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorgaben geprüft.

Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

6.2.1 Zentrenrelevanz der Sortimente:

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung erfolgte eine umfassende Erhebung des Fahrradeinzelhandels in Wiesloch, aber auch in den Nachbargemeinden und dem daran anschließenden weiteren Umfeld. Im Ergebnis hat sich dabei gezeigt, dass ca. 85 % der erfassten Bestandsstrukturen des Sortiments Fahrräder und Fahrradzubehör außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen.

In Wiesloch selbst sind weniger als 1 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich verortet.

Der Gutachter verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass einerseits Nach-

dem der Vertriebsweg von Fahrrädern zu 67 % über den Fachhandel und die Fachmärkte geprägt ist und dass andererseits die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche eines Fahrradfachmarktes ca. 1.000 m² beträgt. Die Ansiedlung solch flächenintensiver Fachmärkte in zentralen Versorgungsbereichen ist in der Regel aufgrund von Flächenrestriktionen in den Zentren sowie betreiberseitigen Standortanforderungen nicht realisierbar. Auch in Wiesloch ist im Stadtkernbereich kein Standort verfügbar, der sich für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Fahrradfachmarktes eignen würde.

Demnach stellt sich das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör in Wiesloch aus fachgutachterlicher Sicht sowohl aktuell als auch perspektivisch als nicht-zentrenrelevantes Sortiment dar.

6.2.2 Räumliches Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben neben der Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Gemäß der Auswirkungsanalyse lässt sich das Einzugsgebiet anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in vier Bereiche unterteilen:

- Zone I umfasst den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Wiesloch als auch die Stadt Rauenberg sowie die Gemeinde Dielheim. Die genannten Siedlungsbereiche verfügen über eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort.

In Zone I leben 45.487 Einwohner (Prognose 2024). Es ist mit einer Marktdurchdringung von rd. 36 % zu rechnen.

- Zone II umfasst die Gemeinden Malsch und Mühlhausen. In diesem Bereich ist ebenso wie in Zone I von einer starken Marktdurchdringung durch das Planvorhaben auszugehen, da neben den Bestandsbetrieben in Wiesloch keine weiteren Wettbewerber im Sortimentsbereich Fahrräder und Fahrradzubehör angesiedelt sind. Das Planvorhaben stellt somit für Zone II den nächstgelegenen Anbieter im untersuchungsrelevanten Sortiment dar.

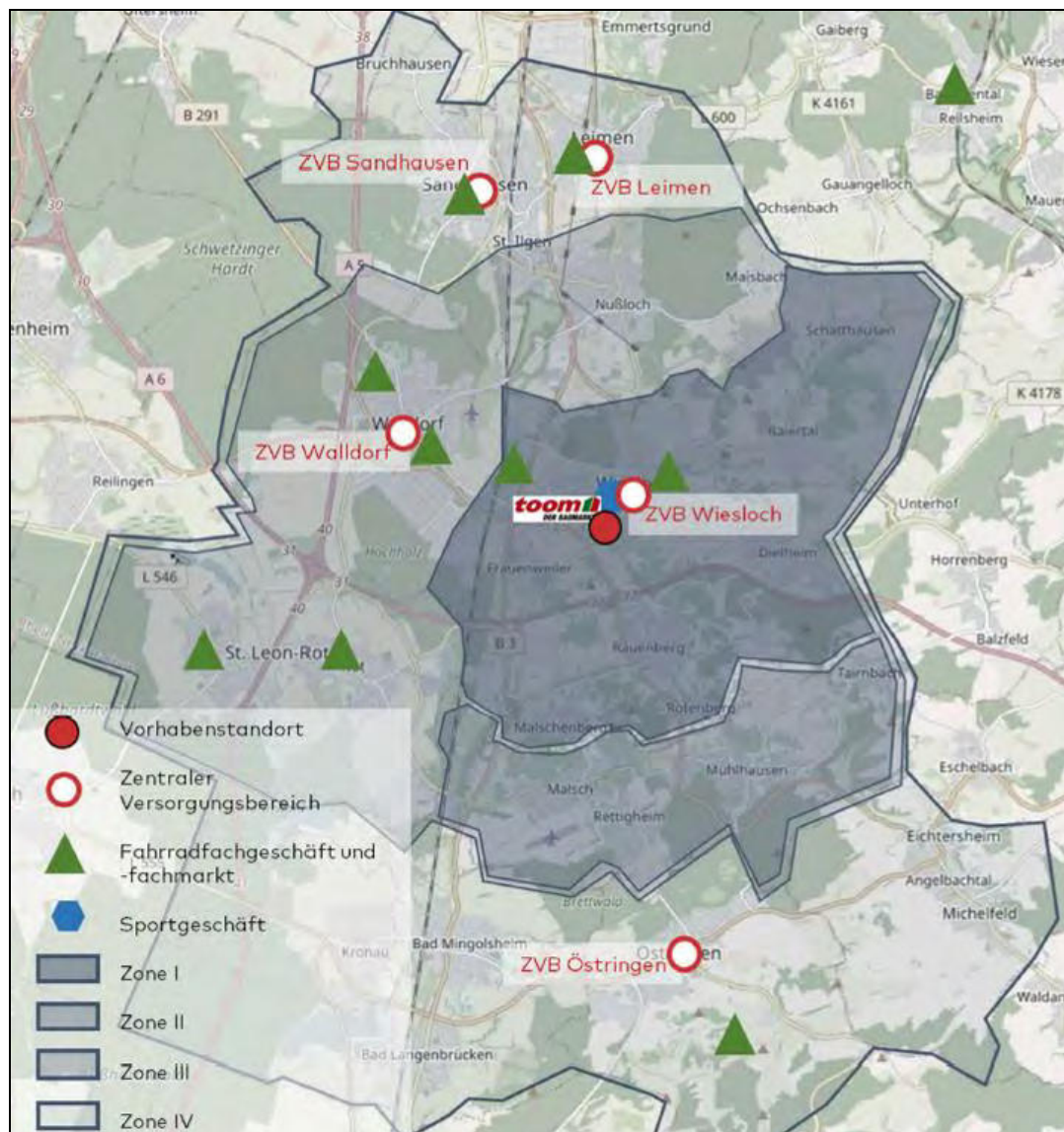
In Zone II leben 12.285 Einwohner (Prognose 2024). Es ist absehbar mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als in Zone I in Höhe von ca. 33 % zu rechnen.

- Zone III umfasst die Stadt Walldorf und die Gemeinden St. Leon-Rot und Nußloch. In Zone III bestehen im Sortimentsbereich Fahrräder und Fahrradzubehör Wettbewerbsstrukturen, die insbesondere durch einen Fahrradfachmarkt in Walldorf geprägt werden. Somit ist in Zone III von einer geringeren Marktdurchdringung durch das Planvorhaben auszugehen.

In Zone III leben 41.614 Einwohner (Prognose 2024). Es ist mit einem Marktanteil für das Planvorhaben von rd. 15 % zu rechnen.

- Zone IV umfasst die nördlich und südlich der Stadt Wiesloch gelegenen Städte Leimen und Östringen sowie die Gemeinden Sandhausen, Angelbachtal, Bad Schönborn und Kronau. Die genannten Siedlungsbereiche befinden sich allerdings auch in den Einzugsgebieten weiterer Wettbewerber im Untersuchungsraum, so dass in Verbindung mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in Zone IV mit der geringsten Marktdurchdringung durch das Vorhaben zu rechnen ist.

In Zone IV leben 79.028 Einwohner (Prognose 2024).). Es ist mit einem Marktanteil für das Planvorhaben von rd. 7 % zu rechnen.



Räumliches Einzugsgebiet des Vorhabens. Aus: Stadt+Handel, 25.05.2020, S. 35

Hinzu kommen Streukunden aus dem weiteren Umland. Deren Anteil wird im Gutachten mit ca. 10 % angesetzt.

6.2.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Der Gutachter rechnet – ausgehend von der sortimentsbezogenen Kaufkraft und dem prognostizierten Marktanteil in den 4 Zonen des räumlichen Einzugsgebiets – mit einem Umsatz von ca. 2,1 Mio. Euro für das Prognosejahr 2024. Damit ergibt sich, unter zugrunde legen der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² eine Flächenproduktivität von rd. 2.060 Euro/m² Verkaufsfläche.

Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wurde entsprechend den Anforderungen an die Begutachtung eines realitätsnahen Worst Case-

Ansatzes eine deutlich höhere Flächenproduktivität von 2.450 Euro/m² Verkaufsfläche für den geplanten Fahrradfachmarkt angenommen.

6.2.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wiesloch

Vom Planvorhaben gehen gemäß Stadt+Handel Umsatzumverteilungen im Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Stadt Wiesloch in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus. Ursache dafür ist, dass kein strukturprägender Anbieter des untersuchungsrelevanten Sortiments im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum verortet ist. Das Sortiment wird aktuell nur auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche als Neben- oder Randsortiment angeboten. Insgesamt entfaltet es demnach keine bedeutsame Prägung in der Wieslocher Innenstadt, wodurch vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen auszuschließen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Wiesloch in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Einzelhandelsstandorte in Wiesloch

Durch das Planvorhaben werden gemäß Stadt+Handel Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Wiesloch in Höhe von ca. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. ca. 15 - 19 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren nahezu ausschließlich die beiden weiteren in Wiesloch ansässigen Fahrradfachgeschäfte. Die beiden Fachgeschäfte unterscheiden sich im Wesentlichen anhand der Verkaufsflächengröße sowie durch die Zusammensetzung der Sortimentsgruppe Fahrräder und Fahrradzubehör vom Planvorhaben. Die durch das Vorhaben induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die beiden Fahrradfachgeschäfte deuten zwar auf eine Wettbewerbsintensivierung hin. Gleichzeitig setzen sich die beiden Betriebe durch eine anders gelagerte Sortimentierung und Spezialisierung (Radmanufaktur bzw. Radsportspezialist inkl. Onlineshop) deutlich vom Planvorhaben ab, wodurch beide weiterhin ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen. Angesichts der vor diesem Hintergrund als moderat einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen, sind die Umsatzumverteilungen demnach als rein wettbewerbliche Auswirkungen einzuordnen. Aus fachgutachterlicher Perspektive ist davon auszugehen, dass die beiden betroffenen Betriebe die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verkraften können.

Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in Wiesloch ist somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Umlandkommunen

In den Umlandkommunen befinden sich nur in Schwetzingen Wettbewerbsstrukturen im dortigen zentralen Versorgungsbereich. Es sind Umsatzumverteilungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Schwetzingen von ca. 0,1 Mio. Euro bzw. ca. 5 - 6 % zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich über die im Zentrum von Schwetzingen befindlichen Betriebe im untersuchungsrelevanten Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör und tangieren die Betriebe zu ähnlichen Teilen. Angesichts der Distanz zum Vorhabenstandort (Entfernung rd. 18 Minuten) und den monetär und prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung (deutlich unter 10 %) sind laut Stadt+Handel vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die bestehenden Bestandsbetriebe nicht zu befürchten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten im ZVB Innenstadtzentrum Schwetzingen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Einzelhandelsstandorte in den Umlandkommunen

Relevante sortimentsbezogene Wettbewerbsstandorte befinden sich in Walldorf, Sinsheim, Sandhausen und Heidelberg (südlich des Neckars).

In Walldorf werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen von ca. 0,4 – 0,5 Mio. Euro bzw. ca. 15 - 19 % induziert. Diese Umsatzumverteilung betrifft einerseits in geringem Maße ein kleinteiliges Fachgeschäft im Nordosten der Stadt Walldorf; anhand der einzelbetrieblichen vorhabenbedingten Auswirkungen sind für den Betrieb vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) nicht zu erwarten. Andererseits ist insbesondere ein in Walldorf angesiedelter Fahrradfachmarkt mit ähnlicher Verkaufsflächendimensionierung und Sortimentszusammensetzung wie das Planvorhaben von den vorhabeninduzierte Auswirkungen betroffen. Der Fachmarktstandort in Walldorf weist eine sehr gute MIV-Anbindung (L 723) und damit ein überörtliches Einzugsgebiet auf. Der Fahrradfachmarkt ist in einem dezentralen Gewerbegebiet angesiedelt, so dass er von Kopplungsvorteilen am Standort profitieren kann. Der Fahrradfachmarkt in Wiesloch sowie das Planvorhaben sind ca. 4 km voneinander entfernt, wodurch sich eine Überschneidung der Einzugsgebiete ergibt. Somit ist für den Walldorfer Fahrradfachmarkt durch das Planvorhaben von einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung auszugehen. Die einzelbetrieblichen vorhabenbedingten Auswirkungen für den Bestandsbetrieb belaufen sich auf deutlich unter 20 %. Aus fachgutachterlicher Perspektive sind diese Auswirkungen als rein wettbewerblich einzuordnen, ein vorhabenbedingter Marktabgang des Bestandsbetriebs ist nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

In Sinsheim werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen von ca. 0,1 Mio. Euro bzw. ca. 3 - 4 % induziert. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich über die im Kernsiedlungsbereich der Stadt Sinsheim und den umliegenden Stadtteilen befindlichen Betriebe und tangieren diese zu gleichen Teilen. Angesichts der

Distanz zum Vorhabenstandort (Entfernung im Durchschnitt rd. 20 Min.) und der monetär und prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung (deutlich unter 5 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die bestehenden Bestandsbetriebe nicht zu erwarten.

In Sandhausen betrifft die prognostizierte Umsatzumverteilungen in Höhe max. 0,1 Mio. Euro bzw. ca. 6 - 8 % ein Fahrradfachgeschäft als einzigen Anbieter in den sonstigen Lagen. Angesichts der moderaten monetären Umsatzumverteilung ist eine negative Auswirkung (Marktschließung/-umstrukturierung) für den bestehenden Betrieb nicht zu erwarten.

In Heidelberg (südlich des Neckars) verteilen sich die Umsatzumverteilungen von ca. 0,2 – 0,3 Mio. Euro bzw. ca. 3 - 4 % induziert. Die einzelbetrieblichen prozentualen Umsatzumverteilungen fallen nicht höher als 4 % aus. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung (unter 5 %) sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für die bestehenden Bestandsbetriebe nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den Umlandkommunen von Wiesloch sind somit laut Stadt+Handel nicht zu erwarten.

6.2.5 Verhältnis zu den Zielen der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan bzw. im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegt (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2). Vom Gutachter wurde zusätzlich auch der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001 herangezogen. Der Einzelhandelserlass entfaltet allerdings keine rechtliche Wirkung mehr.

In Bezug auf die Einhaltung der Ziele der Raumordnung ergibt sich folgende Bewertung:

Zentralitätsgebot

Das im Landesentwicklungsplan und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerte Zentralitätsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind.

Nachdem Wiesloch als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist das Zentralitätsgebot eingehalten.

Kongruenzgebot

Das im Landesentwicklungsplan und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerte Kongruenzgebot besagt, dass der Einzugsbereich von Einzelhandels-

großprojekten den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf.

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse überschreitet das Einzugsgebiet des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelbereichs Wiesloch/Walldorf nicht wesentlich. Das Kongruenzgebot ist damit eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Das im Landesentwicklungsplan verankerte Beeinträchtungsverbot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen dürfen. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar dürfen Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im gesamten Untersuchungsraum grundsätzlich nicht zu erwarten

Das Beeinträchtungsverbot wurde auf der Grundlage der konkret geplanten Nutzung der Verkaufsflächen und somit mit einem Anteil von 5 % der Verkaufsfläche für Helme und Funktionsbekleidung beurteilt. Unter dieser Maßgabe kommt der Gutachter auch in Bezug auf die Randsortimente zum Ergebnis, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im gesamten Untersuchungsraum zu befürchten sind.

Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

Integrationsgebot

Gemäß dem Integrationsgebot sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Gemäß LEP kommen für nicht zentrenrelevante Warensortimente auch städtebauliche Randlagen in Frage. Gemäß Einheitlichem Regionalplan kommen ausnahmsweise für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten auch andere Standorte in Betracht.

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ist das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör in Wiesloch nicht zentrenrelevant. Damit sind die Voraussetzungen für einen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gegeben.

Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

Im Einheitlichen Regionalplan ist in der Raumnutzungskarte für Wiesloch ein „Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ gebietsscharf abgegrenzt. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

Hierzu kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Der für das Planvorhaben vorgesehene Standortbereich Am Schwimmbad befindet sich in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans nicht in den dafür ausgewiesenen Bereichen, dem „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie an den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“. Durch die fehlende Verfügbarkeit einer geeigneten Fläche innerhalb einem der genannten Bereiche, dem durch die Auswirkungsanalyse erbrachten Nachweis einer raumordnerischen Verträglichkeit sowie die Einordnung in ein kommunales Einzelhandelskonzeptes ist eine Erweiterung auch an anderen Standortbereichen möglich.

6.3 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung eines Einzelhandelsgeschäfts für Fahrräder mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² wird die geplante Baufläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, da eine Genehmigungsfähigkeit für die geplante Nutzung angesichts der angestrebten Verkaufsfläche oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit in der Regel in einem Gewerbegebiet nicht gegeben wäre.

Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet wird generalisierend „Fahrzeughandel“ festgesetzt. Eine Eingrenzung alleine auf Fahrradhandel wird nicht als städtebaulich erforderlich erachtet. Mit der umfassenderen Definition der Zweckbestimmung wird bewusst auch ein Kfz-Einzelhandel zugelassen. Dieser wäre an der vorgesehenen Stelle – soweit es sich um PKW handelt - ebenfalls städtebaulich

sinnvoll platziert.

Zugelassen werden daher:

- Einzelhandel für folgende Fahrzeuge einschließlich zugehörigen Zubehörs: PKW, Motorräder, Fahrräder (motorisierte und nicht-motorisiert) und vergleichbare Fahrzeuge,
- Werkstätten und sonstige Anlagen zur Reparatur bzw. für Serviceleistungen für PKW, Motorräder, Fahrräder (motorisierte und nicht-motorisiert) und vergleichbare Fahrzeuge,
- zugehörige Büro-, Neben- und Lagerräume.

Fahrzeughandel für LKW, Busse, Wohnmobile, Wohnwagen und Landmaschinen sowie vergleichbare Fahrzeuge wird jedoch ausdrücklich nicht zugelassen, da ein solcher Fahrzeughandel mit der stadträumlichen Lage an einer wichtigen Stadtein- fahrt nicht verträglich wäre.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend der konkreten Vorha- benplanung auf 1.000 m² begrenzt. Eine mehrfache Ausnutzung des Baurechts, die weiterreichende städtebauliche Spannungen in Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslösen könnte, wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 2.100 m²) verhindert. Somit ist eine mehrfache Ausnutzung der zulässigen Einzelhandelsnutzung angesichts der bei jedem Einzelhandelsbetrieb notwendigen Neben- und Lagerflächen realistischer- weise nicht möglich.

Zur Vermeidung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf zentrale Versorgungs- bereiche in Wiesloch und in den Nachbargemeinden wird der maximal zulässige Umfang des allgemein zulässigen Zubehörs, das über die Fahrzeuge selbst hin- ausgehen, begrenzt. Von der tatsächlichen Verkaufsfläche dürfen daher maximal 20 % für zulässiges Zubehör sowie für Ersatzteile genutzt werden. Sortimente au- ßerhalb der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebiets werden damit nicht zugelassen.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das allgemein zulässige Zu- behör darf der Anteil an Verkaufsfläche für Bekleidung und Schuhe maximal 5 % der tatsächlichen gesamten Verkaufsfläche betragen.

Bei 1.000 m² Verkaufsfläche ergeben sich somit insgesamt maximal 200 m² Ver- kaufsfläche für im Rahmen der Zweckbestimmung zulässiges Zubehör und – als Teil der 200 m² – maximal 50 m² für Bekleidung und Schuhe. Damit sind die Randsortimente und insbesondere die für die Innenstadtbereiche besonders rele- vanten Sortimente Bekleidung und Schuhe auf eine Größenordnung begrenzt, die keine raumordnungsrechtlich oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwar- ten lassen.

Diese Einschätzung wird auch durch die zum konkreten Vorhaben eingeholte Auswirkungsanalyse bestätigt (vgl. Kapitel 6.2). In diesem Gutachten wurde zwar nur die Verträglichkeit des konkret geplanten Vorhabens mit den übergeordneten

raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorgaben geprüft. Die Beschränkung der Untersuchung auf die Sortimente Fahrräder und Fahrradzubehör war dabei allerdings gerechtfertigt, da innerhalb der vorgegebenen Zweckbestimmung des Sondergebiets „Fahrzeughandel“ nur von diesen Sortimenten raumordnerisch relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Versorgung der Bevölkerung ausgehen können.

Da die Stadt aufgrund der stadträumlich prägnanten Lage des Vorhabens eine ergänzende Obergeschossnutzung ermöglichen möchte, werden ergänzend zu einem Fahrzeughandel folgende Nutzungen zugelassen:

- Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit sie auch in einem Mischgebiet zulässig wären.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Als ergänzende Nutzungen sind damit ausschließlich solche Nutzungen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch wenn sich im direkten Umfeld des Plangebiets keine Wohnnutzung befindet, erscheint die Einschränkung angemessen, um sicherzustellen, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht stören. Weiterhin sollen auch Störungen auf den in der Nähe befindlichen Friedhof vermieden werden.

Klassische Tankstellen für Verbrennungskraftstoffe werden im Plangebiet ausgeschlossen, um möglichen Konflikten zwischen dem in der Regel hohen Verkehrstrom der Tankkunden und dem Radverkehr zu vermeiden, der sich aus der vorgesehenen Nutzung eines etablierten Fahrradgeschäfts mit Werkstattservice ergibt. Tankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art können zugelassen werden, da diese in der Regel über einen längeren Zeitraum belegt werden und damit eher als ergänzender Service zum reinen Parkplatz am Arbeitsplatz oder während eines Einkaufs genutzt werden, ohne wesentlich zusätzlichen Verkehr zu induzieren.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Diese Nutzungen sollen vorrangig im Stadtkern von Wiesloch angesiedelt werden. Eine Wohnnutzung wird sowohl aufgrund der konkret vorgesehenen Nutzung durch ein Büro- und Geschäftshaus als auch aufgrund der erheblichen Belastung durch den Verkehrslärm der südlich angrenzenden L 594 ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind unzulässig, um mögliche trading-down-Effekte an dieser für das Stadtbild des südlichen Stadteingangs prägenden Stelle zu vermeiden.

Einzelhandel soll ebenfalls vorrangig im Stadtkern von Wiesloch angesiedelt werden und wird daher im Plangebiet zum weit überwiegenden Teil ausgeschlossen.

Ausgehend von der konkreten Planung sind allein Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge einschließlich zugehörigen Zubehörs zulässig.

Werbeanlagen, die über einen Hinweis auf im Planungsgebiet vorhandene und zulässige Nutzung hinausgeht, wird angesichts der Lage am Stadteingang und der daraus resultierenden besonderen gestalterischen Anforderungen ausgeschlossen. Damit sollen insbesondere Werbeanlagen vermieden werden, die ohne Bezug zum Planungsgebiet und seinen Nutzungen sind (Fremdwerbung).

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung eines Büro- und Geschäftshauses für einen Fahrradhandel wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,45 reicht für das geplante Gebäude aus und stellt zugleich in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche sicher, dass maximal ein in seiner Dimension an die Stadteingangssituation angepasstes Gebäude entstehen wird.

Um die Herstellung der notwendigen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen zu ermöglichen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht nur um 50 %, sondern bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf. Der Wert von 0,75 leitet sich aus der nach Abzug der auf dem Grundstück selbst herzustellenden Randeingrünung Richtung Waldangelbach bzw. Südtangente verbleibenden Fläche ab.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird der Einlauf am südlichen Rand der Straße Am Schwimmbad 3 m westlich des Fußgängerüberweges in der Einmündung zur Hauptstraße (vgl. Planzeichnung) mit einer eingemessenen Höhe von 123,34 m über NHN herangezogen. Die zulässige Gebäudehöhe wird – ausgehend von diesem Bezugspunkt - auf maximal 135 m über NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Damit sind Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 12 m über dem Bezugspunkt zulässig. Gemäß den konkreten Planungen des Bauherrn erscheint das architektonisch hochwertige Gebäude – trotz seiner geringeren Höhe - geeignet, die städtebauliche Ortseingangssituation an der Abzweigung der Hauptstraße zu markieren.

Durch die Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Kubatur des zulässigen Gebäudes ausreichend umschrieben. Auf die Festsetzung einer GFZ oder der Zahl der Vollgeschosse kann damit verzichtet werden.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkret geplanten Gebäudestellung im Norden des Plangebiets angeordnet und durch Baugrenzen abgegrenzt. Von der nordwestlichen und östlichen Plangebietsgrenze hält die über-

baubare Grundstücksfläche lediglich den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 2,50 m ein. Im Norden wird ein Abrücken vom Straßenrand vorgegeben, um dort Stellplätze vor dem Gebäude zu ermöglichen.

Zur südlichen Grenze ergibt sich der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze aus dem in Kapitel 4.3 beschriebenen verkehrsrechtlichen Mindestabstand gemäß § 22 Strg BW von 20 m zum Fahrbahnrand der L 594. In Bezug auf den Genehmigungsvorbehalt bis zu einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand wird dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt.

Zur südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 32,50 m festgesetzt. Dieser ergibt sich aus der Lage von übergeordneten Strom- und Telekommunikationsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

Entsprechend der konkret vorgesehenen Nutzung wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit dem Unterschied, dass auf eine Begrenzung der Gebäudelänge verzichtet wird.

6.3.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Ausgehend von der konkreten Vorhabenplanung wird festgesetzt, dass Nebengebäude und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Stellplätze sowie Überdachungen von Fahrradstellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Die Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten umfassen dabei die nördlich und südwestlich an die überbaubaren Grundstücksflächen anschließenden Bereiche, nicht jedoch die Flächen entlang der Süd- und Ostfassade. Damit wird gewährleistet, dass das geplante Gebäude von den Hauptblickrichtungen aus ohne vorgelagerte Stellplätze oder Nebenanlagen sichtbar sein wird.

Für sonstige Nebenanlagen, die keine Nebengebäude sind, wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Dies sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch innerhalb der Pflanzflächen, zulässig.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume südlich der Straße am Schwimmbad wird lediglich festgesetzt, dass keine Stellplätze zulässig sind, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt angefahren werden können und dass Zufahrten auf das private Baugrundstück so anzuordnen sind, dass die vorhandenen, als zu erhaltend festgesetzten Bäume südlich der Straße Am Schwimmbad weder durch die Herstellung noch durch den Betrieb der Ein- und Ausfahrt beeinträchtigt oder geschädigt werden. Mit dieser Festsetzung können mindestens 9 der 12 vorhandenen Bäume entlang der Straße Am Schwimmbad bzw. der Einmündung in die Hauptstraße erhalten bleiben.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nicht unnötig einzuschränken, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen beschränkt.

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen sollen eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen vermeiden. Um diese zu gewährleisten werden Fremdwerbung sowie freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Soweit Werbeanlagen nicht in die Fassadengestaltung integriert sind, wird zudem ihre maximale Größe je Fassadenseite begrenzt. Werbeanlagen werden zudem einer Kenntnispflicht unterworfen, um seitens der Stadt im Bedarfsfall steuernd eingreifen zu können.

Hinsichtlich Werbeanlagen, die in die Fassade integriert und zugleich Teil der Gestaltungskonzeption eines Gebäudes sind, erfolgt keine Einschränkung. Damit soll eine hochwertige Fassadengestaltung, die Bezug auf die Nutzung des Gebäudes nimmt, ermöglicht werden. Allerdings werden besonders störende Werbeanlagen wie sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer, akustische Werbung ausgeschlossen.

Indirekt beleuchtete Werbeanlagen werden zur Minderung der Lichtimmissionen und somit insbesondere zum Schutz von Insekten ausgeschlossen.

Ein genereller Ausschluss beleuchteter Werbeanlagen jeglicher Art erscheint jedoch nicht ausreichend städtebaulich begründbar, da insbesondere im Rahmen einer hochwertigen Fassadengestaltung durchaus Werbeanlagen mit geringer Lichtintensität denkbar sind, die weder zu gestalterischen noch zu naturschutzfachlich relevanten Beeinträchtigungen führen. Daher wird es als angemessen erachtet, die Frage der Zulässigkeit von beleuchteten Werbeanlagen auf das Baugenehmigungsverfahren abzuschieben, da nur dort Klarheit über die tatsächliche Ausgestaltung und Form der Beleuchtung möglicher Werbeanlagen besteht.

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens kann dann geprüft werden, ob sich aus straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen bzw. aus Gründen des Artenschutzes im Einzelfall eine fachrechtliche Unzulässigkeit ergibt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf den straßenrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen (und somit auch für Werbeanlagen) bis zu einem Abstand von 40 m zur Landesstraße gemäß § 22 Landesstraßengesetz hinzuweisen. Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer sowie Gefährdungen sind zu vermeiden. Zum Verkauf angebotene Fahrzeuge (auch Fahrräder) sind aus straßenrechtlicher Sicht den Werbeanlagen gleichgestellt und fallen daher gleichfalls unter das straßenrechtliche Anbau- und Werbeverbot und dürfen innerhalb der Anbauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der L 594) nicht abgestellt bzw. ausgestellt werden.

Weiterhin ist es denkbar, dass artenschutzrechtlich vermeidbare Störungen auf Insekten, Vögel oder Fledermäuse ausgelöst werden können. Auch wenn Beleuchtungen bzw. Werbeanlagen keine planungsrechtlichen Festsetzungen oder bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entgegen stehen sollten, kann eine fachrecht-

lichen Unzulässigkeit dieser Anlagen gegeben sein.

Um zu gewährleisten, dass die Baurechtsbehörde bei allen Werbeanlagen beteiligt wird und so eine Berücksichtigung der verkehrs- und artenschutzrechtlichen Anforderungen einfordern kann, ist in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass die Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen, auch wenn sie nach Anhang zu § 50 LBO verfahrensfrei wäre, dem Kennznisgabeverfahren gemäß § 51 LBO, unterliegt.

In Hinblick auf Einfriedungen wird angesichts der angestrebten städtebaulichen Wirkung der vorgesehenen Bebauung eine weitgehend offene Gestaltung des Geländes ohne Einfriedungen vorgegeben. Da zugleich jedoch betriebliche Belange – insbesondere ein Einbruchschutz – in Teilbereichen eine Einfriedung erforderlich machen können, wird die Zulässigkeit von Einfriedungen auf die überbaubare Grundstücksfläche und die südöstlich daran anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche, die gemäß der konkreten Planung als Ladehof genutzt werden soll, beschränkt. Dort werden bauliche Einfriedungen in Form offener Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der jeweiligen Geländehöhe zugelassen.

Die Festsetzung zum Abstand zwischen Zaununterkante und Boden von mindestens 10 cm sowie zum Ausschluss durchgehender Mauersockel mit Ausnahme von Trockenmauern soll den kleineren Tieren der freien Feldflur und des Siedlungsrandes das Durchqueren der Fläche ermöglichen. Trockenmauern sind dabei aufgrund ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Eidechsen und Insekten akzeptiert.

6.5 Verkehrserschließung

Wie bereits in Kapitel 5.3 dargelegt, kann die Zufahrt zum Plangebiet nur über die Straße „Am Schwimmbad“ erfolgen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird daher entlang der Hauptstraße und der L 594 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die südlich der Straße Am Schwimmbad im Bereich der straßenbegleitenden Grünfläche als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei der Anordnung der Ein- und Ausfahrten zu beachten.

Die Straße „Am Schwimmbad“ weist eine Fahrbahnbreite von ca. 6 m sowie auf der Nordseite einen in beide Richtungen nutzbaren Rad- und Gehweg auf. Das Plangebiet ist damit ausreichend erschlossen, weitergehende Maßnahmen am umgebenden Straßennetz sind aufgrund der Planung nicht erforderlich.

6.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Verände-

rungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes stellen sich überwiegend als weitgehend ebene Wiesenfläche dar. In den Randbereichen bestehen öffentliche Verkehrsflächen mit angrenzender Saumvegetation. Südlich der Straße „Am Schwimmbad“ sind die Straßenrandbereiche mit insgesamt 12 Laubbäumen unterschiedlicher Arten (Robinien, Ahorn sowie eine mehrstämmige Birke) bepflanzt.

6.6.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand folgender Flächenbedarf der Planung:

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
öffentliche Verkehrsfläche	1.400 qm	1.490 qm	
Begrünte Dachfläche Gebäude (Annahme: GRZ 0,45 wird zu ca. 70 % durch Gebäude ausgeschöpft, davon ca. 80 % begrünt)	--	1.250 qm	
Sonstige versiegelte Flächen (bei Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,75)	--	2.410 qm	
Summe versiegelte Flächen	1.400 qm	5.150 qm	3.750 qm
Unversiegelte Flächen			
Fettwiese	5.000 qm	--	
Magerwiese/Blühwiese	--	900 qm	
Verkehrsgrün/Saumvegetation	480 qm	510 qm	
Feldgehölz (nördlich Straße Am Schwimmbad)	340 qm	340 qm	
nicht versiegelbare Fläche privater Baugrundstücke (bei Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,75)	--	320 qm	
Summe unversiegelte Fläche	5.820 qm	2.070 qm	- 3.750 qm
Gesamt	7.220 qm	7.220 qm	

Auf der Grundlage der festgesetzten GRZ wird damit eine erstmalige Neuversiegelung in einer Größenordnung von 3.750 qm zulässig.

6.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, wird die Straße Am Schwimmbad von insgesamt 12 Bäumen (Robinien, Ahorn sowie eine mehrstämmige Birke) gesäumt, die soweit möglich erhalten bleiben sollen. Um dies zu gewährleisten, wird zwischen der Straße Am Schwimmbad und der Sonderbaufläche eine mindestens 5 m breit öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrünfläche festgesetzt, die lediglich durch die Grundstückszufahrt unterbrochen wird. Darüber hinaus werden 9 der 12 Bäume in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt. Textlich wird ergänzend festgesetzt, dass die zur Erhaltung festgesetzten Bäume dauerhaft zu pflegen, bei Verlust zu ersetzen und bei der Anordnung der Zufahrten zu berücksichtigen sind. Lediglich drei der Bäume am nordwestlichen Plangebietsrand können aufgrund der Anordnung der erforderlichen Zufahrten nicht erhalten werden.

Zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen, zur Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens sowie als bedingter Ausgleich für den Verlust offener Vegetationsflächen wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen sind.

Richtung Süden und Osten werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind als extensive Blühwiesenfläche auszugestalten. Entlang des Waldangelbachs beträgt die Breite dieser Fläche 6 m. Sie dient dort mit der Uferzone auf dem Gewässerflurstück zur Ausbildung eines Gewässerrandstreifens und zur Sicherung der bachbegleitenden Baumreihe auf dem Gewässerflurstück. Entlang der Südtangente beträgt die Breite der Anpflanzungsfläche zwischen 8 m und 12 m. Damit wird ein ausreichender Abstand zwischen der Südtangente und ihrem begleitenden Gehölzstreifen zur geplanten Bebauung gesichert. Weiterhin wird damit der Verlauf des verrohrten Leimengrabens gesichert.

Um nachteilige Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden wird festgesetzt, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit warm-weißen LEDs zur Anwendung kommen dürfen.

Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.

Zum Schutz vor Vogelschlag sind Anforderungen an die Ausbildung von Glasflächen definiert. Da neben den festgesetzten Maßnahmen gegebenenfalls auch andere Lösungsansätze zielführend sein können, werden Abweichungen zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere

Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Aus den gleichen Gründen sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Bauordnungsrechtlich geregelt ist, dass Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

6.6.3 Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust von 5.000 qm Fettwiese als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Umwandlung in eine Baufläche	Maßnahme Herstellung von öffentlichen Grünflächen, Verkehrsgrünflächen und privaten Grün- und Freiflächen in der Größenordnung von insgesamt 2.090 qm	2.910 qm
Konflikt Verlust von maximal 3 Bäumen im Bereich südlich der Straße Am Schwimmbad	Maßnahme 9 Bestandsbäume werden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt	Der Eingriff kann nicht ausgeglichen werden.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt zusätzlich zulässige Versiegelung im Bereich von Flächen mit natürlichem Oberboden (ca. 3.750 qm), dadurch Verlust von Vegetationsflächen.	Maßnahme Begrünung von mind. 80 % der Dachflächen (ca. 1.250 m²)	2.480 qm

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (ca. 3.750 qm zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Rückhaltung und teilweise Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Gründach, gedrosselte Einleitung in den Waldangelbach	Der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf kann durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsfläche durch zusätzlich Versiegelung im Bereich einer bisherigen Fettwiese (ca. 3.750 qm)	Maßnahme: Begrünung von mind. 80 % der Dachflächen (ca. 1.250 qm)	2.480 qm
Verlust von maximal 3 Bäumen im Bereich südlich der Straße Am Schwimmbad	9 Bestandsbäume werden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt	Der Eingriff kann nicht ausgeglichen werden.

Siedlungs- und Landschaftsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Ausdehnung der Siedlungsfläche in die bisher offenen Landschaft	Maßnahmen Ausbildung einer städtebaulichen Dominante zur Betonung des Stadteingangs	Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in das Arten- und Biotopotenzial bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden. Für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ entsteht ein Ausgleichsdefizit von 40.260 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 1).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ heranzuziehen. Insgesamt ergibt sich gemäß der in Anlage 2 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung ein Kompensationsbedarf von 2,185 Hektarwerteinheiten (haWE). Entsprechend Anlage 2, Ab-

schnitt 3 der Ökokonto-Verordnung leitet sich hieraus für eine schutzgutübergreifende Kompensation ein Ausgleichsbedarf von 29.133 Biotopwertpunkten ab.

6.6.4 Externe Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird den privaten Baugrundstücksflächen eine Teilfläche von 17.384,25 m² (entspricht 69.393 Ökopunkten) aus dem städtischen Flurstück 13874, Gemarkung Wiesloch, gelegen südlich der Autobahn A 6 im Walddistrikt „Dörnigt“ bzw. der Abteilung „Frauenweilerbruch“, zugeordnet.

Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet „Hochholz-Kapellenbruch“ südlich der Autobahn A 6 bzw. östlich der Bahnlinie. Es handelt sich um ein Roterlen-Baumholz mit einzeln beigemischter Esche, Hainbuche und Bergulme. Die Roterlen sind aus Stockausschlag entstanden und im Durchschnitt 130 Jahre alt. Für diese Fläche erfolgt seit 2015 ein dauerhafter Nutzungsverzicht (Ausweisung einer Naturwaldzelle im Anhalt an das Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg).

Die Datenblätter zu dieser Ökokonto-Fläche sind der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

6.7 Artenschutz

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, sind im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die der Planung grundlegend entgegenstehen bzw. die eine Verwirklichung der Planung unmöglich machen. Maßnahmen zum Artenschutz müssen daher nicht ergriffen werden.

6.8 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 5.5 dargelegt, ergeben sich wesentliche immissionsschutzrechtliche Konflikte ausschließlich in Bezug auf den Verkehrslärm der im Süden liegenden L 594 sowie der Hauptstraße.

Aufgrund dieser nicht unerheblichen Schallbelastung wird die Wohnnutzung im Plangebiet vollständig ausgeschlossen.

Als weitergehende Maßnahme zum Schallschutz wird festgesetzt, dass die gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ schutzwürdigen Räume eines Gewerbegebiets (Büro-, Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume) an der vom Verkehrsschall abgeschirmten nördlichen Fassade anzuordnen sind. Zu den übrigen Fassaden hin sind schutzwürdige Räume nur ausnahmsweise zulässig, unter der Bedingung, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straßen Am Schwimmbad und Hauptstraße.

Das Niederschlagswasser soll, da angesichts der geogenen Belastung des Bodens Belange des Boden- und Grundwasserschutzes einer Versickerung entgegen stehen - vor Ort zurückgehalten und gedrosselt in den Waldangelbach abgeleitet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis bei Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu beantragen. Das Wasserrechtsamt hat der Einleitung bereits grundsätzlich zugestimmt; die näheren Anforderungen an die maximal zulässige Einleitemenge und die nähere Ausgestaltung der Einleitestelle werden im Erlaubnisverfahren festgelegt.

6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. In seiner Sitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind.

Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO₂-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Das städtische Energiekonzept umfasst Mindestanforderungen für den Gebäude-Energiestandard, eine Mindest-Fläche für Kollektoren oder PV-Anlagen in Höhe von 50% der Gebäudegrundflächen sowie einen Mindest-Autarkiegrad von 50%. Diese Anforderungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in Form einer Festsetzung einer Mindestkollektorfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Da neben der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestkollektorfläche auch andere Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen der geforderten energetischen Standards möglich sind, werden aufbauend auf den oben genannten Handlungsempfehlungen (ebök, 12.05.2020) Abweichungen von den Vorgaben zu den Mindestkollektorflächen zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass – bezogen auf ein Jahr - durch andere Maßnahmen ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht wird.

Zur näheren Erläuterung der Vorgaben zur Berechnung des Autarkiegrads und zu den anrechenbaren lokal erneuerbaren Energien wird auf die oben genannten energetische Standards für die Stadtentwicklung (ebök, 12.05.2020) verwiesen.

Der Vorhabenträger hat ein entsprechendes Energiekonzept für das Bebauungsplangebiet, mit dem den Anforderungen der vom Gemeinderat beschlossenen energetische Standards für die Stadtentwicklung Rechnung getragen wird, erstellt („Energiekonzept Zweiradcenter Brand Baugebiet Hauptstr./Am Schwimmbad Wiesloch“, erstellt durch Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 29.06.2020).

7. Bodenordnung

Die erforderliche Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Wiesloch als bisheriger Eigentümerin aller Flächen im Planungsgebiet. Eine gesetzliche Bodenordnung wird nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der seit 1980 im Wiesloch ansässige Fahrradhandel Radsport Brand leidet an seinem jetzigen Standort unter Raumangel und möchte daher auf der Fläche zwischen der Straße Am Schwimmbad und der L 594 einen neuen Standort errichten. Konkret ist die Ansiedlung eines Büro- und Geschäftshauses vorgesehen, das neben dem Fahrradgeschäft Platz für weitere gewerbliche Nutzungen bietet und aufgrund der hochwertigen architektonischen Gestaltung als städtebauliche Dominante den südlichen Ortseingang von Wiesloch markiert.

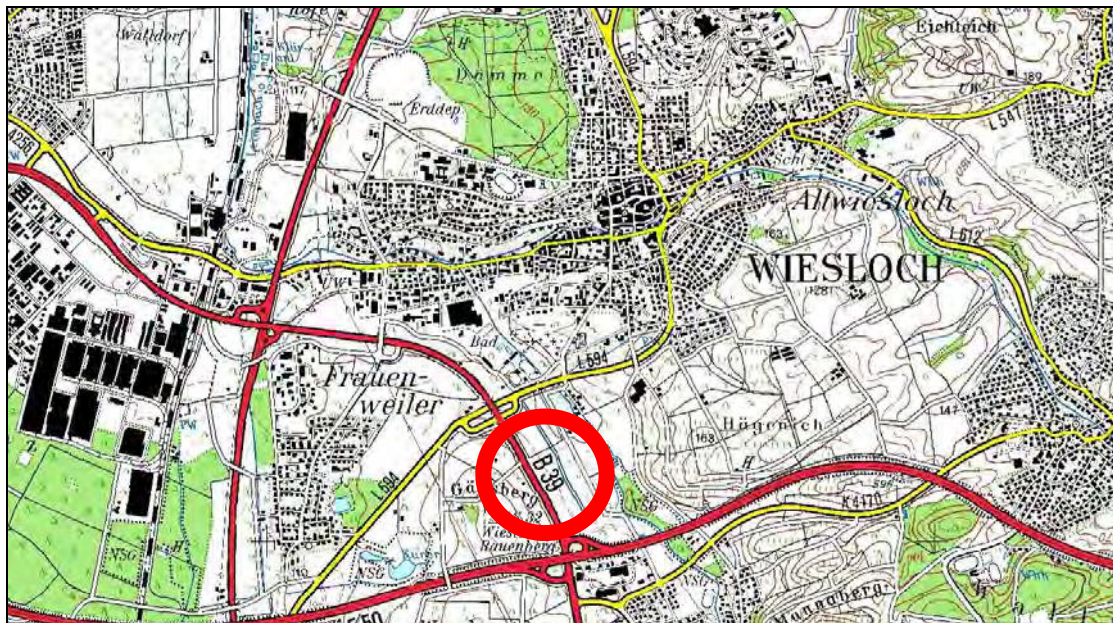
Die Fläche befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist dementsprechend als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Wiesloch zwischen der Südtangente, der Hauptstraße, der Straße „Am Schwimmbad“ und dem Waldangelbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße Am Schwimmbad
- im Osten durch die Hauptstraße
- im Süden durch die L 594
- im Westen durch den Waldangelbach



Lage im Raum

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als weitgehend ebene Wiesenfläche dar. In den Randbereichen bestehen öffentliche Verkehrsflächen.

8.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplan

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets zur Errichtung eines Geschäftshauses, das neben den Werkstatt- und Verkaufsräumen eines in Wiesloch etablierten Fahrradhändlers auch weiteres Gewerbe aufnehmen können soll.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrzeughandel“. Zulässig sind

- Einzelhandel für folgende Fahrzeuge einschließlich zugehörigen Zubehörs: PKW, Motorräder, Fahrräder (motorisierte und nicht-motorisiert) und vergleichbare Fahrzeuge,
- Werkstätten und sonstige Anlagen zur Reparatur bzw. für Serviceleistungen für PKW, Motorräder, Fahrräder (motorisierte und nicht-motorisiert) und vergleichbare Fahrzeuge,
- zugehörige Büro-, Neben- und Lagerräume.

Ergänzend sind nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig.

Nicht zulässig sind Fahrzeughandel für LKW, Busse, Wohnmobile, Wohnwagen und Landmaschinen sowie vergleichbare Fahrzeuge, sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Werbeanlagen, soweit sie nicht als Hinweis auf eine vorhandene und zulässige Nutzung dienen.

- GRZ 0,45 bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 12 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße (135 m über NHN)
- Festsetzung von Verkehrsgrünflächen sowie zur Erhaltung der Straßenbäume südlich der Straße Am Schwimmbad.
- Festsetzung zur Randeingrünung Richtung Südtangente und zum Waldangelbach
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen

8.1.4 Flächenbedarf der Planung

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
öffentliche Verkehrsfläche	1.400 qm	1.490 qm	
Begrünte Dachfläche Gebäude (Annahme: GRZ 0,45 wird zu 70 % durch Gebäude ausgeschöpft, da- von 80 % begrünt)	--	1.250 qm	
Sonstige versiegelte Flächen (bei Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,75)	--	2.410 qm	
Summe versiegelte Flächen	1.400 qm	5.150 qm	3.750 qm
Unversiegelte Flächen			
Fettwiese	5.000 qm	--	
Magerwiese/Blühwiese	--	900 qm	
Verkehrsgrün/Saumvegetation	480 qm	510 qm	

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz
Feldgehölz (nördlich Straße Am Schwimmbad)	340 qm	340 qm	
nicht versiegelbare Fläche privater Baugrundstücke (bei Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,75)	--	320 qm	
Summe unversiegelte Fläche	5.820 qm	2.070 qm	- 3.750 qm
Gesamt	7.220 qm	7.220 qm	

8.2 Übergeordnete Vorgaben

8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (WG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnde einschlägige Gesetze und Normen relevant.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähig-

keit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.2.2 Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Lediglich ein Teil des südlich gelegenen Gehölzes zwischen dem Plangebiet und der L 594 auf dem Flurstück der Verkehrsfläche sowie der nördlich gelegene Gehölzstreifen entlang des Waldangelbachs sind Teil von zwei gemäß § 30 BNatschG geschützten Biotopen.



Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG; Quelle Daten- und Kartendienstes des LUBW

Wasserrecht

Westlich des Plangebiets verläuft der Waldangelbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Ein Teil des Plangebiets befindet sich damit innerhalb des Gewässerrandstreifens des Waldangelbach. Gemäß § 29 Landeswassergesetz beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m. Ausgenommen sind lediglich Gewässer von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung. In den Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Landeswassergesetz unter anderem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Weitere förmliche wasserrechtliche Unterschutzstellungen finden sich im Plangebiet nicht. Der am südlichen Rand des Plangebiets dargestellte Leimengraben ist im Bereich des Plangebiets als verrohrter Kanal angelegt. Damit ist der Leimengraben aktuell nicht als Gewässer anzusprechen und verfügt auch über keinen Gewässerrandstreifen.

Die Fläche befindet sich jedoch in einem Bereich, in dem die Hochwassergefahrenkarte gerade fortgeschrieben wird. In der Hochwassergefahrenkarte mit Stand vom 02.12.2015 werden die nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Flächen entlang des Waldangelbachs als „Geschützter Bereich bei HQ₁₀₀“ ausgewiesen. Für das Plangebiet selbst geht gemäß der Karte vom 02.12.2015 auch bei einem extremen Hochwasserereignis (seltener als ein 100-jährliches Hochwasser-

ereignis) weder vom Waldangelbach noch vom Leimengraben eine Überflutungsgefahr aus.

8.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden jedoch keine diesbezüglichen Stellungnahmen vorgetragen.

8.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Baureifmachung der Flächen für die geplante Bebauung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen

- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche / Lärm durch Kunden- und Mitarbeiterverkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr
- Lichtimmissionen durch Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung der gewerblichen Baugrundstücke

Im vorliegenden Fall sind nutzungsbedingten Vorbelastungen durch die angrenzende Landesstraße zu beachten.

8.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

8.4.1 Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur und Siedlungsbild

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Wiesloch zwischen einem großflächigen Gartenmarkt, Sportflächen, Grünflächen und dem Friedhof im Norden und der den Siedlungsraum eindeutig begrenzenden Landesstraße L 594 im Süden. Optisch wird das Plangebiet durch die umgebenden Straßen bzw. die straßenbegleitenden Gehölze eingerahmt. Im Landschaftsraum wirkt die von Verkehrsflächen umschlossene Fläche als „Restfläche“ ohne besondere Bedeutung oder Prägung für das Landschaftsbild. Der westlich angrenzende Waldangelbach tritt im Landschaftsbild vorwiegend durch die begleitenden Gehölze in Erscheinung. Der verrohrte Leimengraben entlang der L 594 tritt optisch überhaupt nicht in Erscheinung.

Aufgrund der erheblichen Schallbelastung durch die südlich gelegenen L 594 weist das Plangebiet keine nennenswerte Erholungsfunktion auf.

Fläche

Das Planungsgebiet umfasst eine bislang dem Außenbereich zuzuordnende und landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in einer Größe von 5.000 m². Weitere 1.400 m² werden bereits bislang baulich als Verkehrsflächen genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Randvegetation entlang der Straße „Am Schwimmbad“.

Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte GK 50 (geologische Einheiten) des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist im Plangebiet als natürlicher Boden Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen vorzufinden.

Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten zum konkreten Vorhaben (Töniges GmbH, 18.05.2020) liegt das Baugrundstück am Randbereich der Talaue des Waldangelbaches, so dass unterhalb von variabel mächtigen Auffüllungen zunächst Schwemm- und Auenlehme sowie organische Ablagerungen (Torfe, Wiesenkalke) angetroffen werden. Im Liegenden der Auenablagerungen folgen (umgelagerte) Verwitterungsprodukte des anstehenden Festgesteins. Der Felsuntergrund im Bereich des Bauvorhabens besteht aus der „Erfurt-Formation“ („Unterer Keuper“) und setzt sich aus einer Wechselfolge von grauen Ton- und Tonmergelsteinen mit bankigen ockergelb verwitterten Dolomiten und Sandsteinen zusammen.

Als oberste Schicht wurde innerhalb des Baugrundstücks ein im Mittel ca. 0,3 m mächtiger und locker gelagerter Oberboden angetroffen. Es handelt sich hierbei weitgehend um feinsandige, tonige und humose Schluffe, die gewisse Kiesbeimengungen enthalten können.

Unter dem Oberboden folgen ca. 0,4 – 1,6 m mächtige Auffüllungen. Die locker gelagerten bis halbfesten Auffüllungen setzen sich aus schwach kiesigen, feinsandigen und tonigen Schluffen bis stellenweise feinsandigen und schluffigen Kiesen zusammen. Bei den kiesigen Komponenten handelt es sich um Kalkstein- und Ziegelsteinbruchstücke sowie vereinzelte Schlackereste.

Als erste geogen entstandene Schicht wurden ca. 1,0 – 2,0 m mächtige Schwemmlehme erbohrt. Die Überflutungssedimente bestehen aus feinsandigen bis stark feinsandigen, schwach kiesigen und schwach tonigen Schluffen.

Im Liegenden der Schwemmlehme wurden zunächst bis in Tiefen von im Mittel ca. 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) graubraun gefärbte Auenlehme aus tonigen und feinsandigen Schluffen festgestellt. Ab diesen Tiefen wurden zunehmend organische Anteile in den Auenlehmen festgestellt. Diese bis in Tiefen von ca. 7,0 - 7,5 m u. GOK anstehenden organischen Auenlehme weisen steife bis weiche Konsistenzen auf. Im Bereich einer Kleinrammbohrung wird die organische Abfolge von einer ca. 0,8 m mächtigen Lage aus weichen bis locker gelagerten Torfen und Wiesenkalken abgeschlossen. Diese Böden sind aufgrund ihrer organischen Bestandteile und ihres charakteristisch leichten Gewichts als äußerst setzungsempfindlich einzustufen.

Im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche sind die organischen Auenlehme und Torfe nicht vorhanden. Hier werden die oben beschriebenen Schwemmlehme direkt von ca. 1,8 – 2,8 m mächtigen Auensanden aus schluffigen und feinkiesigen

Sanden unterlagert. Unter diesen Auensanden bzw. den organischen Böden im übrigen Baufeld folgen umgelagerte Verwitterungsböden mit variablen Kiesanteilen.

Geogene Bodenbelastungen

Aufgrund der komplexen geologischen Situation im Wiesloch wurde das Plangebiet auf eine möglicherweise vorhandene natürliche Belastung mit Schwermetallen untersucht („Orientierende Untersuchung der Schwermetalle im Bereich des geplanten Bauvorhabens Radsport Brand (Flst. 14576) in 69168 Wiesloch“; erstellt durch: Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Wiesloch, Oktober 2018). Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der im Plangebiet vorhandene, ca. 22 – 27 cm mächtige Oberboden aufgrund seiner Belastung abfallrechtlich als Z 2-Material, die darunterliegenden kalkigen Silite oder verbackenen Silite mit Kieslagen als Z 1,2-Material zu bewerten und im Fall einer Entsorgung auf eine entsprechend zugelassene Deponie (Z.B. Tongrube Nußloch) zu verbringen sind. Da alle Mittelwerte und Mediane Z 2 eingehalten werden und das gesamte Gewinn in ähnlicher, teilweise sogar noch höherer Weise mit den für Wiesloch typischen Schwermetallen belastet ist, ist jedoch auch ein Wiedereinbau der anfallende Aushübe vor Ort möglich und rechtlich zulässig.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung erfolgte auch eine Überprüfung der Oberböden der späteren Grünflächen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch der Bundesbodenschutzverordnung. Nach Aussage des Gutachters wurden dabei alle Prüfwerte für Gewerbe-, Park- und Wohngebiete eingehalten. Somit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Altlasten

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Fläche sind – über die beschriebenen natürlichen Vorkommen von Schwermetallen hinaus - keine anthropogen bedingten schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Bei den nächstgelegenen Gewässern handelt es sich um den Waldangelbach am westlichen Rand des Plangebiets und den verrohrten Leimengraben südlich des Plangebiets entlang der L 594.

Das Grundwasser wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Töniges, 18.05.2020) in Tiefen von 3,26 bis 4,56 m unter Geländeoberkante angetroffen. Unter Berücksichtigung der Grundwasserschwankungen ergibt sich ein Bemessungsgrundwasserstand von 118,50 m ü. NN. Dieser liegt angesichts der gegebenen Geländehöhen ab 120 m ü. NN somit mindestens 1,50 m unter Flur.

Klima

Die bisher unbebaute, als Mahdwiese genutzte Fläche des Plangebiets wirkt aktuell als Kaltluftentstehungsfläche, wobei die entstehende Kaltluft entsprechend der Geländeneigung nach Süden und Westen zur L 594 und zum Waldangelbach abfließt. Die vorhandenen Straßenbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion bei. Aufgrund der begrenzten Größe und der Lage in einem von Sport- und Grünflächen geprägten weiteren Umfeld, weist die Fläche jedoch keine nennenswerte Bedeutung für das Siedlungsklima in Wiesloch auf.

Biotopstrukturen

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkennen und bewältigen zu können wurde durch das Ingenieurbüro Björnsen, Speyer zum April 2018 eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung sowie darauf aufbauend zum August 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet erstellt.

Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters stellt sich das Plangebiet aktuell als artenarme Fettwiese frischer Standorte dar, die im Norden an die Straße angrenzend teilweise in Dominanzbeständen von Stickstoffzeigern übergeht. Das Grundstück ist entlang der Straße Am Schwimmbad und der Hauptstraße durch Einzelgehölze geprägt, während an der L 594 und dem Waldangelbach geschlossene Gehölzvegetation in Form von Hecken vorherrscht. Ein Teil der Straßenhecke ist als §30-Biotop ausgewiesen. Das Artenspektrum der Wiese umfasst unter anderem aus Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Weißes Labkraut (*Galium album*) sowie an den Rändern vermehrt Brennnessel (*Urtica dioica*), Taubnesseln (*Lamium ssp.*) und Brombeeren (*Rumex ssp.*). Entlang der Straße Am Schwimmbad sind mehrere Robinien (Stammdurchmesser 47 – 54 cm) sowie verschiedene Ahorne (strauchartig sowie Bäume Stammdurchmesser 24 – 41 cm) und eine mehrstämmige Birke vorhanden. In keinem dieser Bäume waren Höhlen erkennbar, bis auf die Robinien und einen Feld-Ahorn sind die Bäume allerdings zur Höhlenbildung aufgrund ihrer Größe und Alter ungeeignet.

An der L 594 ist eine straßenbegleitende Gehölzreihe, die zu einem großen Teil nach § 30 BNatSchG als Feldhecke geschützt ist. Das Artenspektrum umfasst u. a. Feld- und Berg-Ahorn, Hainbuchen, Hasel und Roten Hartriegel.

Das Ufer des Waldangelbachs wird durch Robinien geprägt.

Fauna

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen wurde bereits im Vorfeld der Planung durch das Ingenieurbüro Björnsen, Speyer, zum April 2018

eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung sowie darauf aufbauend zum August 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet erstellt.

Im Rahmen der Begehungen konnten lediglich 5 Vogelarten als Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen werden (Amsel, Elster, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall). Sechs weitere Vogelarten wurden im Überflug oder als Nahrungsgäste beobachtet.

Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich ein Teiljagdhabitat für in Offenland jagende Arten, wie Zwergfledermaus oder Abendsegler dar. Als Jagdraum sind insbesondere die Ränder des Untersuchungsgebiets für sieben Fledermausarten potenziell geeignet. Fledermausquartiere können aufgrund des Fehlens geeigneter Höhlenbäume ausgeschlossen werden.

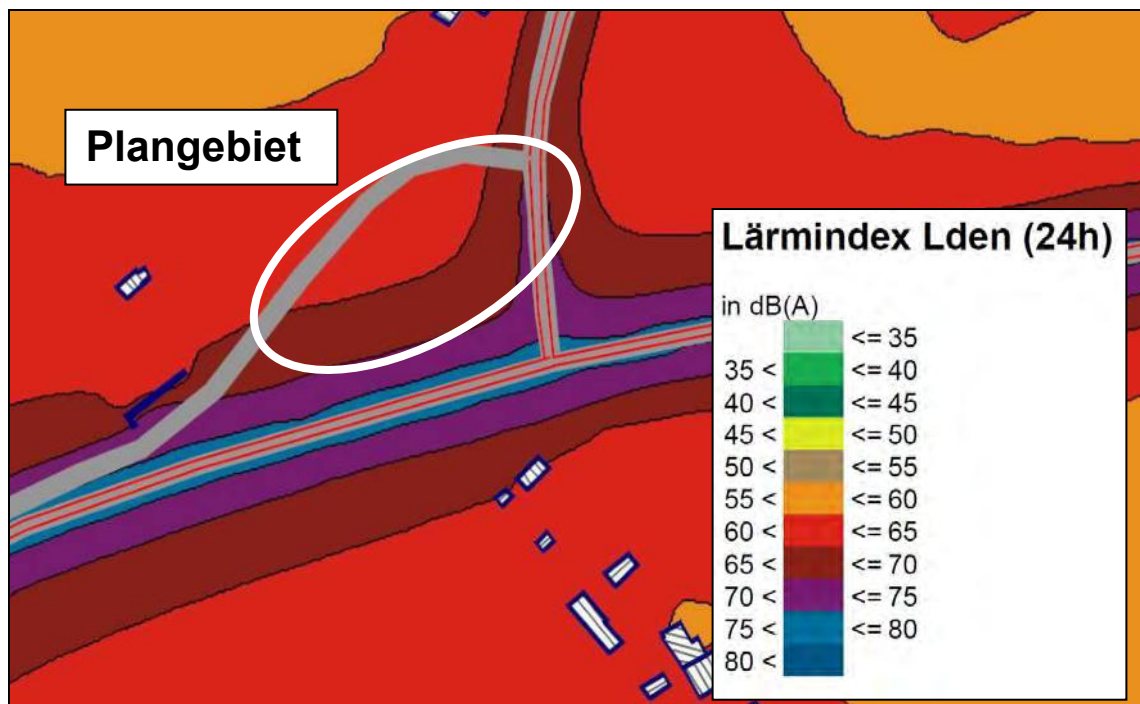
Für weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten der Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Tagfalterarten, die gemäß dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg in Wiesloch vorkommen, sind die vorhandenen Strukturen nach Aussage des Gutachters nicht als Lebensraum geeignet.

8.4.2 Immissionen

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Gewerbeschall des nordöstlich gelegenen Gartenmarktes Florapark, den Sport- und Freizeitlärm der nordwestlich gelegenen Sportanlagen (Tennisplätze, Bolzplatz und Beach-Volleyball-Felder) sowie um den Verkehrslärm der südlich angrenzenden L 594. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für gewerbliche Nutzungen unter Ausschluss der Wohnnutzung sind in Bezug auf die umgebenden gewerblichen und Sport- und Freizeitnutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Nutzungen sind grundsätzlich miteinander verträglich.

Gemäß der im Rahmen des Lärmaktionsplans erstellten Lärmkartierung aus dem Jahr 2013 für die Stadt Wiesloch liegt der über 24 Stunden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex L den (24 h)) zwischen 70 dB(A) im Bereich entlang der L 594 und 60 dB(A) im nördlichen Teil des Plangebiets.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht wird damit zumindest in einem Teil des Plangebiets überschritten.



Lärmkartierung Straßenverkehrslärm; erstellt im Rahmen der Lärmaktionsplanung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie durch Ingenieurbüro Koehler & Leutwein 2013

8.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Wiesloch, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße/
Am Schwimmbad“ – Fassung zum Satzungsbeschluss 30.10.2020

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	Fläche
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsfunktionen (z.B. Grundstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotopklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	Zunahme der Distanzen zu Erholungs- und Freiräumen Zunahme der Wärmebelastung
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität	Beinträchtigung von Schutzgebieten
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintritt von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen aus Niederschlag			Versiegelung, Veränderung natürlicher Bodenbildung	Verlust von Bodenfunktionen
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und -filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftretens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts	Reduzierung der Grundwasserneubildung
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kaltproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich; Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen	Beinträchtigung von Frisch- und Kaltlufttransportbahnen
Landschaft	Bekauung, Neugestaltung des Gebietes	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Landschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild	Verlust von Freiflächen Veränderung des Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Bevölkerung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis				Bevölkerung von Kultur- und Sachgütern
Fläche	Nutzungsumwandlung, Flächeninanspruchnahme, Versiegelung		Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen Beinträchtigung/Verlust von Versickerungsleistung, Filter- und Pufferfunktion	Erhöhung von Abflussmenge und -intensität Beinträchtigung von Überschwemmungsbecken	Beinträchtigung von Frischluft-Kaltluftbahnen Entstehung von Überwärmungsbereichen	Zerschneidung		

8.5 Alternativenprüfung

8.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft und den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keinen grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes auszugehen. Die Fettwiese im Plangebiet bleibt als Kaltluftentstehungsflächen erhalten.

8.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Aufgrund der konkreten Planung zur Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes zur Unterbringung eines Fahrradhandels sowie weiterer, das Wohnen nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungen, wurden grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen nicht geprüft.

Bei allen denkbaren alternativen Standorten handelt es sich ebenfalls um bisher unbebaute Außenbereichsflächen im Anschluss an die bestehende Ortslage. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären daher keine wesentlich anderen oder geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Plangebietsfläche am südlichen Stadteingang von Wiesloch wurde ausgewählt, da sie bereits erschlossen ist, sich im Eigentum der Stadt Wiesloch befindet und damit verfügbar ist und die Stadt aus städtebaulichen Gründen die Ausbildung eines architektonischen Merkzeichens an dieser Stelle befürwortet.

8.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden ca. 5.000 m² bisheriger Freifläche in den Siedlungsbereich einbezogen.

8.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan werden 4.030 qm bisher als Fettwiese genutzte Flächen in Siedlungsfläche umgewandelt. Dabei lässt der Bebauungsplan die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 3.750 qm zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren.

Insgesamt ergibt sich gemäß der in Anlage 2 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung ein Kompensationsbedarf von 2,185 Hektarwerteinheiten (haWE). Entsprechend Anlage 2, Abschnitt 3 der Ökokonto-Verordnung leitet sich hieraus für eine schutzgutübergreifende Kompensation ein Ausgleichsbedarf von 29.133 Biotopwertpunkten ab.

Durch die als externe Ausgleichsfläche herangezogene Teilfläche von 17.384,25 m² (entspricht 69.393 Ökopunkten) aus dem städtischen Flurstück 13874, Gemarkung Wiesloch, gelegen südlich der Autobahn A 6 im Walddistrikt „Dörnigt“ bzw. der Abteilung „Frauenweilerbruch, kann der Eingriff in das Bodenpotenzial schutzgutübergreifend ausgeglichen werden.

8.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 3.750 qm offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da angesichts der geogenen Vorbelastung des Bodens keine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers in Betracht kommt, muss eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Waldangelbach vorgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse im Waldangelbach hängen somit von der zulässigen Drosselwassermenge ab. Diese kann jedoch so begrenzt werden, dass eine Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall vermieden wird.

8.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Sondergebiet ersetzt. Dabei kommt es zu einer Versiegelung in der Größenordnung von maximal 3.750 qm, wodurch die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verliert. Aufgrund der Lage der Fläche am südlichen Rand der Ortslage und der durch Sportflächen, Kleingarten und den Friedhof geprägten umgebenen Nutzungen sind jedoch keinen messbaren oder planerisch relevanten Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Wiesloch zu erwarten. Die vorhandenen Bäume bleiben mit ihrer Funktion für Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zum weit überwiegenden Teil unverändert erhalten oder werden durch Neupflanzungen im Bereich der Randgrünflächen ersetzt.

8.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Die Planung führt durch die Umwandlung einer Fettwiese in ein Sondergebiet zu einer Versiegelung von 3.750 qm. Diese Fläche steht künftig nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die vorhandenen Bäume entlang der Straße Am Schwimm-

bad bleiben zum weit überwiegenden Teil erhalten. Lediglich 3 der 12 Bestandsbäume sollen zugunsten der Grundstückszufahrten entfallen.

Bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ergibt sich für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ein Ausgleichsdefizit von 40.260 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 1).

Durch die als externe Ausgleichsfläche herangezogene Teilfläche von 17.384,25 m² (entspricht 69.393 Ökopunkten) aus dem städtischen Flurstück 13874, Gemarkung Wiesloch, gelegen südlich der Autobahn A 6 im Walddistrikt „Dörnigt“ bzw. der Abteilung „Frauenweilerbruch, kann der Eingriff in das Bodenpotenzial schutzgutübergreifend ausgeglichen werden.

8.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer bisher als Mahdwiese genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert. Da sich die Fläche am südlichen Ortseingang an der Abzweigung der Hauptstraße von der L 594 befindet, soll das vorgesehene Gebäude die Funktion einer städtebaulichen Dominante übernehmen, die diesen Eingang zur Stadt markiert. Die zu erwartende Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist damit im Rahmen der Planung sogar erwünscht und wird angesichts der konkret vorgesehenen hochwertigen architektonischen Gestaltung als positiv bewertet.

8.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Schallschutz

Der Bebauungsplan lässt in seinem Geltungsbereich nur Nutzungen zu, die auch in einem Gewerbegebiet regelmäßig zulässig sind. Wohnungen werden ausdrücklich ausgeschlossen. Insofern ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Immissionseinwirkungen auf die neu entstehenden immissionsorte zu rechnen.

Durch die gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzung selbst sind keine Emissionen zu erwarten, die mit der angrenzenden Nutzungen durch einen großflächigen Gartenmarkt, Sportflächen oder den Friedhof in einem wesentlichen Konflikt stehen. Auch eine Beeinträchtigung der südlich der L 594 gelegenen Kleingärten ist aufgrund der bereits vorhandenen erheblichen Belastung durch den Verkehrslärm der L 594 nicht zu erwarten. Als wesentliche Lärmquelle innerhalb des Plangebiets ist dabei der Zu- und abfahrende Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr zu be-

werten.

Erholung

Aufgrund der bestehenden Belastung mit Verkehrslärm weist das Plangebiet keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Insofern ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen.

8.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

8.7.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

8.7.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt von mindestens 9 der 12 Bäume am nördlichen Plangebietsrand und Festsetzung einer mindestens 5 m breiten Verkehrsgrünfläche entlang der Straße Am Schwimmbad zum Schutz der Baumstandorte.
- Mindestens 80 % der Dachflächen sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen.
- Richtung Süden und Osten werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind als extensive Blühwiesenfläche auszugestalten. Entlang des Waldangelbachs beträgt die Breite dieser Fläche 6 m. Sie dient dort mit der Uferzone auf dem Gewässerflurstück zur Ausbildung eines Gewässerrandstreifens und zur Sicherung der bachbegleitenden Baumreihe auf dem Gewässerflurstück..

- Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
- Zum Schutz vor Vogelschlag sind Anforderungen an die Ausbildung von Glasflächen definiert. Da neben den festgesetzten Maßnahmen gegebenenfalls auch andere Lösungsansätze zielführend sein können, werden Abweichungen zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird – da eine Versickerung angesichts der örtlichen Bodenverhältnisse bodenschutzrechtlich nicht vertretbar ist - innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zurückgehalten und gedrosselt in den Waldangelbach eingeleitet.
- Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei für Dacheindeckungen ist unzulässig, da diese Metalle durch den Regen ausgewaschen werden und so in den Boden und das Grundwasser gelangen können.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für Außenbeleuchtungen ausschließlich warm-weiße LEDs als Leuchtmittel verwendet werden.
- Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass bei Einfriedungen – soweit sie überhaupt zulässig sind - zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

Da die zulässig werdenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können, wird dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsfläche eine Teilfläche von 17.384,25 m² (entspricht 69.393 Ökopunkten) aus dem städtischen Flurstück 13874 , Gemarkung Wiesloch, gelegen südlich der Autobahn A 6 im Walddistrikt „Dörnigt“ bzw. der Abteilung „Frauenweilerbruch“, zugeordnet.

Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet „Hochholz-Kapellenbruch“ südlich der Autobahn A 6 bzw. östlich der Bahnlinie. Es handelt sich um ein Roterlen-Baumholz mit einzeln beigemischter Esche, Hainbuche und Bergulme. Die Roterlen sind aus Stockausschlag entstanden und im Durchschnitt 130 Jahre alt. Für diese Fläche erfolgt seit 2015 ein dauerhafter Nutzungsverzicht (Ausweisung einer Naturwaldzelle im Anhalt an das Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg).

Die Datenblätter zu dieser Ökokonto-Fläche sind der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

8.8.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Als wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquellen kommen die Sportflächen nordwestlich des Plangebiets, der Gartenmarkt Florapark nordöstlich des Plangebiets und die L 594 südlich des Plangebiets in Frage. Problematisch erscheint dabei – wie in Kapitel 8.4.2 bereits beschrieben – lediglich der Verkehrslärm der L 594. Als Maßnahme zum Schallschutz wird daher festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume der gewerblichen Nutzung (Büro-, Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume) nur entlang der von Verkehrsschall abgeschirmten Fassade allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen diese Räume auch zu den übrigen Fassaden orientiert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutz nachgewiesen wird. Die Wohnnutzung wird aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms vollständig ausgeschlossen.

8.8.3 Maßnahmen zum Klimaschutz

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind. Ziel des verbindlichen Maßnahmenkonzepts ist es, die CO₂-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren (Erreichung Klimaneutralität bis 2040).

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan eine Mindestfläche für solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeherzeugung, für Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromherzeugung oder für kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen, festgesetzt.

Da neben der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestkollektorfläche auch andere, im Ergebnis gleichwertige Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen des Klimaschutzes möglich sind, werden aufbauend auf den Anforderungen der „Energetische Standards in der Stadtentwicklung – Handlungsempfehlungen für die Festlegung energetischer Anforderungen für Neubaugebiete und städtebauliche Projekte“ (ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, 12.05.2020) Abweichungen von den Vorgaben zu den Mindestkollektorflächen zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass – bezogen auf ein Jahr - durch andere Maßnahmen ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht wird.

8.9 Zusätzliche Angaben

8.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Sondergebiet, in dem ein Büro- und Geschäftshaus errichtet werden soll. Grundsätzlich kann die zu erwartende Art der gewerblichen Nutzung im Angebotsbebauungsplan nicht genauer bestimmt werden. Aufgrund der konkreten Planung ist jedoch zu erwarten, dass sich im Plangebiet neben dem vorgesehenen Fahrradhandel hauptsächlich klassische Büronutzungen sowie freie Berufe ansiedeln werden. Als Abfall wäre damit hauptsächlich hausmüllähnlicher Abfall mit einem erhöhten Anteil Papier und Kartonagen zu erwarten. Die Sammlung und Entsorgung bzw. Wiederverwertung wird über die in Wiesloch bereits tätigen Entsorgungsunternehmen erfolgen. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Beseitigung und Verwertung von Abfällen erscheinen ausreichend, um eine geordnete Entsorgung oder Verwertung anfallender Abfälle zu gewährleisten.

8.9.2 Auswirkungen auf das Klima

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus ergeben sich weitergehende Anforderungen durch die am 27.05.2020 vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossenen energetischen Standards für die Stadtentwicklung. Unter anderem ist ein Energiekonzept zu erstellen. Im Ergebnis muss ein Deckungsanteil der im Quartier genutzten Energien (am Gesamtenergieeinsatz) aus lokalen (erneuerbaren) Quellen von mindestens 50 % (Autarkiegrad) erreicht werden. Damit wird über die Anforderungen der EnEV hinaus eine zusätzliche Reduktion klimaschädlicher CO₂-Emissionen gewährleistet.

8.9.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger

winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Nutzung eines Sondergebiets für gewerbliche Nutzungen unter Ausschluss einer Wohnnutzung weist aufgrund seiner Lage oder Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlagen durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, sowie der dadurch erforderliche Schutz von Mitarbeitern, Kunden und Besuchern des Plangebiets, sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Starkregenergebnisse zu achten.

8.9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Sondergebiets sind angesichts der zulässigen Nutzungen keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko innerhalb vergleichbarer Gebiete mit Einzelhandels- oder gewerblichen Nutzungen in der Ortslage Wiesloch hinausgehen.

Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen bisher ebenfalls nicht vor.

8.9.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Büro- und Geschäftshauses am südlichen Stadteingang von Wiesloch. Kumulationswirkungen ergeben sich damit hauptsächlich in Verbindung mit der nordöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzung durch einen großflächigen Gartenmarkt. Durch die Ausdehnung der Baufläche nehmen auch die typischen Auswirkungen der Baufläche auf die Umwelt wie Versiegelung von Bodenflächen, Emissionen durch Heizung, Ziel- und Quellverkehr, Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche und Verlust an unbebauter Außenbereichsfläche quantitativ proportional zur Flächengröße zu. Ein qualitativer Sprung ist in den Auswirkungen der Ortslage Wiesloch auf die Umwelt jedoch nicht zu erwarten.

8.9.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Sondergebiet. Gemäß der konkreten Vorhabenplanung des Bauherrn soll ein Büro- und Geschäftshaus mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen errichtet werden. Bei der Verwirklichung der zulässigen Bebauung kommen voraussichtlich die typischen Baustoffe und Techniken des Hochbaus zum Einsatz, die dem heutigen Stand der Technik entsprechend. Die zulässigen gewerblichen und sonsti-

gen Nutzungen sind durch den festgesetzten Gebietstyps eines Sondergebiets für gewerbliche Nutzungen unter Ausschluss einer Wohnnutzung bereits stark beschränkt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzungen Stoffe oder Techniken zum Einsatz kommen, die zu nicht unerheblichen Gefahren für Kunden, Arbeitnehmer oder die umgebende Wohnbevölkerung führen könnten. Eine genauere Abschätzung der bei Bau und Betrieb des Plangebiets eingesetzten Stoffe und Techniken ist auf der Planungsebene des Bebauungsplans jedoch nicht möglich oder sinnvoll.

8.9.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (Töniges, 18.05.2020) wurden Rammkernsondierungen durchgeführt.

Im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Bauvorhabens Radsport Brand (Flst. 14576) in 69168 Wiesloch“ wurden vier bis zu 1,5 m tiefe Baggerschürfe erstellt und aus dem Baggergut je zwei Haufwerke (Oberböden / Quartär) gebildet, aus denen Mischproben gemäß LAGA PN 98 genommen und an diesen nach den "Technischen Regeln" der LAGA (1994), der VwV "Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (2007), der TA Siedlungsabfall (1993) und den üblichen Auflagen der Stadtverwaltung Wiesloch, sowohl Bestimmungen der Feststoffgehalte, als auch Messungen der Aqua dest. Eluate der für Wiesloch typischen Schwermetalle durchgeführt.

Ebenso wurde in den später nicht überbauten Teilgebieten MP 5 bis MP 7 die Oberböden gemäß Bundesbodenschutzverordnung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch untersucht. Dazu kam je eine Mischprobe aus 15 Bohrstock-Einstichen (Kaliber 20 mm; Tiefe 0-10 cm) zur Untersuchung.

Der Einsatz weitergehender technischer Verfahren war angesichts der Zielsetzung der Planung nicht erforderlich.

8.9.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

8.9.10 Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Geoportal des Landesamts für Umweltschutz
- „Bauvorhaben Radsport Peter Brand, Wiesloch, artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“; erstellt durch BjörnSEN beratende Ingenieure, Speyer, April 2018
- „Bauvorhaben Radsport Peter Brand, Wiesloch, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“; erstellt durch BjörnSEN beratende Ingenieure, Speyer, August 2018
- Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Bauvorhabens Radsport-Band (Flst. 14567) in 69168 Wiesloch; erstellt durch Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Wiesloch, Oktober 2018
- Ingenieurgeologisches Gutachten, erstellt durch Töniges GmbH, Sinsheim, 15.11.2018
- Ingenieurgeologisches Gutachten 02, erstellt durch Töniges GmbH, Sinsheim, 18.05.2020
- „Energetische Standards in der Stadtentwicklung – Handlungsempfehlungen für die Festlegung energetischer Anforderungen für Neubaugebiete und städtebauliche Projekte“, erstellt durch ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, 12.05.2020

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Wiesloch plant für die bisher unbebaute Fläche nördlich der L 594 und westlich der Hauptstraße die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fahrzeughandel“ zur Ansiedlung eines Büro- und Geschäftshauses für einen Fahrradhandel sowie weiterer das Wohnen nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungen.

Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust als Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden soll. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, zum Schutz von Boden und Grundwasser gegen den Eintrag von Schwermetallen über die Dacheindeckung sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten getroffen.

Da die zulässig werdenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können, wird dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsfläche eine Teilfläche von 17.384,25 m² (entspricht 69.393 Ökopunkten) aus dem städtischen Flurstück 13874 , Gemarkung Wiesloch, gelegen südlich der Autobahn A 6 im Walddistrikt „Dörnigt“ bzw. der Abteilung „Frauenweilerbruch , zugeordnet.

9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

9.1 Zielsetzung der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fahrzeughandel“ zur Ansiedlung eines Büro- und Geschäftshauses für einen Fahrradhandel sowie weiterer das Wohnen nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungen.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Stadt Walldorf und den dort ansässigen Fahrradeinzelhandel thematisiert. Daher wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Im Ergebnis zeigt sich, dass weder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs von Wiesloch selbst noch anderer Gemeinden im räumlichen Einzugsgebiet des geplanten Markts zu befürchten ist. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Walldorf wird nicht beeinträchtigt. Ebenso wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Ein Verstoß gegen raumordnerische Zielvorgaben ergibt sich nicht. An der Planung wurde daher festgehalten.

Den Anregungen des Landratsamts, Untere Wasserbehörde, zu wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Themen wurde durch die Ergänzung von Hinweisen, durch die Freihaltung der Leitungstrasse des verrohrten Leimengrabens entsprochen. Zum konkreten Vorhaben wurde zudem die Entwässerungsplanung bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt.

Den vom Umweltamt der Stadt vorgetragenen Anregungen wurde durch eine Festsetzung zur Erhaltung der überwiegenden Anzahl an Bäumen entlang der Schwimmbadstraße, durch eine Verbreiterung des Grünstreifens entlang der Straße sowie durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme entsprochen.

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde und des Regierungspräsidiums wurde auf die straßenrechtlichen belange und hier insbesondere auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sowohl für bauliche Anlagen als auch für Werbeanlagen ergeben, hingewiesen. Die Zulässigkeit der Werbeanlagen wurde daraufhin einge-

grenzt. Im Übrigen gelten die straßenrechtlichen Bestimmungen jedoch ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften.

Die Stellungnahmen mehrerer Leitungsträger zu bestehenden Leitungen wurde durch die Eintragung dieser Leitungen im Bebauungsplan sowie durch eine Freihaltung dieser Trassen von überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Die Anregungen des VCD und des ADFC zu Belangen des Fahrradverkehrs haben sich weit überwiegend nicht auf die konkreten Inhalte des Bebauungsplans bezogen. Die Anregungen werden aber bei der Erstellung einer Radverkehrskonzeption für die Stadt Wiesloch sowie bei anstehenden Umbaumaßnahmen im angrenzenden Straßennetz Beachtung finden.

Weitere Stellungnahmen, die der Planung entgegengestanden hätten, wurden nicht vorgetragen.

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der konkreten Planung zur Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes zur Unterbringung eines Fahrradhandels sowie weiterer, das Wohnen nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungen wurden grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen nicht geprüft.

Bei allen denkbaren alternativen Standorten handelt es sich ebenfalls um bisher unbebaute Außenbereichsflächen im Anschluss an die bestehende Ortslage. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären daher keine wesentlich anderen oder geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Plangebietsfläche am südlichen Stadteingang von Wiesloch wurde ausgewählt, da sie bereits erschlossen ist, sich im Eigentum der Stadt Wiesloch befindet und damit verfügbar ist und die Stadt aus städtebaulichen Gründen die Ausbildung eines architektonischen Merkzeichens an dieser Stelle befürwortet.

Wiesloch, den

Anlage 1:

Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsbilanzierung BP "Hauptstraße / Am Schwimmbad" - Stand 14.05.2020									
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“									
Art und Größe der Flächen									
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial							
		Bestand m² / Stammumfang in cm	Bestand	Biopotenzial Bestandswert	Entwicklung m² / Stammumfang in cm	Entwicklung	Biopotenzial Entwicklungswert		
1	Fettwiese mittlerer Standorte	5.000	13	65.000	0	13	0		
2	Magerwiese mittlerer Standorte	0	15	0	900	15	13.500		
3	nitrophile Saumvegetation (Straßenränder)	480	12	5.760	510	12	6.120		
4	Feldgehölze (nördlich der Straße Am Schwimmbad)	340	19	6.460	340	19	6.460		
5	Verkehrsflächen	1.400	1	1.400	1.490	1	1.490		
6	Versiegelbare Flächen im Gewerbegebiet (GRZ 0,45, Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen auf 0,75 zulässig, ohne Dachbegrünung)	0	1	0	2.410	1	2.410		
7	Dachgrün (Annahme, dass GRZ von 0,4 zu 80 % durch Gebäude ausgeschöpft wird, hiervon wiederum 80 %)	0	4	0	1.250	4	5.000		
8	Private Grünflächen Gewerbegebiet (Restfläche zu max. zulässiger Versiegelung von 0,75 abzgl. Flächen Magerwiese)	0	4	0	320	4	1.280		
9	Bäume, Stammumfang bis 1,00 m; Zuwachs in 25 Jahren: + 0,80 cm	12 Stück	5 je cm Stammumfang	6.000	9 Stück	5 je cm Stammumfang	8.100		
Gesamtfläche (Kontrolle):		7.220		84.620	7.220		44.360		
Differenz Bestand-Entwicklung				-40.260					
Ausgleichserfüllungsgrad in %				52					

Anlage 2:

Bodenbilanzierung

Bodenbilanzierung BP Hauptstraße/Am Schwimmbad" - Stand: 24.04.2020												
gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg												
Bislang planungsrechtlich zulässige Nutzung	Fläche in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Kompensationsbedarf in haWE je Funktion			insgesamt
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
Verkehrsfläche	0,14		0	0	0				0	0	0	0
Gebäude	0		0	0	0				0	0	0	0
sonst. vers. Flächen	0		0	0	0				0	0	0	0
Wiesenfläche	0,5		2	2	3				1	1,5	3,5	3,5
Saumvegetation	0,08		2	2	3				0,16	0,24	0,56	0,56
		begrüntes Dach				0,5	0,5	0,5	-0,065	-0,065	-0,065	-0,195
	0,13	Verkehrsfläche				0	0	0	0	0	0	0
	0,15	sonst. vers. Fläche				0	0	0	0	0	0	0
	0,24	Grünflächen				2	3	3	-0,42	-0,63	-1,68	-1,68
	0,21											
Zwischensumme												2,185
Gesamtsumme												2,185

BvE
BnE
NB
AW
FP
haWE

Bewertungsklasse vor Eingriff
Bewertungsklasse nach Eingriff
Natürliche Bodenfruchtbarkeit
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Füller und Puffer für Schadstoffe
Hektar-Werteinheiten

Anlage 3

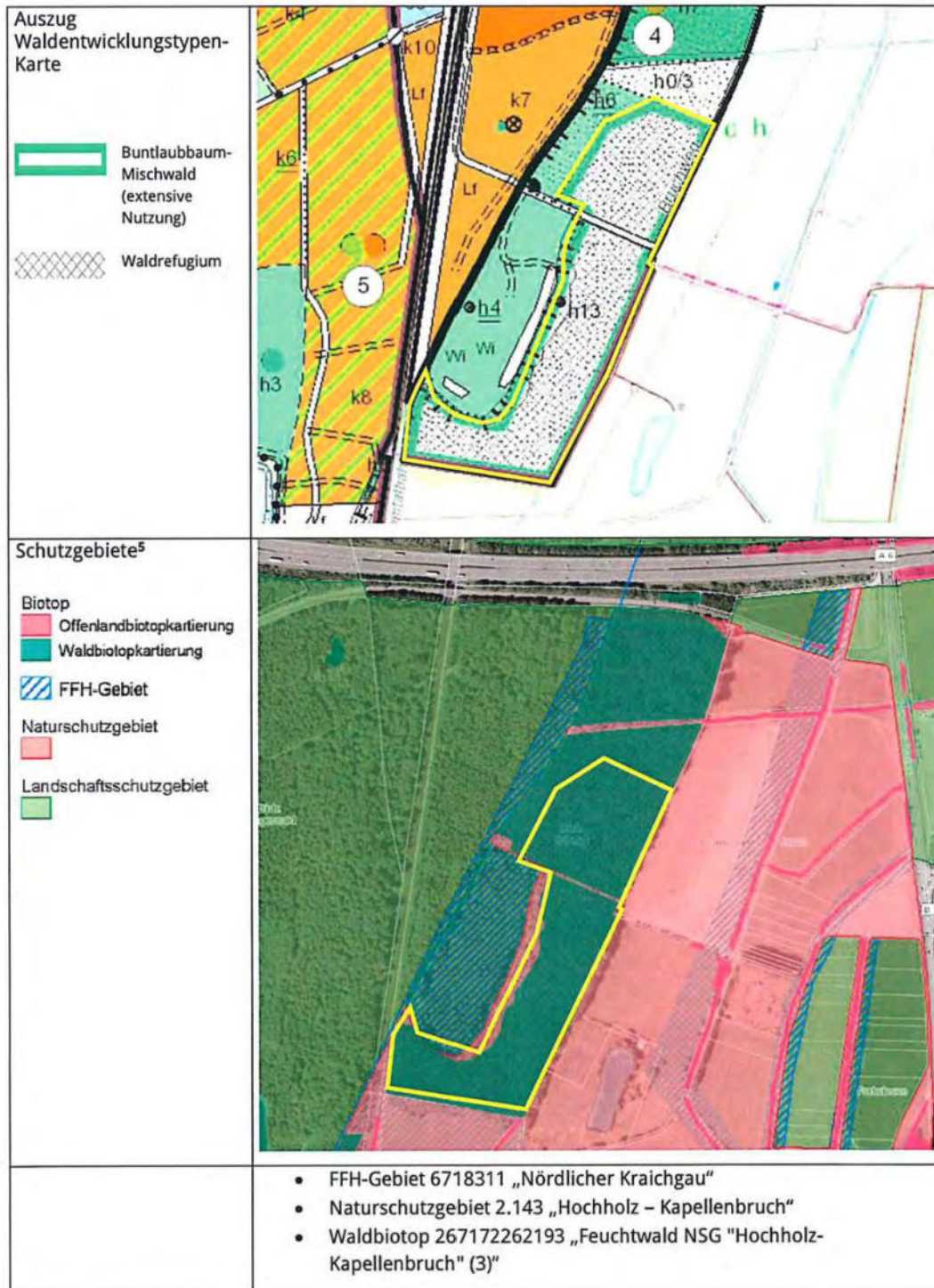
Datenblätter zur externen Ausgleichsfläche (Teilfläche aus dem Flurstück 13874)

Ökokonto Wiesloch – Maßnahmen des forstlichen Alt- und Totholzkonzeptes

7

Maßnahmenfläche 2: Naturwaldzelle h 13

Lage:			
Gemarkung	Distrikt	Abteilung	Bestand
Wiesloch	2 (Dornigt)	4 (Frauenweilerbruch)	h 13 (Buntlaubbaum- Mischwald)
Flächengröße	6,4 ha		
Flächeneigentümer	Stadt Wiesloch		
Auszug Luftbild/ALK ⁴			



⁵ Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), bearbeitet

Maßnahmenbeschreibung:	
Ausgangszustand	Es handelt sich um ein Roterlen-Baumholz mit einzeln beigemischter Esche, Hainbuche und Bergulme. Die Roterlen sind aus Stockausschlag entstanden und im Durchschnitt 130 Jahre alt.
Dokumentation des Zustands im April 2018 ⁶	
Art der Maßnahme	Dauerhafter Nutzungsverzicht (Ausweisung einer Naturwaldzelle im Anhalt an das Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg)
Hintergrund-informationen	Die Maßnahmenfläche wurde im Rahmen der Forsteinrichtung 2016-2025 als Waldrefugium festgelegt.
Aufwertungspotenzial:	
Bewertungsgrundlage	Die Bewertung erfolgt anhand der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

⁶ Aufnahme: Monika Stein, Stadt Wiesloch

Ökokonto Wiesloch – Maßnahmen des forstlichen Alt- und Totholzkonzeptes

10

	(Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010. Wie in Anlage 1 Nr. 1 gefordert, erfüllen die ausgewählten Flächen die Kriterien des Alt- und Totholzkonzeptes von ForstBW. Nach Anlage 2 Nr. 1.3.2 wird die Schaffung von Waldrefugien einmalig mit 4 Ökopunkten je Quadratmeter ohne zusätzliche Bewertung von Biotoptypen bewertet.	
Bewertung über Ökopunkte	4 ÖP/m²	
Aufwertungspotenzial gesamt	64.000 m² x 4 ÖP/m² = 256.000 ÖP	
Ergebnis	Auf das Ökokonto werden eingebucht:	256.000 ÖP
Buchung:		
Eingebucht:		Ausgebucht: