

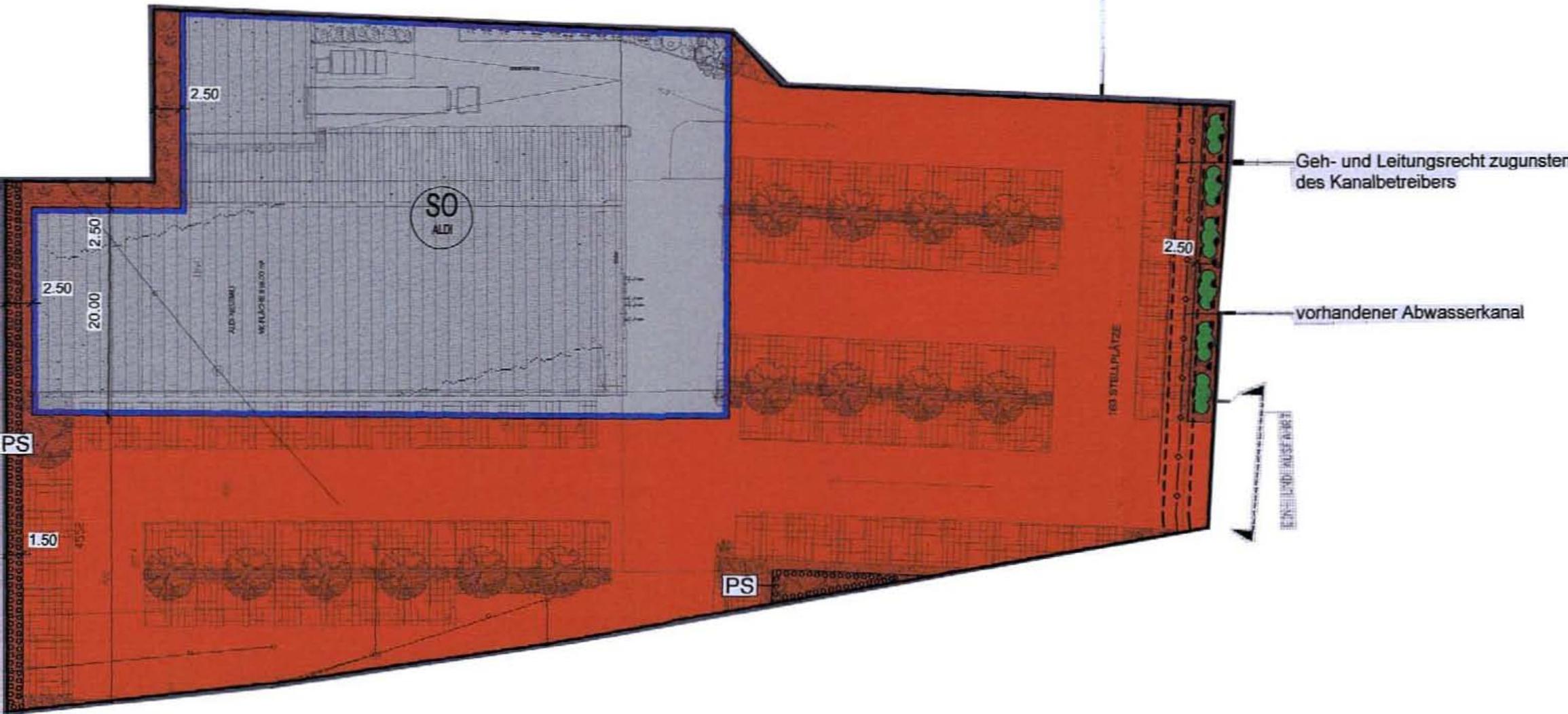
SO
ALDI

GHmax.= 10 m

GR 1.650 m²
Gebäude und
Nebenanlagen

GF 1.500 m²

a1



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,

§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 21 BauNVO)

GF 1.500 m² Geschossfläche (gem. §§ 16 BauNVO)

GR 1.650 m² Grundfläche (gem. §§ 16 BauNVO)

GHmax. maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a1 abweichende Bauweise

— Baugrenze

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

— überbaubare Grundstücksfläche

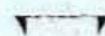
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Grundfläche GR (gem. §§ 16 BauNVO)	Geschossfläche GF (gem. §§ 16 BauNVO)
abweichende Bauweise	a1

SO ALDI GHmax.= 10 m

GR 1.650 m² Gebäude und Nebenanlagen GF 1.500 m²

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdisch (vorhandener Abwasserkanal)

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Sträuchern



private Pflanzstreifen

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes



Gebäude



abzureißende Gebäude



Flurstücksnummer



Durchfahrt



Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr.1 und 3 LBO beschlossen. Der Beschuß wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am statt. Der Unterrichtungszeitpunkt wurde am bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen am geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am die Annahme und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit der dazugehörigen Begründung und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Wiesloch, Marktstraße 13, 69168 Wiesloch, Zimmer ausgelegt.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen, wurden vom Gemeinderat am geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 1 und 3 LBO örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verkaufsstätte ALDI Wiesloch" nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den

.....
Schaidhammer, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verkaufsstätte ALDI Wiesloch" sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO stimmt mit
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Wiesloch) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Wiesloch, den

.....
Schaidhammer, Bürgermeister

Die Satzungsbeschlüsse wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung sowie die örtlichen Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO ab im Gebäude des Rathaus der Stadt Wiesloch, Marktstraße 13, 69168 Wiesloch, Zimmer während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wiesloch, den

.....
Schaidhammer, Bürgermeister

GESETZESGRUNDLAGEN

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch - BauGB**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) m.W.v. 1. August 2002.
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994).
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land (BGBl. I, 1993 S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) m. W. v. 01. Februar 2001.
- **Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG)**
in der Fassung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 33 der fünften Verordnung des Innenministeriums zur Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien (5. AnpassungsVo) vom 17. Juni 1997.
- **Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg (WasserG)**
in der Fassung vom 01. Januar 1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2001 (GBl. S. 605) m. W. v. 01. Januar 2002.

BEGRÜNDUNG



1 Planungsanlaß und allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die Unternehmensgruppe ALDI-Süd betreibt zur Zeit in der Stadt Wiesloch, Eichelweg, eine Verkaufsstelle mit Kundenparkplatz. Sowohl das Gebäude als auch die Anzahl der Stellplätze entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Verbrauchermarkt. Aus diesem Grunde beabsichtigt der Marktbetreiber die alte Verkaufsstelle abzureißen und eine neue Verkaufsstelle mit ca. 163 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe neu zu errichten. Die bisherige Zufahrt soll aufgegeben werden und direkt ein Anschluss an die Straße „Neues Sträßel“ hergestellt werden. Die notwendigen Grundstückskäufe wurden zwischenzeitlich vorbereitet. Die Fläche des bisherigen ALDI-Gebäudes wird vom benachbarten Autohaus übernommen.

Für das Gebäude selbst ist eine Geschossfläche von maximal 1.500 m² vorgesehen.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des südlich an den Siedlungskörper anschließenden Gewerbegebietes „Eichelweg“ und schließt mit seiner südlichen Flanke an den freien Landschaftsraum an, der wiederum in südlicher Richtung visuell durch die Dammlage der Umgehungsstraße B 39 begrenzt wird. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Neues Sträßel“, die eine Verbindung zwischen Umgehungsstraße B-39 und Ortsdurchfahrt „Schwetzinger Straße“ herstellt.

3 Umfeld des Plangebietes

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Autohaus, ein Getränkelaager sowie die heute bereits bestehende Verkaufsstelle der Fa. ALDI, inkl. der zugeordneten jeweiligen Lager- und Stellplatzflächen. Immissionskonflikte sind insofern nicht zu erwarten. Das vorgesehene Baugrundstück grenzt direkt südlich an ein bestehendes Autohaus (VW-Vertretung) an, das ebenfalls umfangreiche Neubaumaßnahmen auf seinem Grundstück vorsieht.

Im westlichen Anschluss verläuft eine Hochspannungsfreileitung (380 KV); der notwendige Schutzabstand wird allerdings durch das Vorhaben nicht tangiert. Im südlichen Anschlussbereich des Vorhabens werden Flächenanteile einer ehemaligen Nebenbahntrasse durch Stellplätze in Anspruch genommen. Diese Nebenbahn wurde bereits vor längerer Zeit in ihrer Nutzung vollständig aufgegeben. Der Plangeber hat allerdings im Rahmen des Flächennutzungsplans sowie im Rahmen von Einzelplanungen im Bereich dieser Trassenführung stets die Sicherung der Trassenführung im Auge behalten, um eine bedarfsgerechte Reaktionsmöglichkeit zu behalten und nicht durch Einzelplanungen unumkehrbare Tatsachen zu

schaffen. Die Realisierung der Nebenbahn ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret absehbar. Allerdings soll die Option für die Reaktivierung dieser Bahnstrecke evtl. unter anderer Trägerschaft langfristig offen bleiben. Zwischenzeitlich wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben, die die Rentabilität der Reaktivierung der Strecke Wiesloch-Walldorf zum Gegenstand hatten. Um diese Flächen im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke schnellstmöglich für Bahnzwecke wieder bereitzustellen, wird die Fa. ALDI die Fläche von der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg unter Integration einer Bereitschaftserklärung der Fa. ALDI, die Fläche bei einem entsprechendem Bedarf für den Schienengüterverkehr rückzubauen, anpachten. Die Fläche verbleibt somit eigentumsrechtlich in öffentlicher Hand; eine temporäre Nutzung dieser Brachfläche ist dennoch bis zur Realisierung der Bahnverbindung Wiesloch-Walldorf möglich.

4 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verkaufsstätte ALDI“ liegt innerhalb des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans „Eichelweg – 3. Änderung“. Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines neuen, den alten Standort ersetzen, ALDI-Marktes geschaffen werden. Somit wird die ältere Satzung durch die neueren ortsrechtlichen Regelungen ersetzt und verliert somit Wirkung (Verdrängungswirkung). Die Art der baulichen Nutzung wird dabei aufgrund der Errichtung einer Verkaufsstelle mit einer Geschoßfläche von ~1.500 m² als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei kommt es zu einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich; der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen. Mit dem zuständigen Regierungspräsidium wurde bereits im Vorfeld der Planung die diesbezügliche Vorgehensweise und die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens vorabgestimmt.

Die bereits jetzt durch den Bebauungsplan „Eichelweg – 3. Änderung“ planungsrechtlich fixierte städtebauliche Ordnung bleibt erhalten, da der Einzelhandel eine mögliche Nutzung innerhalb von gewerblichen Bauflächen darstellt und ein identischer Störgrad möglich ist. Aus Sicht des Immissionsschutzes kommt es durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu keinen planungsrelevanten Veränderungen.

Zu prüfen sind die städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Aufgrund des sich verändernden Konsumverhaltens der Bevölkerung ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass trotz einer Geschoßfläche von ~1.500 m² keine innenstadtrelevanten Verschiebungen innerhalb der Kaufkraft von Wiesloch zu erwarten sind. Bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens ist zu beachten, dass es sich hierbei nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Neuerrichtung der Verkaufsstelle inklusive moderater Vergrößerung der Geschoßfläche am bisherigen Standort handelt. Wie bereits beschrieben sind vom Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen i. S. des § 3 BlmSchG zu erwarten. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Straße



„Neues Sträßel“ gewährleistet. Dieser Verkehrsweg ist für das Vorhaben ausreichend leistungsfähig. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit dem Vorhaben wie in Kapitel 6 der Begründung dargestellt ebenfalls nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine nennenswerten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die angrenzende Trasse der Nebenbahn erfüllt faktisch noch die Kriterien einer Bahnanlage (Verkehrsfunktion und räumlicher Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb). Daher ist für diese Fläche der Fachplanungsvorbehalt anzunehmen. Aus diesem Grunde wird das Grundstück der Nebenbahn aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeklammert. Für die auf diesem Grundstück temporär vorgesehenen ca. 22 Stellplätze inkl. Eingrünungsmaßnahmen ist eine Zulassung durch die zuständige bahnrechtliche Planfeststellungsbehörde erforderlich. Zum besseren Planverständnis sind die auf dieser Fläche vorgesehenen baulichen Anlagen auf der Planzeichnung mit dargestellt.

5 Darstellung des Vorhabens/Erschließung

Die geplante Verkaufsstelle soll nach der vorliegenden Planung eine Grundfläche von ca. 1.450 qm aufweisen, davon entfallen ca. 890 qm auf den Verkaufsraum. Die restlichen Flächen werden als Neben-, Lager- bzw. Sozialräume benötigt. Das Gebäude selbst wird aus Fertigbetonteilen erstellt werden. Die Giebel werden zusätzlich mit einer grauen Blechverkleidung versehen. Als Dachform ist ein versetztes Pultdach mit einer geringen Dachneigung (ca. 7°-9°) vorgesehen, wobei die Traufe zur Landschaft orientiert ist.

Für das Vorhaben sind ca. 163 Stellplätze vorgesehen. Diese sollen durch Pflanzinseln auf den Parkplatzflächen mit Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert werden. Ergänzend ist geplant, in den Randbereichen, mit Ausnahme der nördlichen Grenze, Pflanzstreifen mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt ist über die Straße „Neues Sträßel“ vorgesehen. Der Einfahrtsbereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret verortet. Parallel zur Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind daher besondere Sicherungsmaßnahmen wie beispielsweise Beschilderungen und Markierungen, erforderlich, die die Gefährdung der Radfahrer/Fußgänger soweit als möglich minimieren sollen. Diese Maßnahmen werden mit den zuständigen Fachämter und Dienststellen abgestimmt und durch den Vorhabenträger durchgeführt. Einzelheiten zur Gestaltung der Zufahrt sollen nach erfolgter Abstimmung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Während des Verfahrens wurde vom Abwasserverband Leimbach-Angelbach auf den parallel zur Straße „Neues Sträßel“ auf dem Baugrundstück verlaufenden Abwasserkanal hingewiesen. Dieser Kanal, der bislang dinglich gesichert war, soll auch weiterhin erhalten werden. Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dieser Kanal und eine entsprechende

Festsetzung einer Dienstbarkeit dargestellt. Aufgrund des vorhandenen Kanals wird auf Baumpflanzungen in diesem Bereich verzichtet.

Die Stromversorgung kann nach Angaben der EnBW Regional AG aus dem bestehenden Ortsnetz erfolgen. Die EnBW weist auf bestehende Kabel im südöstlichen Bereich des Gelungsbereiches hin. Die Bau- und die Pflanzmaßnahmen sind daher mit der EnBW abzustimmen.

Nach Angaben der Stadtwerke Heidelberg AG ist die Versorgung mit Gas möglich, erfordert allerdings die Verlegung einer Gasleitung in der Straße „Neues Sträßel“.

6 Grünordnungsplan/Umweltverträglichkeit

Der Bundestag hat am 5. April 2001 das „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ verabschiedet. Durch dieses Artikelgesetz wird seit der Rechtskraft am 03.08.2001 der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert. Außerdem wird die UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung), die eine unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen darstellt, in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Ihre Aufgabe ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 a (2) Nr.3 BauGB genannten Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in einem sog. Umweltbericht zu erfassen. Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs.1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie §§ 3a – 3f UVPG.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20.000 m² überbaubare Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aufgrund seiner Gesamtfläche mit ca. 7.315 m² demnach keine Vorprüfungspflicht gemäß § 3c UVPG vorgeschrieben.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der überwiegende Teil des Gebietes ist bereits als Gewerbefläche planungsrechtlich festgesetzt und tatsächlich nahezu vollständig versiegelt (bestehendes ALDI – Gebäude inkl. Parkplatz sowie Teile des angrenzenden Autohauses). Die Fläche wurde dennoch fachkundig hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit und eventuellen Minimierungsmaßnahmen erfasst.

Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen bestehen derzeit in erster Linie aus vollständig versiegelten Flächen (Parkplätzen) und Gebäuden. Ein kleiner Teil der Fläche liegt auf



einem ungenutzten Grünlandstreifen, auf dem sich Gehölze, insbesondere Brombeerbüsche entwickelt haben. An diese Fläche schließt die Trasse der Nebenbahn an. Der Gleisschotterkörper ist noch auf dieser Fläche vorhanden..

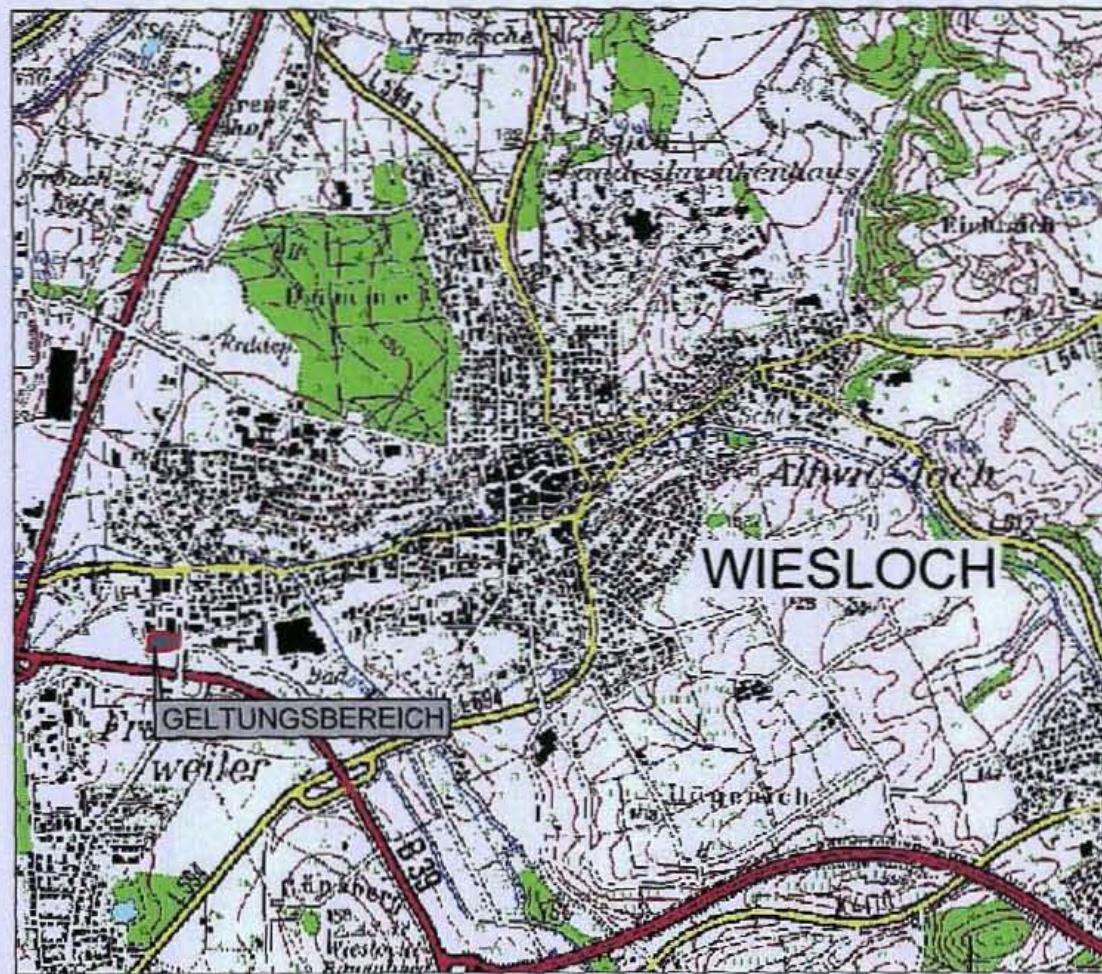
Durch das geplante Vorhaben wird in geringem Umfang (Bahnkörper) Boden in Anspruch genommen. Für das Arten- und Biotoppotential gehen voraussichtlich die oben genannten Gehölzstrukturen (Brombeerbüsche) verloren. Für das Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen keine zusätzlichen Gefährdungen zu erwarten.

Im Vergleich zur jetzigen Situation werden durch das Vorhaben neue anthropogen geschaffene Gehölzstrukturen, die zu einer Durchgrünung der Parkplatzfläche sowie zu einer Ortsrandeingrünung beitragen sollen, neu geschaffen. Insbesondere die derzeit fehlende Ortsrandeingrünung stellt eine erhebliche Vorbelastung des Standortes dar, die durch Realisierung des Vorhabens in großen Bereichen mit der Anlage von mehrreihigen, mindestens jedoch einreihigen Gehölzstreifen verbessert wird. Insgesamt werden ca. 1.160 qm des Baugrundstücks für Pflanzinseln und Randeingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Allerdings werden Teile dieser Begrünungsmaßnahmen auf der angrenzenden Bahnparzelle umgesetzt und sind daher der planungsrechtlichen Festsetzung entzogen. .

Um den mit der Versiegelung des Geländes verbundenen Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, wurde geprüft, ob eine Durchlassentwässerung/flächige Versickerung/Drainpflaster möglich sei. Dazu wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens festgestellt, dass eine Flächenversickerung wegen des wassersperrenden, oberflächennahen Schluffs nicht möglich ist. Laut vorliegendem Baugrundgutachten würde der Schluff aufweichen und damit die Außenanlagen an Tragfähigkeit verlieren. Aus diesem Grunde wurde auf die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Parkplätze verzichtet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es durch die Realisierung des Vorhabens bei einer Realisierung der festgesetzten stadtökologischen Maßnahmen zu einer Verbesserung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild kommt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



(c) copyright der TK 50.000: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

STADT WIESLOCH



PLANUNGSBÜRO FÜR
UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

HERTELSBRUNNENRING 20
67657 KAISERSLAUTERN
TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200
eMail:kontakt@wsw-partner.de
<http://www.wsw-partner.de>

BEARINGSPAIN

Projekt/Maßnahme/Objekt **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**
"VERKAUFSSTÄTTE ALDI WIESLOCH"

Inhalation

- BEBAUUNGSPLAN -

Auftraggeber

ALDI KETSCH

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Blatt-Nr.
VATTER 03/03	STREY 03/03	1 : 500	0.78 x 0.60	556



S A T Z U N G
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„ALDI“
Stadt Wiesloch

1. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/ Einleitung des Satzungsverfahrens:	23.05.2001/15.05.2002
frühzeitige Bürgerbeteiligung: frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: Bekanntmachung hierzu am:	17.06.2002 – 08.07.2002 07.06.2002 – 08.07.2002 08.06.2002
Offenlage des Planentwurfs: Bekanntmachung hierzu am:	07.01.2003 – 07.02.2003 27.12.2002
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	03.01.2003
Beschluss über den Durchführungsvertrag: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	19.02.2003 19.02.2003

Wiesloch, den 17.02.2004



Reichmann
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:



Reichmann
Oberbürgermeister

Wiesloch, den 17.02.2004

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde:



Reichmann
Dienstsiegel

Karlsruhe, den 26.05.04

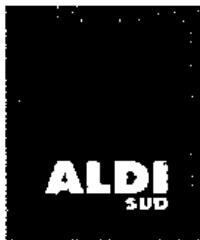
Reichmann

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung der Erteilung
der Genehmigung am 07. JUN. 2004 in Kraft.



Reichmann
Oberbürgermeister

Wiesloch, den 07. JUN. 2004



STADT WIESLOCH

ALDI KETSCH (AUFTRAGGEBER)

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

~~„VERKAUFSSTÄTTE ALDI“~~

Textliche Festsetzungen

Begründung

März 2003

PROJEKT 556

WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN
PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
Tel. (0631) 3423 0 · Fax (0631) 3423-200 · kontakt@wsw-partner.de



Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 Gesetz vom 23.Juli 2002 (BGBl. I, S.2850) m.W.v. 1. August 2002
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I,S. 132),zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl.I, 1993 S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) m. W. v. 01. Februar 2001.
- **Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG)**
in der Fassung vom 29. März 1995 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 33 der Fünften Verordnung des Innenministeriums zur Anpassung des Landesrechtes an die geänderten Geschäftsbereiche und Beziehungen der Ministerien (5. AnpassungsVO) vom 17. Juni 1997
- **Wassergesetz für das Landes Baden-Württemberg (WasserG)**
in der Fassung vom 01. Januar 1999 (GVBl. S. 1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2001 (GVBl. S. 605) m. W. v. 01. Januar 2002

Hinweis: Die in den Festsetzungen verwendeten planungsrechtlichen Begriffe entsprechen den Definitionen in der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Sondergebiet zur Errichtung einer ALDI-Verkaufsstelle

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer ALDI-Verkaufsstelle mit einer Geschoßfläche von maximal 1.500 qm zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche GR (§§ 17, 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet werden folgende Grundflächen –GR– als Obergrenze festgesetzt:

Gebäude und Nebenanlagen: 1.650 qm

Sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten...): 4.800 qm

1.2.2 Geschossfläche GF (§ 16 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine maximale Geschossfläche –GF– von 1.500 qm festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante des Belages des Gehweges in der Straße „Neues Sträßel“ im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches.

1.2.3.2 Gebäudehöhe GH_{max}

Für das Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe GH_{max} auf 10.00 m festgesetzt.

Für die Ermittlung der maximalen Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhen überschreiten.



1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (§22 Abs.4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes gilt die abweichende Bauweise a1. Gebäude sind bis zu einer Länge von 65m zulässig. Die nach der Landesbauordnung (LBO) einzuhaltenden Abstandsflächen sind dabei zu berücksichtigen.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Einfahrten und Einfahrtsbereiche

Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung ist der Einfahrtsbereich von der Straße „Neues Sträßel“ zu dem Baugrundstück anzugeordnen.

1.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) gekennzeichnetem Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Private Pflanzstreifen PS

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung **PS** sind je 100 m² Fläche des Pflanzstreifens mindestens 30 standortheimische, klein- bis mittelgroße Sträucher (Höhe 100 –150 cm), vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.2 Stellplätze

Je 8 Stellplätze ist auf dem Baugrundstück mindestens 1 standortheimischer Baum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.



2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

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> zweigr. Weißdorn
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	<i>Crataegus monogyna</i> eingr. Weißdorn
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<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 rubiginosa</i> Weinrose
		<i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten		
Mind. Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, STU 14-16 cm	mind. Heister, 2xv, 125-150 cm h	Mind. Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm h



Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Bodenmechanischen Gutachtens (Schwarz & Weber Partnerschaft, Bauingenieure und Chemiker, Weinheim: Gutachten vom 14.01.2002, 5816.1-02 ist das Gelände aufgrund der anzutreffenden oberflächennahen Schluffsschicht für eine flächige, naturnahe Versickerung **nicht geeignet**.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 11 - 22 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

