



Gemarkung Wiesloch

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "MLP"

### Zeichnerischer Teil


M 1 : 1000

Über die Flurstücke Nr. 3125, 3126, 15518 und 15519

#### Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1	GEE	2	1. Art der baul. Nutzung
3	0,5	2	2. Zahl der Vollgeschosse
5	b	4	3. Grundflächenzahl
7	FD	4	4. Geschossflächenzahl
9	siehe Plan-eintr.	5	5. Baumassenzahl
		6	6. Bauweise
		7	7. Dachform
		8	8. Abgrenzung versch. Höhen baul. Anlagen
		9	9. max. Höhe der baul. Anlagen
		10	10. Geltungsbereich

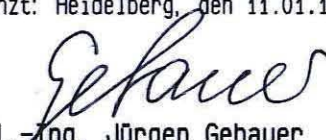
  

	Fläche mit Erhaltungsgebot ( 24a - Biotop ) § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
---	--

Für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Heidelberg, den 15.10.1998

ergänzt: Heidelberg, den 11.01.1999

  
Dipl.-Ing. Jürgen Gebauer



# SATZUNG

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„MLP“

### 2. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/  
Einleitung des Satzungsverfahrens:

30.09.1998

frühzeitige Bürgerbeteiligung:

02.11.1998 – 16.11.1998

frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:

21.10.1998 – 23.11.1998

Offenlage des Planentwurfs:

14.12.1998 – 15.01.1999

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

04.12.1998

Beschluß über den Durchführungsvertrag:  
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB:

03.02.1999  
03.02.1999

Wiesloch, den 03.03.1999



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. 22.251.3-20/6

Genehmigt ( § 10.2 BauGB  
Karlsruhe, den 23.3.1999

Regierungspräsidium  
Karlsruhe



Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 25. MÄR. 1999



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung  
der Erteilung der Genehmigung am 27. MÄR. 1999 in Kraft.

Wiesloch, den 29. MÄR. 1999



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

---

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

---

**Gemarkung Wiesloch**

**"M L P "**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) " M L P "**

## **Schriftlicher Teil mit Begründung**

**Vorhabenträger:   MLP AG - Holding  
                          Forum 7, 69129 Heidelberg**

### **1. Planungsanlaß und Geltungsbereich**

**Der Vorhabenträger plant auf einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes " An der dicken Eiche, Auf der Schanz, Dämmel" vom 25.09. 1971 ein Verwaltungszentrum zu errichten.**

**Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ( FNP ) der Stadt Wiesloch vom 09.04.1981 ( Nr. 13-24 / 0025 / 26) ist die zu überbauende Fläche als Sonderfläche ( Kreiskrankenhaus ) dargestellt. Da sich der FNP derzeit in der Fortschreibung befindet, können die Darstellungen in diesem Bereich den planungsrechtlichen Festsetzungen des VBP im laufenden Verfahren angepaßt werden.**

**Da im o.g. Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarf / Krankenhausfläche festgesetzt wurde, ist nun die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um das geplante Verwaltungszentrum zu erstellen.**

**Mit Schreiben vom 24.08.1998 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen VBP gestellt. Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschloß in seiner Sitzung am 30.09.1998 das Verfahren einzuleiten.**

**Der Geltungsbereich des zu überplanenten Gebietes umfaßt die Flurstücke 3125, 3126, 15518 und 15519 der Gemarkung Wiesloch mit einer Fläche von ca 3,5 ha. Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Stadtrand von Wiesloch und wird begrenzt im Norden von landwirtschaftlicher Fläche sowie der Parkstraße, im Osten von einer Busstraße des daran sich anschließenden Schulzentrums. Im Süden grenzt der rechtskräftige VEP " Auf der Schanz " mit Wohnbebauung an und im Westen verläuft die Alte Heerstraße. Diese Straße dient gleichzeitig der Haupteerschließung des VBP-Gebietes.**

### **2. Einfügung in die städtebauliche Struktur**

**Das an das Plangebiet sich östlich anschließende Schulzentrum wird in seiner Struktur nach Westen fortgesetzt. Umgeben von Grünzonen sollen sich die geplanten Gebäude homogen in das nach Westen abfallende Gelände einfügen. Die Nutzung des Plangebietes als Büro- und Dienstleistungszentrum steht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung der Großen Kreisstadt Wiesloch als Mittelzentrum.**

### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets soll im wesentlichen von der Alten Heerstraße erfolgen. Zur Entlastung ( in der Regel außerhalb der Schulzeit ) und gleichzeitig auch aus brandschutztechnischen Überlegungen soll eine Straße im Nordosten zur Parkstraße führen. Sollte sich herausstellen, daß die Einmündung Parkstraße sich zu einem Gefahrenpunkt entwickelt, so ist eine Einbahnregelung in Betracht zu ziehen. Die Erschließungsstraßen bleiben im Privatbesitz und gehen nicht in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Wiesloch.

#### **Hinweis:**

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Flächenkanalisation für dieses Gebiet planerisch darzustellen und dem Landratsamt - Wasserrechtsamt – zur Zustimmung vorzulegen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen- Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

### **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird planungsrechtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, von denen keine Störungen ausgehen, die in den angrenzenden Gebieten zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 Abs 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen ( Abs. 2 Nr. 3 ), wenn diese nur der eigenen Versorgung dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise erheblich untergeordnet sind ( § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO ). Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0.5 festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Geschößflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Stattdessen wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt.

#### **4.3. Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)**

Durch die Hanglage ist eine Staffelung der Gebäude in der Höhe angeraten. Festgesetzt wurden 3 in ihrer Höhe um jeweils 2.50 m differierende Maximalhöhen der baulichen Anlagen über NN. (siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil).



#### **4.4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

**Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

#### **5. Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

**Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO wird im Plangebiet die abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise anzuordnen. Dabei sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, maximal jedoch bis 100 m Einzelgebäudelänge. Bei unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch Längen über 100 m zulässig.**

**Eine Überschreitung der Baugrenze ist als Ausnahme zulässig:**

- **für Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche, auf max. 50 % der Länge der entsprechenden Baugrenze,**
- **für Gebäudeteile und Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebäude oberhalb der Erdoberfläche, falls die Gebäudeteile oder Anlagen die Baugrenze auf einer Länge von max. 10 m und einer Tiefe von max. 4 m überschreiten.**

**Ausgenommen davon ist die südliche Baugrenze. Die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.**

#### **6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)**

##### **6.1. Dachformen**

**Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen.**

##### **6.2. Einfriedigungen**

**Zulässig sind offene Einfriedigungen bis 2,5 m Höhe. Sie sind mit den in den grünordnerischen Festsetzungen festgelegten Sträuchern zu hinterpflanzen.**

#### **7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)**

**Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der als Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus vorsieht. Die überplante Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch ein erhaltenswerter Heckenstreifen.**

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Überplanung des Gebietes zu minimieren bzw. zu kompensieren werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

**7.1. Erhaltungsgebot Heckenstreifen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )**

Der am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Heckenstreifen ( 24a - Biotop ) ist zu erhalten.

**7.2. Pflanzgebot für Dachflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )**

Auf den Dachflächen sind auf mineralischen Substraten verschiedene Sedum - Arten als extensive Dachbegrünung aufzubringen.

**7.3. Pflanzgebot auf Tiefgaragenflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )**

Tiefgaragenflächen müssen bedeckt und bepflanzt werden. Durch die Hanglage bedingte senkrechte, sichtbare Flächen der Tiefgarage sind zu begrünen ( Wilder Wein, Efeu o.a.).

**7.4. Gestaltung der befestigten Flächen ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )**

Befestigte Flächen sind aus wasserdurchlässigem Asphalt, Natur-, Beton- und Rasengittersteinen auf Trag- und Dränageschichten aus Schotter / Mineralbeton herzustellen.

**7.5. Gestaltung offener Stellplätze ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )**

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

**7.6. Gestaltung der unbebauten Flächen ( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO )**

Die nach der Baumaßnahme unbebauten Flächen sind in einer Größe von mindestens 6.000 m<sup>2</sup> als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Wiesenfläche soll in ihrer Art und Struktur verschieden sein, damit vernetzte Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die Pflegemaßnahmen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Des weiteren sind auf der unbebauten Fläche Hecken / Feldgehölze in einer Größe von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Dabei sind Arten der unter Nr. 7.9. aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

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



Das Regenwasser ist in Gräben, Mulden oder Teichen zu sammeln.  
Nicht genutztes Regenwasser ist flächenmäßig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Hinweis: Trotz schwer durchlässiger Lehme und Tone in 1 m Tiefe kann nach Aussage des Herrn Dr. Hildebrand, BDU – Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Im Köpfle 7, 69168 Wiesloch von einer relativ guten Versickerung ausgegangen werden, da auch bisher keinerlei Vernässungen aufgetreten sind.

Um dennoch eine eventuelle Vernässung zu vermeiden, ist ein Überlauf an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

#### 7.8. Bilanzierung des Eingriffs und seiner Ausgleichsmaßnahme

Mit Hilfe einer Bewertungstabelle für Biotoptypen wird der Zustand vor der Bebauung und nach der Bebauung bewertet. Der Bewertungsrahmen geht von 1,0 für Waldflächen bis 0,0 für versiegelte Flächen.

Grundlage der Bewertung ist eine Gesamtfläche von 3 50 00 m<sup>2</sup>

#### Bewertung des Bestandes

Ackerland	3 36 50 m <sup>2</sup> x 0,3	= 1 00 95 Punkte
Hecke/Feldgehölz	13 50 m <sup>2</sup> x 0,7	= 9 45 Punkte
		<hr/> 1 10 40 Punkte

#### Bewertung der zulässigen Festsetzung

Befestigte Flächen mit Asphalt, Betonwerkstein, Natursteinpflaster	42 50 m <sup>2</sup> x 0,0	= 0 Punkte
<u>Maximal</u> mögliche überbaute und begrünte Grundfläche	2 04 00 m <sup>2</sup> x 0,2	= 40 80 Punkte
Extensive Wiesenflächen mind.	60 00 m <sup>2</sup> x 0,7	= 42 00 Punkte
Hecken/Feldgehölze mind.	30 00 m <sup>2</sup> x 0,7	= 21 00 Punkte
Vorhandene Hecke	13 50 m <sup>2</sup> x 0,7	= 9 45 Punkte
		<hr/> 1 13 25 Punkte

## **Bilanz:**

Anhand dieser Bilanzierung wird deutlich, daß die Auswirkungen auf Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können. Dabei wird eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Nutzung unterstellt. Ein Zurückbleiben hinter dem zulässigen Maß wird die Bilanz weiter verbessern.

### **7.9 Standortgerechte, heimische Laubgehölze**

#### **7.9.1 Bäume:**

<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitzahorn</b>
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarz-Erle</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere</b>
<b>Tilia cordata</b>	<b>Winterlinde</b>
<b>ferner Hochstammsorten aus Birnen und Äpfeln</b>	

#### **7.9.2 Sträucher: (Vogelschutz- Hecken / Feldgehölze)**

<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornellkirsche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Weißdorn</b>

#### **7.9.3 Bodenvegetation:**

<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu</b>
<b>Vinca minor</b>	<b>Immergrün</b>
<b>Asperula odorata</b>	<b>Waldmeister</b>
<b>Alchemilla mollis</b>	<b>Frauenmantel</b>
<b>Geranium in Arten</b>	<b>Storchschnabel</b>
<b>Luzula sylvatica</b>	<b>Waldmarbel</b>
<b>Carex pendula</b>	<b>Segge</b>

## **8. Altlasten/Bodenschutz**

Im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch ist grundsätzlich mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu rechnen. Dabei handelt es sich sowohl um geogen belastete Flächen als auch um Bereiche, die durch die Bergbautätigkeit in der Vergangenheit belastet sind ( z.B. Schlackenhalde, Aufbereitungshalden).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Gutachten durch Herrn Dr. Ludwig Hildebrand, BDU - Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Im Köpfle 7, 69168 Wiesloch erstellt.

Als Ergebnis des Gutachtens läßt sich zusammenfassen, daß die im Gebiet festgestellten Schwermetallgehalte im Hinblick auf die geplante Nutzung unbedenklich sind und der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub im Gebiet verbleiben kann.

**Hinweise:**

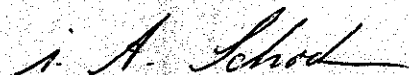
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden und die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen.
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc. ).
- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Anfallender Bodenaushub sollte auf dem Grundstück verbleiben und kann für Geländemodellierungen oder für die Erstellung von Lärmschutzwänden Verwendung finden. Vorab ist dem Landratsamt ein Verwertungs- und Entsorgungsplan vorzulegen. Überschüssiger Bodenaushub ist dann entsprechend zu deponieren.

## 9. Geräuschsituation im Plangebiet

Durch die Festsetzung des geplanten Verwaltungszentrums als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE mit der Festlegung der zulässigen Nutzung sowie durch die Lage der Erschließungsstraßen im Gebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die in der Nähe vorhandene Wohnnutzung sowie auf das Schulzentrum zu erwarten.

Des weiteren ist nicht davon auszugehen, daß aufgrund bestehender Nutzungen in der näheren Umgebung negative Auswirkungen auf das Gebiet selbst zu erwarten sind. Dies gilt auch für die ca. 0,5 km entfernte, in einem Geländeeinschnitt liegende Bundesstraße 3.

Aufgestellt:	Heidelberg, den 15.10.1998
1. Ergänzung:	Heidelberg, den 02.12.1998
2. Ergänzung:	Heidelberg, den 11.01.1999



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur