

660

1.0

658

657
1

M II III

0.4 1.0

g

657
3

1
E.G.

1.0

1.5

PLANZEICHEN (gem. § 2 Abs. 4 PlanZVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

MI

Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG §§ 16 u. 17 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,9 Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	MI	III	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,9	Geschosßflächenzahl
	9		Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 3 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsfläche

Straßenfläche

Zu - u. Abfahrtsverbot

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 5 BBauG)

S A T Z U N G

A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16. 3. 1965 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 6. 1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan

Gerbereistraße 1. Änderung als Satzung.

B. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

1.1 In dem Mischgebiet ist die Errichtung von Betrieben und Wohnungen gem. § 6 Abs. 2 Satz 1-7 BauNVO zulässig.

1.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

2.1 Dachneigung 0° - 20°

2.2 Werbeanlagen: Für die zu errichtenden Werbeanlagen sind die Bestimmungen der LBO maßgebend.

B E G R Ü N D U N G

Z U R

2. Ä N D E R U N G

D E S B E B A U U N G S P L A N E S

" G E R B E R E I S T R A S S E "

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Seite

1. Allgemeines	3
2. Nutzung	3
2.1 Bisherige Nutzung	3
2.2 Zukünftige Nutzung	4
3. Bebauung	4
4. Erschließung	4
5. Grünordnung	5
6. Bodenordnung	5

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Gerbereistraße" wurde am 9.5.1968 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Dieser Bebauungsplan umfaßte die damaligen Gewerbebetriebe Kaweco und Badenia, die als Gewerbegebiet festgesetzt waren, einen im Süden des damaligen Planes gelegenen großen öffentlichen Parkplatz an der ehemaligen Nebenbahlinie sowie im südwestlichen Teil ein Mischgebiet. Ferner enthielt der Bebauungsplan von 1968 eine projektierte Straßenverlängerung von der Bahnhofstraße zum obengenannten Parkplatz.
- 1.2 Am 3.3.1975 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Der Geltungsbereich umfaßte lediglich das Eckgrundstück Hauptstraße/Nebenbahn, das als Mischgebiet zum Bau eines Bankgebäudes festgesetzt wurde. Auch in diesem Änderungsplan war noch die projektierte Verlängerung der Bahnhofstraße enthalten, allerdings nicht als Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern lediglich nachrichtlich übernommen. Der entsprechende Grundstücksteil wurde als öffentlicher Parkplatz genutzt.
- 1.3 Die Nebenbahlinie wurde Ende der 70er Jahre stillgelegt. Die Gewerbebetriebe Wellpappe, Pfalzmöbel und Badenia wurden Anfang der 80er Jahre in Gewerbegebiete ausgesiedelt, so daß eine großflächige Nutzung dieses ehemaligen Gewerbegebietes zu einem Wohngebiet möglich wurde. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan "Tuchbleiche" trat am 3.7.1984 in Kraft und umfaßte die gesamten Gewerbegebietsteile des ehemaligen Bebauungsplanes "Gerbereistraße". Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Gerbereistraße. Dies bedeutet, daß lediglich noch der Mischgebietsteil und die früher projektierte Verlängerung der Bahnhofstraße aus den alten Bebauungsplänen in Kraft ist (siehe Anlage).

2. Nutzung

2.1 Bisherige Nutzung

In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches dieses Änderungsplanes wurde Mitte der 70er Jahre ein zweigeschossiges Bankgebäude mit Flachdach errichtet. Östlich hiervon, auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 657/3 befinden sich die zugehörigen oberirdischen Parkplätze sowie eine ehemalige Lagerhalle der Winzergenossenschaft Wiesloch. Der Brennstoffhändler, der seinen Betrieb auf Grundstück Flurstück-Nr. 657/2 betrieben hat, ist zwischenzeitlich in ein Gewerbegebiet ausgesiedelt, das Grundstück liegt derzeit brach. Der nördliche Teil dieses Änderungsplanes ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut, auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 660 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

2.2 Zukünftige Nutzung

Die Räumlichkeiten der Bank reichen nicht mehr aus, so daß eine großzügige Erweiterung notwendig wird. Da es sich um einen städtebaulich äußerst markanten Punkt handelt, hat das Unternehmen auf Anregung der Stadt Wiesloch einen städtebaulich-architektonischen Wettbewerb durchgeführt, der Ende Januar 1996 entschieden wurde. Wettbewerbsgrundstücke waren auch die Grundstücke Flurstück-Nr. 660 bis 657/2. Der erste Preisträger wurde mit der Durchführung des Neubaus beauftragt, hierfür sind jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Bebauungsplanänderung zu schaffen. Im nördlichen Teil dieses Planes soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß die vorhandene Bebauung – insbesondere im Bereich der Gerbereistraße – zu einer geschlossenen Blockrandbebauung ergänzt werden kann. Entlang der Hauptstraße ist zur Erhaltung der dortigen Gebäudeflucht eine Baulinie festgesetzt.

3. Bebauung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich als Kerngebiet (MK) und im nördlichen Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Wie bereits unter Ziff. 2.2 erwähnt, handelt es sich um den südlichen Stadteingang, der sowohl bezüglich der Gestaltung, als auch der Nutzung besonders betont werden soll. Dies soll auch durch die Festsetzung Kerngebiet zum Ausdruck kommen, da gerade hier zentrale Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung als Stadteingang auf die wirtschaftliche Bedeutung des Standortes Wiesloch hinweisen können. Die Grundflächenzahl für das Kerngebiet wurde nach der Offenlage von 0,5 auf 0,6 erhöht, da insbesondere die unterirdischen Gebäudeteile (Tiefgarage) dies erfordern. Der Planentwurf wurde deshalb erneut offengelegt.

Um die von Vergnügungsstätten ausgehenden städtebaulichen negativen Effekte und erheblichen Störungen, insbesondere durch die sehr hohe Verkehrsbelastung und Fluktuation der Besucher zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, daß Vergnügungsstätten weder im Kerngebiet, noch im Mischgebiet zulässig sind. Damit ist auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im angrenzenden Wohngebiet "Tuchbleiche" Rechnung getragen.

4. Erschließung

Um die notwendigen Stellplätze für das Kerngebiet unterzubringen, ist eine Tiefgarage erforderlich. Der Bebauungsplan setzt fest, daß die Zu- und Ausfahrt von der Straße Zur Tuchbleiche zu erfolgen hat. Weitere gegebenenfalls einschränkende Festsetzungen für die Erschließung sind jedoch nicht erforderlich.

5. Grünordnung

Der als Kerngebiet festgesetzte Teil des Bebauungsplanes ist heute weitgehend befestigt bzw. bebaut, im Mischgebiet sind kleinere Teile des Blockinnenbereiches noch gärtnerisch genutzt, soweit sie nicht als Stellplätze oder Terrassen befestigt sind. Beim gesamten Bebauungsplan handelt es sich um ein innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungsgrad, dieser wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht, so daß ein Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliegt.

6. Bodenordnung

Alle Grundstücke des als Kerngebiet festgesetzten Bereiches befinden sich im Eigentum der Bank. Im Rahmen der Bebauung ist hier lediglich eine Vereinigung dieser Grundstücke erforderlich, weitere bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus nicht notwendig.

Wiesloch, November 1996

Planungsabteilung



Ketterer



S T A D T :

WIESLOCH

RHEIN - NECKAR - KREIS

BEBAUUNGSPLAN

Gerbereistraße

1. Änderung

AUFGESTELLT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den 8. JANUAR 1975

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	DEZ. 1974	HOCHWARTH	1: 1000		
gezeichnet	6. JAN. 1975	Biele			

C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BbauG am 18. Dezember 1974 beschlossen, den Bebauungsplan "Gärberiesträß" zu ändern.

Wiesloch, den 20. Februar 1975



Überbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BbauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 BGB durch Beschluss des Gemeinderates vom 19. Februar 1975 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 20. Februar 1975



Überbürgermeister

Durch Bekanntmachung gemäß § 12 in Verbindung mit § 13 BbauG vom 24. Februar 1975 ist die Bebauungsplanänderung am 3. März 1975 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 3. März 1975



Überbürgermeister

Stadtbauamt-Abt. Planung
Herr Schöfer
Heidelberger Straße 37
xxxx 1564+1565

602/Schö/rk

4. April 1975

B E S T Ä T I G U N G

=====

Bebauungsplan Gerbereistraße - 1. Änderung - auf Gemarkung Wiesloch

Es wird hiermit bestätigt, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gerbereistraße" am 3. März 1975 rechtskräftig geworden ist. Die Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 658 lauten seit diesem Zeitpunkt:

1. MI (Mischgebiet)
2. 3-geschoßige Bauweise als maximale Geschoßzahl.
3. Grundflächenzahl = 0,4
4. Geschoßflächenzahl = 1,0
5. Geschlossene Bauweise
6. Für das Erdgeschoß ist eine Baugrenze im Abstand von 2,5 m und für das 1. und 2. OG eine Baulinie im Abstand von 1,5 m auf der östlichen Grundstücksgrenze der B 3 ab gemessen vorgesehen.
7. In den schriftlichen Festsetzungen wurde festgelegt
 - A) Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - a) In dem Mischgebiet ist die Richtung von Betrieben und Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1-7 BauNVO zulässig

- b) Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- B) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - a) Dachneigung: 0 - 20 Grad
 - b) Werbeanlagen: Für die zu errichtenden Werbeanlagen sind die Bestimmungen der LBO maßgebend.



(Hochwarth)

Bebauungsplan "Gerbereistrasse"

Gemarkung Wiesloch

Begründung gemäß § 9 BBauG

I. Allgemeines

Die Notwendigkeit, für den ruhenden Verkehr weitere Parkflächen im Innenbereich der Stadt zu schaffen, hat den Gemeinderat der Stadt Wiesloch veranlasst, in seiner Sitzung vom 8. März 1967 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Gerbereistrasse und die Änderung der dort früher festgelegten Bau- und Straßenfluchten zu beschliessen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden gleichzeitig für sämtliche berührten Grundstücke die Art und Weise der baulichen Nutzung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung neu festgelegt. Die Durchführung einer Baulandumlegung nach erfolgter Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ist zunächst nicht beabsichtigt.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen von der Hauptstrasse (OD B 3), im Norden von den Grundstücken Lgb.Nr. 661, 663/1, 663/3, 680/5 und 681/4, im Osten von dem Grundstück Lgb. Nr. 682/5 und im Süden von dem Bahnkörper der Nebenbahnlinie Wiesloch-Schatthausen Lgb.Nr. 8131/3.

III. Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung soll erfolgen von Westen her über die neu herzustellende Zufahrtstrasse, von Norden über die vorhandene Strasse Lgb.Nr. 682/4 und die vorhandene Gerbereistrasse Lgb.Nr. 670.

Entlang der Bahnlinie ist eine Fläche für die Herstellung eines Gleisanschlusses für die Firma Wellpappe GmbH ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan keine neuen Baugrundstücke ausweist, ist eine Versorgung mit Wasser und Strom nicht erforderlich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die in der Gerbereistrasse und Hauptstrasse vorhandene Ortskanalisation.

IV. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten der Erschliessung betragen:

a) Bebauungsplan	1.000.---	DM
b) Entwässerung	25.000.---	DM
c) Strassenbau	30.000.---	DM
d) Herstellung der Parkfläche	60.000.---	DM
e) Abbruch bestehender Gebäude und Unvorhergesehenes	<u>14.000.---</u>	DM
	130.000.---	DM
	=====	

Wiesloch, den 15. Juni 1967

| Stadtbauamt:



Stadtbaumeister