

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „NEUES STRÄSSEL /  
AM SCHWIMMBAD“  
in Wiesloch**

**Begründung**

- Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -

**Stand: 24.09.2025**

**Auftragnehmer:**

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2144  
Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)  
Mareike Fetzner – Projektleiterin

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
„NEUES STRÄSSEL / AM SCHWIMMBAD“**

-Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung-



<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB</b>	<b>4</b>
1	Allgemeines	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass	4
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Gewerbeflächenbedarf	5
1.4	Verfahren	5
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage des Gebiets	5
2.2	Abgrenzung und Größe	6
2.3	Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
2.4	Altlasten, Bergbau und Schwermetallbelastung, Bodenmanagement, Kampfmittel, Bodendenkmale; Störfallbetriebe	8
2.5	Baugrundverhältnisse	8
3	Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bestehende Bebauungspläne	10
3.4	Radverkehrskonzept	10
3.5	Sonstige bestehende Planungen	10
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
3.7	Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse	11
3.7.2	Biotope nach § 30 BNatSchG	11
3.7.3	Wasserschutzgebiete	11
3.7.4	Hochwassergefahrenkarte	11
3.7.5	Starkregengefahrenkarte	11
3.7.6	Kulturdenkmale gem. DSchG	11
4	Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur	12
4.1	Prüfung alternativer Lösungen	12
4.2	Städtebauliches Konzept / Parzellierungsvariante	13
4.3	Grün- und Freiflächenkonzeption/Grünordnungsplan	14
4.4	Anbindung des Plangebiets	14
4.5	Innere Erschließung	14
4.6	Ausbauplanungen L 723	14
4.7	Ver- und Entsorgung	14

4.7.1	Entwässerungskonzeption .....	15
4.7.2	Wasserversorgung, Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation etc. ....	15
4.8	Flächenbilanz .....	15
5	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
5.3	Bauweise.....	17
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
5.6	Verkehrsflächen .....	18
5.7	Zufahrten.....	18
5.8	Grünflächen .....	18
5.9	Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	18
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
5.11	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind .....	18
5.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen.....	19
5.13	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen .....	19
6	Umweltbelange .....	19
6.1	Umweltbericht.....	19
6.2	Verkehr/Geräuschsituation/Lärmaktionsplan.....	19
6.3	Artenschutz .....	19
6.4	Klimaschutz, Klimaanpassung, kommunale Wärmeplanung .....	20
6.5	Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge.....	20
7	Anhänge zum Bebauungsplan(entwurf): Gutachten und Anlagen .....	20
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>21</b>
1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	21
2	Werbeanlagen.....	21
3	Einfriedungen.....	21

## **I. BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1 Allgemeines**

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass

Die Stadt verfügt mit Ausnahme des Grundstücks „Metropolpark“ südlich des Bahnhofs über kein adäquates, kurzfristig zur Verfügung stehendes gewerbliches Flächenangebot. Daher kann die Nachfrage von ansiedlungsinteressierten gewerblichen Unternehmen derzeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt befriedigt werden.

Das Grundstück „Metropolpark“ mit einer Größe von ca. 2,0 bis 2,5 ha richtet sich aufgrund seiner besonderen Lage und seines schmalen Zuschnitts sowie der spezifischen Anforderungen aufgrund der interkommunalen Zielsetzung nur an ausgewählte und hochwertige gewerbliche Nutzungen. Gleiches gilt trotz besseren Zuschnitts für das westlich der Bahn befindliche Grundstück „Großer Stadtacker“, das bereits zur Neuansiedlung eines Unternehmens reserviert ist und sich zudem im Eigentum der Stadt Walldorf befindet. Die in der Vermarktung befindlichen Flächen bzw. Hallen der HDM haben ebenfalls eine sehr eingeschränkte Zielgruppe.

Im Flächennutzungsplan sind derzeit noch geplante gewerbliche Reserveflächen in einem Umfang von insgesamt 25,7 ha brutto enthalten, von denen jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand ca. 10,3 ha brutto nicht realisiert werden können und bei einer Fortschreibung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen sind.

Aufgrund der noch anhaltenden hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist es notwendig den Bebauungsplan „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ aufzustellen.

#### 1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt mit der Gesamtentwicklung ergänzende kommunale Gewerbeflächenangebote und Flächen für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen mit regionaler Bedeutung zu schaffen, um unterschiedliche Nutzerbedarfe bedienen zu können. Hierbei soll eine Anpassung der Bauleitplanung an die regionalplanerischen Vorgaben für den Standort erfolgen.

Die Bauleitplanung für das Gesamtgebiet soll die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen sowie den erforderlichen Nebenanlagen, unter Ausschluss von Einzelhandelsgroßprojekten bzw. Vorhaben mit zentrenrelevanten Warensortimenten schaffen. Im Westen des Plangebiets sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben der Energiewende geschaffen werden. Östlich davon ist die Errichtung einer E-Ladetankstelle für PKW vorgesehen. Ebenso soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung der Baugrundstücke einschließlich notwendiger Geh- und Radwegeverbindungen sowie die Errichtung von Stellplatzanlagen, Grundlage für Freiflächen sowie für Maßnahmen und Flächen zum Klimaschutz geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Aufstellung des Bebauungsplans auch die Umsetzung eines nachhaltigen und ökologischen Entwässerungskonzepts (Schwammstadt) ermöglichen.

### 1.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde der Gewerbeflächenbedarf für das Gebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ begründet.

Die Stadt Wiesloch verzeichnet seit mehreren Jahren ein anhaltend hohes Interesse an Gewerbeflächen. Zahlreiche ansässige sowie potenzielle neue Unternehmen haben gegenüber der Stadtverwaltung ihren konkreten Flächenbedarf angemeldet. Die Stadt führt hierzu eine Interessentenliste, in der sich aktuell Gewerbeflächenanfragen mit einem Gesamtumfang von ca. 8,6 Hektar dokumentieren lassen. Aufgrund aktueller Entwicklungen (Strukturwandel, Transformation von Gewerbeflächen, Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen) und nur weniger kurz- und mittelfristig umsetzbarer Flächenpotenziale aus dem wirksamen Flächennutzungsplan besteht weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ entsprochen werden.

Auf die Ausführungen zum Gewerbeflächenbedarf in der Begründung zur 10. Flächennutzungsplan-Änderung wird verwiesen.

### 1.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 24.05.2023 gefasst. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs um das Flurstück Nr. 13682 im Westen des Plangebiets wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch in der Sitzung am 24.01.2024 gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Im nächsten Schritt ist die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer parallelen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Herbst 2025 vorgesehen.

Für Bauleitpläne ist gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Bestandteile des Umweltberichts sind in Anlage 1 des Baugesetzbuches geregelt. Die zu beachtenden Schutzgüter sind in §1 Abs.6 BauGB aufgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Gebiets

Die Stadt Wiesloch liegt im nördlichen Baden-Württemberg, knapp 13 Kilometer südlich von Heidelberg und ist dem Rhein-Neckar-Kreis zugeordnet. Sie ist nach Weinheim, Sinsheim und Leimen die viertgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und bildet mit der Nachbarstadt Walldorf ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar im Bereich des Oberzentrums Heidelberg. Mit der Nachbargemeinde Dielheim hat die Stadt Wiesloch eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.

An Wiesloch grenzen die Gemeinden Nußloch und Leimen im Norden, Walldorf und Sankt Leon-Rot im Westen, Rauenberg und Dielheim im Süden sowie Meckesheim und Mauer im Osten.

Die Stadt Wiesloch selbst besteht aus drei Stadtteilen mit insgesamt rund 27.500 Einwohnern. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 3.025 ha, die über die Hälfte (55,5 %) landwirtschaftlich genutzt wird. 32,1 % stellen Siedlungs- und Verkehrsfläche dar, rund 9,4 % der Fläche sind bewaldet. Die Stadt Wiesloch verfolgt mit ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. Darunter fallen Stichpunkte wie die Wohnraumoffensive, Energetische Standards in der Stadtentwicklung, Fußverkehrs-Check und der Lärmaktionsplan.

Das Plangebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt Wiesloch und wird über die bestehenden Erschließungsknotenpunkte erschlossen. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L723 sowie angrenzend landwirtschaftliche Flächen. Weiter in Richtung Süden liegt der Stadtteil Frauenweiler. Nördlich des Plangebiets befinden sich neben Nahversorgungseinrichtungen auch kleinere gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet „Eichelweg“).



Abbildung 1: Gebietsabgrenzung mit Orthophoto, ca. 8,42 ha

## 2.2 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ umfasst eine Fläche von ca. 8,42 ha und beinhaltet die Flurstück Nrn. 13628 (Teilfl.), 13667, 13668, 13670, 13671, 13672, 13673, 13674, 13675, 13676, 13677, 13678, 13679, 13680, 13681, 13682, 14176, 14176/1(Teilfl.), 14177 (Teilfl.), 14178, 14179, 14180, 14181, 14182, 14183, 14184, 14185, 14186, 14187, 14189, 14189/1, 14189/2, 14190, 14191, 14192, 14193, 14194, 14195, 14196, 14197, 14198, 14199, 14200, 14201, 14202, 14203, 14204, 14205, 14206, 14207, 14208.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan vom 08.08.2025.

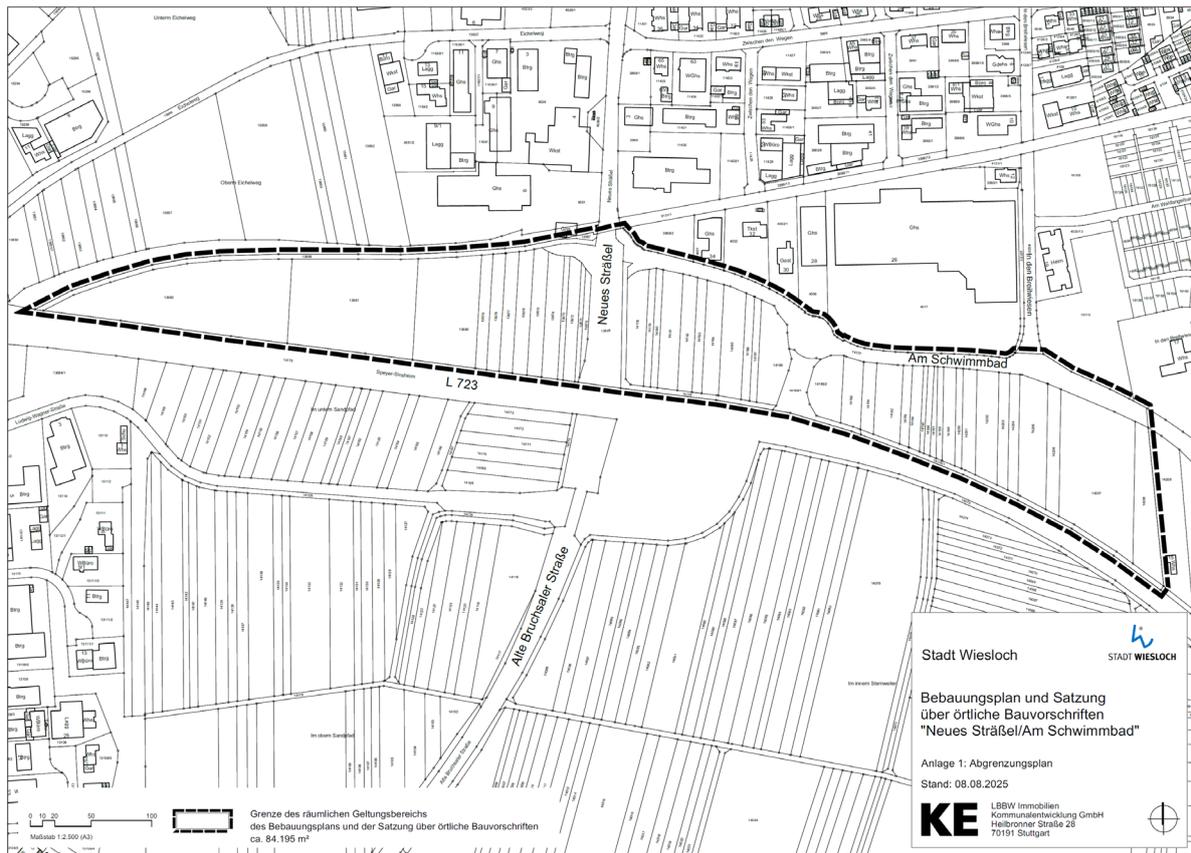


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Wohngebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ (Stand: 08.08.2025)

### 2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich der Wieslocher Kernstadt und nördlich des Stadtteils Frauenweiler. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Eichelweg“ und im Süden die Landesstraße L 723 an. Es handelt sich um derzeit unbebaute Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gelände ist größtenteils eben bis leicht geneigt, wobei das Gelände von Nordwesten nach Südosten um ca. 4 m ansteigt.

Das Gebiet wird durch mehrere bereits bestehende Straßen begrenzt bzw. tangiert. Im Norden des Plangebiets befindet sich die Straße „Am Schwimmbad“, welche das Plangebiet mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet verbindet. Der westliche Kreisverkehr verbindet über die Straßen „Neues Sträßel“ und die Alte Bruchsaler Straße den Stadtteil Frauenweiler mit der Wieslocher Kernstadt. Ab dem östlichen Kreisverkehr in Richtung Westen liegt die L 723 ca. 2 bis 3 m tiefer als die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Straße „Neues Sträßel“ / „Alte Bruchsaler Straße“ verläuft daher als Brücke über die L 723. Südlich angrenzend verläuft die Landesstraße L 723 (Speyer-Sinsheim). Der östliche Kreisverkehr stellt eine direkte Verbindung der Straße „Am Schwimmbad“ zur Anschlussstelle an die L 723 her. Im Nordwesten verläuft eine Bahntrasse der SWEG, die inzwischen stillgelegt ist. Durch das Plangebiet führt eine 380-kV-Leitung der Amprion GmbH sowie zwei 20-kV-Leitungen.

Entlang der L 723 und der Straße „Neues Sträßel“ befinden sich Feldgehölze, die zum großen Teil als Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft sind. Ein weiteres Biotop (Feldgehölz/Feldhecke) liegt im östlichen Bereich des Plangebiets.

## 2.4 Altlasten, Bergbau und Schwermetallbelastung, Bodenmanagement, Kampfmittel, Bodendenkmale; Störfallbetriebe

Im Rahmen der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung wurden keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg festgestellt. Erkundungs- und Bauarbeiten können nach aktuellem Kenntnisstand ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Im weiteren Verfahren wird das Erfordernis zusätzlicher Untersuchungen geprüft.

## 2.5 Baugrundverhältnisse

Im Dezember 2020 wurde ein Bodengutachten (Erstbewertung) erstellt. Demnach sind innerhalb des Plangebiets bindige Deckschichten (geringe bis gute Tragfähigkeit), Sande (überwiegend ausreichende bis gute Tragfähigkeit, lokal geringe Tragfähigkeit) und Tone (geringe bis ausreichende Tragfähigkeit) vorhanden. Es sind die Hinweise zum Straßenbau und zum Kanalbau zu beachten. Auf das Bodengutachten (Ling.geo, Stand: Dezember 2020) wird verwiesen.

# 3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist die Stadt Wiesloch als Verdichtungsraum und gemeinsam mit der Stadt Walldorf als Mittelzentrum (Doppelzentrum) dargestellt. Sie liegt auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bruchsal (- Wiesloch/Walldorf) sowie Heidelberg – Wiesloch/Walldorf – Bruchsal.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014, ist der Planbereich als geplante gewerbliche Baufläche bzw. als weiße Fläche ohne Restriktionen festgelegt. Im Zuge einer zukunftsorientierten Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen nachhaltige und flächeneffiziente Strukturen vorgesehen werden. Unterschiedliche Arbeitsplatzangebote sollen nach Möglichkeit wohnungsnah geschaffen und für die Expansion der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ein ausreichendes Flächenangebot vorgesehen bzw. in gewerblichen Schwerpunkten ausgewiesen werden. Die geplante gewerbliche Entwicklung dient der Stärkung der Metropolregion Rhein-Neckar als Wirtschaftsstandort.

Insgesamt entsprechen die Planungen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

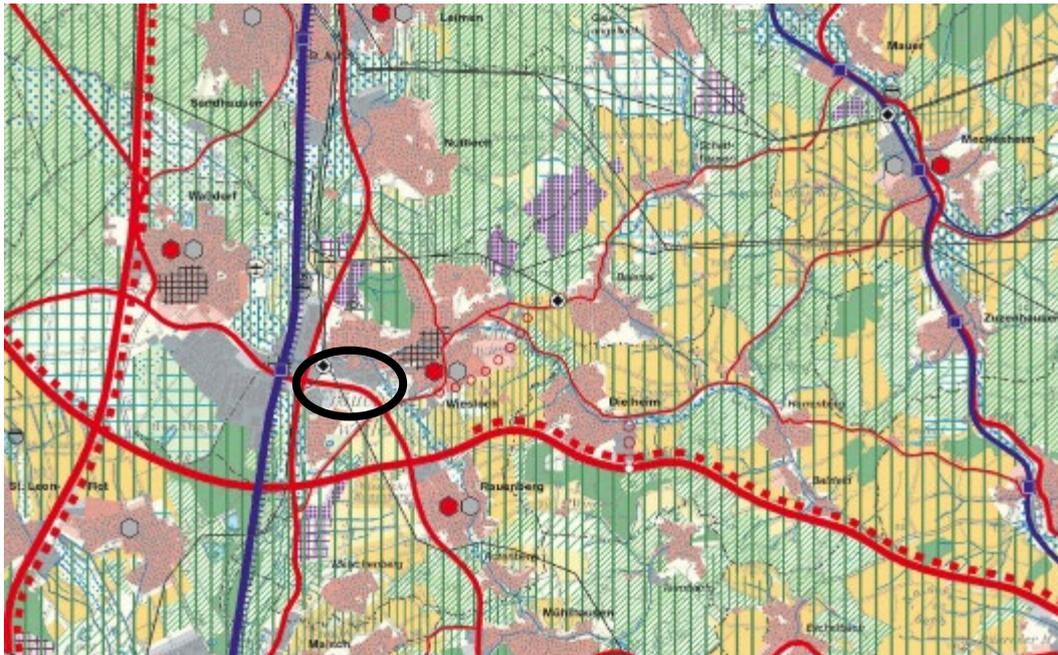


Abbildung 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ (Bestand) und als landwirtschaftliche Fläche (Planung) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Sträßel/Am Schwimmbad“ der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

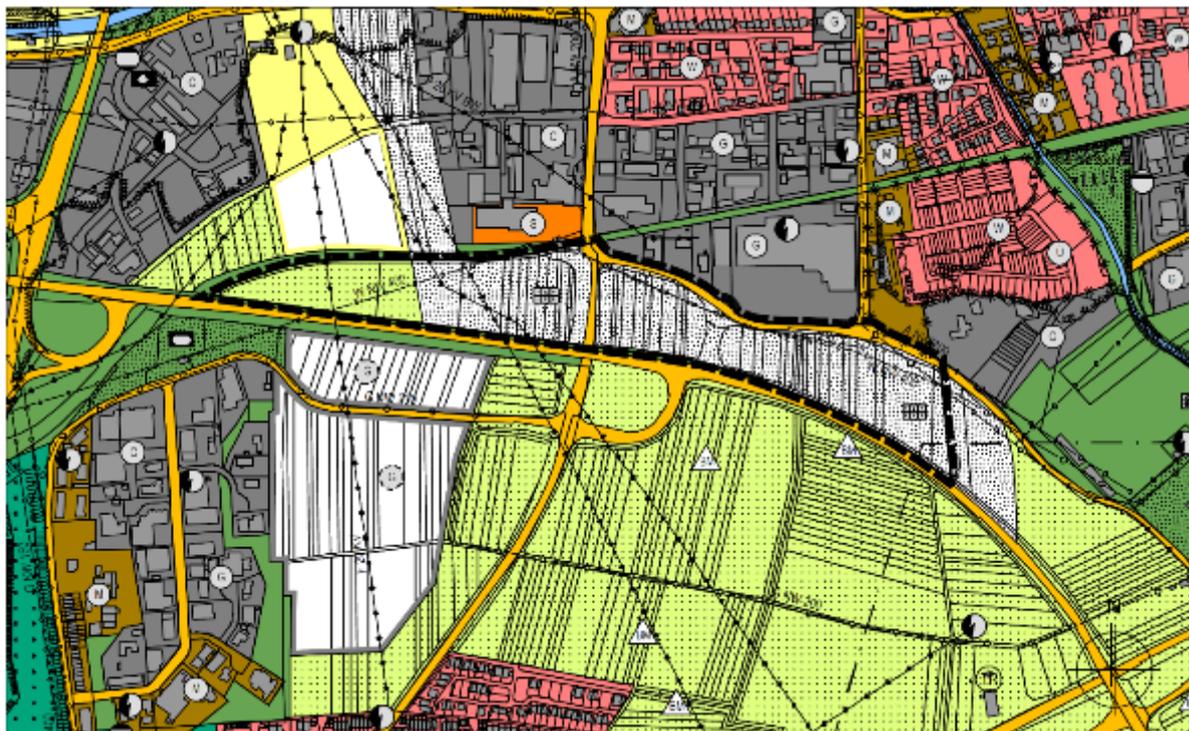


Abbildung 4: Ausschnitt genehmigter Flächennutzungsplan 2000

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.

Das Plangebiet überlagert im Westen den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan „Eichelweg II, 1. Änderung“ (in Aufstellung). Im Osten befindet sich der Bebauungsplan „Neues Sträßel“, rechtskräftig seit 04.09.2004. Es werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen zum Teil überplant. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Straße ist inzwischen gebaut und wird in den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem Bestand übernommen.

Im Norden überlagert das Plangebiet den Bebauungsplan „Erweiterung Aldi“, rechtskräftig seit 30.09.2019. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Flächen werden Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen sowie private Grünflächen festgesetzt.

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Freizeitgelände“ (rechtskräftig seit 19.04.2002), der Grünflächen (Zweckbestimmung Sportanlagen) und Verkehrsflächen festsetzt.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ an, rechtskräftig seit 15.07.2021. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen werden größtenteils als Allgemeine Wohngebiete, im Süden und Osten als Mischgebiete / eingeschränkte Gewerbegebiete und im Westen als Mischgebiete festgesetzt.

### 3.4 Radverkehrskonzept

Gemäß dem Radverkehrskonzept Wiesloch (Stand: Dezember 2022) verläuft durch das Plangebiet entlang der Straße „Neues Sträßel“ in Nord-Süd-Richtung die Pendlerroute Nußloch – Frauenweiler – Malschenberg. Ausgehend vom westlichen Kreisverkehr zweigt die Pendlerroute entlang der Straße „Am Schwimmbad“ nach Südosten ab in Richtung Rauenberg.

Im Zuge des Ausbaus der Landesstraße soll im westlichen Bereich eine Pendlerroute vom Bahnhof Wiesloch-Walldorf in Richtung Innenstadt und Dielheim mit Radverkehrsführung eingerichtet werden (Lückenschluss). In diesem Zusammenhang bestehen Überlegungen für eine Nutzung der ehemaligen Bahntrasse für den Radverkehr. Dem gegenüber stehen Überlegungen des Landes, die Bahntrasse im Zuge der Verkehrswende in ihrer ursprünglichen Form wieder zu reaktivieren und nutzbar zu machen. Gleichzeitig soll die vorhandene Eisenbahnbrücke, die für eine Reaktivierung der Strecke erforderlich wäre, im Rahmen des Vollausbaus der L723 abgerissen werden.

### 3.5 Sonstige bestehende Planungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Wiesloch (Stand: Mai 2019) wird die Ausweisung weiterer, verkehrsgünstig gelegener Gewerbeflächen (insbesondere westlich und südwestlich entlang der großen Verkehrswege) im Flächennutzungsplan empfohlen. Konkret wird als kurzfristige Maßnahme die Gewerbeflächenentwicklung entlang der L 723 benannt.

In Bezug auf die verkehrliche Entwicklung wird auf den geplanten zweibahnige Ausbau L723 Walldorf – AS Wiesloch/ Rauenberg (A6) mit Knotenpunktörtlichkeit B3/ und die Knotenpunktörtlichkeit L723/ L594 Südtangente hingewiesen.

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit werden im Laufe des Verfahrens geklärt.

### 3.7 Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.7.1 Digitale Flurbilanz

Die Flächen innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind gemäß der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur der Wertstufe I eingestuft.

#### 3.7.2 Biotop nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Biotop Feldgehölz Biotop Nr. 167182260056. Dieses wird durch Pflanzbindungen in seinem Bestand gesichert. Das Feldgehölz und Feldhecken Biotop Nr. 167182260001 kann nicht erhalten werden. Der erforderliche Ausgleich/Ersatz wird im weiteren Verfahren mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### 3.7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter bzw. fachtechnisch abgegrenzter Wasserschutzgebiete.

#### 3.7.4 Hochwassergefahrenkarte

Für den Planbereich sind in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg keine Überflutungsbereiche dargestellt.

#### 3.7.5 Starkregengefahrenkarte

Gemäß der Starkregengefahrenkarte kann eine Betroffenheit des Plangebiets durch Starkregenereignisse (insbesondere im Falle eines „extremen Ereignisses“) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Entwässerungs-/Erschließungsplanung.

#### 3.7.6 Kulturdenkmale gem. DSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG („Mittelalterliche Wüstung, ADAB-Id. 103443159). Im Nahbereich westlich des Plangebiets liegt außerdem das Denkmal „Siedlungen des Neolithikums, der Urnenfelderkultur, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der Römerzeit und Gräberfelder aus dem Neolithikum, der Bronzezeit, der Urnenfelderkultur, der Hallstattzeit, der Latènezeit, der Völkerwanderungszeit und der Merowingerzeit“ (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG; ADAB-Id.102982527). Darüber hinaus wird das Plangebiet durch das Denkmal „Mittelalterliche und neuzeitliche Straße“ (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG; ADAB-Id 103447106) durchschnitten, wenn diese Denkmalfäche auch nicht unmittelbar betroffen ist, sondern als Straße bestehen bleibt.

Im Rahmen einer Sondage wurden Befunde bereits unmittelbar unter dem Pflughorizont angetroffen. Es wurden mehrere Gruben der frühen Eisenzeit sowie neuzeitliche Befunde (zwei Feldwege und zwei Pfostenstellungen) angetroffen. Das Erfordernis ergänzender Untersuchungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen (vgl. Sondagebericht Archaeo Connect, Stand: 29.04.2022).



Abbildung 5: Denkmalflächen als ADAB-Auszug und zu untersuchende Flächen (Sondagebericht Archaeo Connect, Stand: 29.04.2022)

## 4 Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur

### 4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Die Stadt Wiesloch verzeichnet seit mehreren Jahren ein anhaltend hohes Interesse an Gewerbeflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan befinden derzeit noch geplante gewerbliche Reserveflächen in einem Umfang von insgesamt 25,7 ha brutto, von denen jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand ca. 10,3 ha brutto kurz- und mittelfristig nicht realisiert werden können. Gleiches gilt für die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030+) aufgeführten gewerblichen Potenzialflächen. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan umfassen entweder nur kleine Arrondierungsflächen (ca. 2 ha) bestehender Gewerbegebiete oder befinden sich aktuell bereits in der Entwicklung (Gewerbegebiet „Metropolpark“), wobei sich das Flächenangebot auf eine nur sehr eingeschränkte Zielgruppe richtet.

Das Gebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ ist die einzige Fläche, die kurzfristig für die gewünschte Zielsetzung (ergänzende kommunale Gewerbeflächenangebote und Flächen für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen mit regionaler Bedeutung) zur Verfügung steht.

Auf die Ausführungen zum Gewerbeflächenbedarf (siehe Kap. 1.1.3) und auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

## 4.2 Städtebauliches Konzept / Parzellierungsvariante

Dem Bebauungsplanverfahren liegt eine Parzellierungsvariante zugrunde. Die Grundstücke der gewerblichen Bauflächen werden entlang der zentralen Erschließungsstraße („Am Schwimmbad“) erschlossen. In der Parzellierungsvariante sind im östlichen Bereich Flächen für kleinflächige Gewerbebetriebe im Westen für großflächigeres Gewerbe vorgesehen. Die Grundstücke sind so parzelliert, dass sie bei Bedarf auch zusammengeführt werden können. Damit kann flexibel auf die Anforderungen der jeweiligen Gewerbebetriebe reagiert werden.

Im Westen des Plangebiets ist die Errichtung eines Batteriespeichers oder eines anderen Vorhabens der Energiewende (Freiflächen-PV-Anlagen, o.ä.) geplant. Östlich davon ist die Errichtung einer E-Ladetankstelle vorgesehen, welche ausschließlich für den PKW-Verkehr zugänglich sein soll.

Für die Erschließung der Flächen werden die bereits bestehenden Knotenpunkte mit den beiden Kreisverkehren genutzt. Die Straße „Am Schwimmbad“ wird in diesem Zuge nach Westen erweitert und zum Teil ausgebaut. Über den östlichen Kreisverkehr besteht ein Anschluss an die L 723 und weiter nach Osten bzw. Südwesten in Richtung Bundesstraße und Autobahn. Der westliche Kreisverkehr führt in Richtung Norden in das angrenzende Gewerbegebiet „Eichelweg“, zur Wieslocher Kernstadt und weiter nach Nußloch. In Richtung Süden führt eine Brücke über die L 723, über den Stadtteil Frauenweiler nach Rauenberg.

Entlang der Erschließungsstraßen ist der Erhalt bzw. die Neupflanzung von heimischen, klimaresilienten Bäumen sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen vorgesehen. Das Biotop innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche wird mittels einer öffentlichen Grünfläche und einer Pflanzbindung in seinem Bestand gesichert.

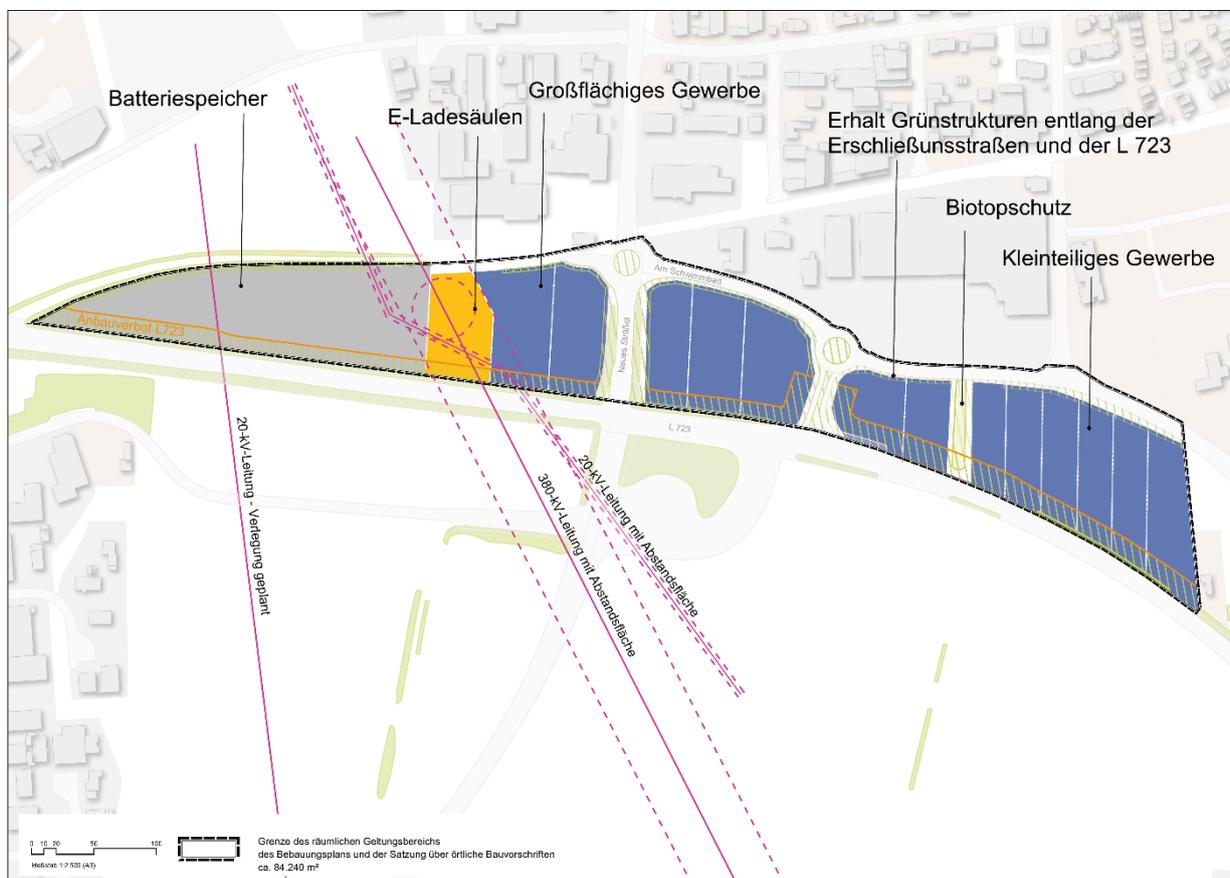


Abbildung 6: Parzellierungsvariante (Stand: 26.08.2025)

#### 4.3 Grün- und Freiflächenkonzeption/Grünordnungsplan

Wird im weiteren Verfahren erstellt.

#### 4.4 Anbindung des Plangebiets

Das Plangebiet wird überörtlich über die südlich tangierende L723 erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehenden Kreisverkehre entlang der Straße „Am Schwimmbad“.

Die Stadt Wiesloch ist sowohl mit der Bahn als auch über die Autobahnen A5 und A6 sowie die Bundesstraße B3 und mehrere Landesstraßen regional und überregional sehr gut erreichbar.

Seit 1997 gibt es den Stadtbus Wiesloch-Walldorf mit einer guten Ausstattung an Bushaltestellen. Darüber hinaus ergänzt ein Anruf-Sammel-Taxi das Angebot. Wochentags besteht für den Stadtbus ein halbstündiger Takt zwischen ca. 5:30 Uhr und 21:00 Uhr. Im Stadtteil Frauenweiler endet der halbstündige Takt bereits um 19 Uhr. Die Fahrtzeiten von den Stadtteilen/Ortschaften in die Kernstadt von Wiesloch betragen zwischen 11 Minuten (Frauenweiler) und 25 Minuten (Schatthausen). Nach Heidelberg gelangt man von den Stadtteilen/Ortschaften halbstündig (S-Bahn 15-minütig) in ca. 25 Minuten (Frauenweiler und Kernstadt) bzw. ca. 50 Minuten (Schatthausen).

#### 4.5 Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung aller Grundstücke ausgehend von der Straße „Am Schwimmbad“. In Richtung Westen ist die Errichtung eines Kreisverkehrs auf dem privaten Grundstück vorgesehen, damit auch größere Fahrzeuge bei Bedarf wenden können.

#### 4.6 Ausbauplanungen L 723

Für die Landesstraße L 723 ist im Regionalplan Rhein-Neckar ein vierstreifiger Ausbau bei Wiesloch vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebiets überlagert der Bebauungsplan den Planbereich „L 723 – Planung zweite Fahrbahn zwischen Anschlussstelle A6 und Knotenpunkt L 594“. Das Ausbaukonzept für die L 723 sieht den Ausbau auf zwei Fahrbahnen zwischen A6 und dem Knotenpunkt der L 594 sowie die Knotenpunktertüchtigung B 3 / L 723 sowie L 723 / L 594 vor. Ein Planfeststellungsverfahren wurde bislang nicht formell eingeleitet.

Im Westen des Plangebiets überlagert der Bebauungsplan den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan „Eichelweg II, 1. Änderung“. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ist Ende 2025 vorgesehen. Die geplante Grenze des Geltungsbereichs sowie die Baufeldgrenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Neues Sträßel/Am Schwimmbad“ dargestellt.

Aufgrund der Ausbauplanungen der unmittelbar südlich gelegenen Landesstraße L723, sind im weiteren Verfahren mögliche Flächeninanspruchnahmen bzw. Flächenüberlagerungen mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen voll erschlossen. Die Hauptwasser- und Gasleitungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu verlegen (vgl. Kap. 4.7.2).

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

#### 4.7.1 Entwässerungskonzeption

Eine Entwässerungskonzeption inkl. Maßnahmen zur Starkregenvorsorge wird im weiteren Verfahren erstellt.

Im Sinne des „Schwammstadt“-Prinzips wird das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge) möglichst lange im Gebiet gehalten und zeitverzögert abgegeben bzw. verdunstet. Ziel ist es, den Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere durch häufige Starkregenereignisse auf der einen und Trockenperioden auf der anderen Seite, wirksam zu begegnen. Darüber hinaus werden weitere Klimaanpassungsmaßnahmen im Gebiet vorgesehen, um negative Auswirkungen durch extreme Wetterereignisse infolge des Klimawandels möglichst zu vermeiden.

#### 4.7.2 Wasserversorgung, Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation etc.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine oberirdische Hochspannungsleitung (380 kV) der Amprion GmbH. Der Maststandort befindet sich auf dem Flurstück Nr. 13680. Westlich davon befinden sich zwei 20-kV-Leitungen. Nördlich des Plangebiets besteht ein Anschluss an das Umspannwerk der Netze BW. Die 380-kV-Leitung sowie die östliche 20-kV-Leitung werden in ihrem Bestand erhalten und bei den Planungen berücksichtigt. Die westliche der 20-kV-Leitungen soll im Zuge der Erschließung des Plangebiets/vor Baubeginn verlegt werden.

Parallel zur Straße „Am Schwimmbad“ verläuft eine Gasleitung, die über die Straße „In den Breitwiesen“ weiter in die angrenzenden Gewerbegebiete führt. Durch das Gebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Hauptwasserleitung. Es ist eine Verlegung beider Leitungen vor Bebauung der Grundstücke geplant.

#### 4.8 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>84.195 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Sondergebiet	22.496 m <sup>2</sup>
- Gewerbegebiet	47.027 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche	720 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche	283 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	13.669 m <sup>2</sup>

### 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, um den vorhandenen Bedarf an Gewerbeeinheiten gerecht zu werden und eine möglichst große Flexibilität der Nutzungen zu ermöglichen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient einerseits dem Erhalt des gewerblich geprägten Charakters des

Baugebiets und der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Andererseits können dadurch im Einzelfall begründete und gebietsverträgliche Einrichtungen zugelassen werden.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1, 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten) werden für diesen Bereich als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind somit nicht zulässig.

Zur Sicherung der angestrebten gewerblichen Struktur, insbesondere für produzierende und handwerksnahe Betriebe, werden außerdem Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen, selbstständige Lagerhäuser, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Fremdwerbungen ausgeschlossen. Anlagen für soziale Zwecke sind unzulässig, da vorwiegend eine gewerbliche Nutzung angestrebt werden soll und soziale Anlagen bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend vorhanden sind.

#### 5.1.2 Sondergebiet (SO<sub>1</sub>) Energieerzeugung, -speicherung und -umwandlung

Das Sondergebiet SO<sub>1</sub> dient der Energieerzeugung und -speicherung sowie der Umwandlung elektrischer Energie in andere Energieformen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für die Zwecke einer nachhaltigen Energiewirtschaft ist es erforderlich, die Festsetzungen eng an den konkret vorgesehenen Nutzungen auszurichten. Als prägende Hauptnutzungen sind im SO<sub>1</sub> Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur Speicherung elektrischer und thermischer Energie sowie zur Speicherung von Wasserstoff und zur Umwandlung von elektrischer Energie in andere Energieformen (insbesondere Power-to-Heat-Anlagen und Power-to-Gas-Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff und Methan / Zulässig sind ausschließlich Power-to-Heat-Anlagen sowie Power-to-Gas-Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff und Methan) zulässig. Außerdem sind Betriebs- und Transformatorengebäude sowie Umspann- und Speichieranlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen und die der Hauptnutzung zugeordneten Lagerplätze sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Entsprechend der Zielsetzung eines Standorts für die nachhaltige Energiewirtschaft sind Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Umwandlung fossiler Energieträger unzulässig.

Damit bereiten die Festsetzungen die Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen vor, die einerseits der Erzeugung von Energie und andererseits der Speicherung von Strom dienen, beziehungsweise mit diesen in Zusammenhang stehen.

#### 5.1.3 Sondergebiet (SO<sub>2</sub>) Ladeinfrastruktur

Das Sondergebiet SO<sub>2</sub> dient der Errichtung und dem Betrieb einer E-Ladestation zur Versorgung von Elektrofahrzeugen, einschließlich zugehöriger technischer Anlagen und für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen. Als Hauptnutzung sind Ladesäulen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden E-Ladesäulen ausschließlich für PKW zugelassen. Der Ausschluss von Lademöglichkeiten für LKW und andere größere Fahrzeuge ist erforderlich, da ein Schulweg und eine wichtige Radverkehrsverbindung das Plangebiet kreuzt und das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie der Rangierverkehr durch LKW ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für Schüler und Radfahrer mit sich bringt.

Neben den Hauptnutzungen sind die der Hauptnutzung zugeordneten Lagerplätze sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, um die betriebliche Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dient die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Die festgesetzten Werte sind jeweils als Höchstwerte zu verstehen und bilden dadurch die Obergrenzen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen im GE von 0,8 orientiert sich an dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten. Dies gewährleistet eine möglichst gute Grundstücksausnutzung, ohne die Funktionsfähigkeit (Erschließung, Zufahrten, Stellplätze, Freiflächengestaltung) zu beeinträchtigen.

Da der Versiegelungsgrad für die Sondergebietsflächen SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert werden kann, sind die Grundflächenzahlen in diesen Baugebieten im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Die Höhenbeschränkung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes und gewährleistet ein städtebaulich vertretbares Maß bei der Höhenentwicklung zum nördlich angrenzenden Bestandsgebiet. Die maximale Gebäudehöhen (GH) sind in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Im Gewerbegebiet (GE) beträgt die zulässige Gebäudehöhe 14,0 m, gemessen vom Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Attika. Damit wird eine sinnvolle und zeitgemäße gewerbliche Bebauung ermöglicht.

Im SO<sub>2</sub> wird die maximale Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der 380-kV-Bestandsleitung auf maximal 5,0 m festgelegt.

Im SO<sub>1</sub> wird die Gebäudehöhe im weiteren Verfahren definiert, da die maximal gewünschte Höhenentwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

Aufgrund technischer Anforderungen (z.B. für Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte oder Dachausgänge) kann die Gebäudehöhe im GE und SO<sub>1</sub> um bis zu 2,0 m überschritten werden. Im SO<sub>2</sub> ist eine Überschreitung aufgrund der einzuhaltenden maximalen Höhe im Bereich der Abstandsfläche der 380-kV-Leitung nicht zulässig.

## 5.3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung ermöglicht die für den Nutzungszweck des Gewerbegebiets erforderliche Errichtung großflächiger Betriebsgebäude (z.B. Produktionshallen, Lagergebäude, Dienstleistungsgebäude).

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen und die Ziele der Planung abgestimmt.

Die Baufenster ermöglichen die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Baufenster werden groß geschnitten, so dass im Rahmen der Umsetzung eine flexible Grundstücksausnutzung mit Spielräumen für die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

## 5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung von angemessenen Freiflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Container, Mulden und Containeranlagen unzulässig.

Um eine funktionale und wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, können oberirdische Stellplätze sowie Werbeanlagen, Umfahrten und Lagerplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im GE sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zudem noch unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) zulässig, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Diese Anlagen sind für die betrieblich erforderliche Erschließung, Logistik, Werbung oder den ruhenden Verkehr erforderlich und können – je nach Grundstückszuschnitt oder baulicher Konzeption – nicht immer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden. Unterirdische Stellplätze beeinträchtigen zudem weder das Ortsbild noch die Freiflächenqualität und tragen zu einer effizienten Flächennutzung bei. Um die städtebaulich gewünschte Begrünung sowie den Erhalt der vorhandenen Begrünung sicherzustellen, sind die genannten Nutzungen nicht in den Pflanzgebotsflächen (pfg) und Flächen mit Pflanzbindungen (pfb) zulässig.

## 5.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Verkehrsgrünflächen dürfen für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, um die Erschließung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Unterbrechungen sind auf max. 10,0 m Breite begrenzt, um die Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sicher zu stellen. Im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität ist die Aufteilung der Verkehrsflächen unverbindlich. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten in nachgeordneten Verfahren festzulegen. Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen damit Flächen für den Kfz-Verkehr sowie für den Rad- und Fußverkehr.

## 5.7 Zufahrten

Entlang der Landesstraße L 723 und entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu den privaten Baugrundstücken aufgrund der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

## 5.8 Grünflächen

Das sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindliche Biotop wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert. Die private Grünfläche ist im Sinne der Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen in ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten.

## 5.9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren/im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung erarbeitet.

## 5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten, wurden Festsetzungen zum Artenschutz gemäß den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Aufstellung eines Reptilienzauns, Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel, Insektenfreundliche Außenbeleuchtung), zum Verbot von Schottergärten, zur Dacheindeckungen, Fallrohre und Rinnen und zu Einfriedungen getroffen.

## 5.11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen der Errichtung eines Wendehammers auf privatem Grundstück und stellen zum einen die Unterhaltung der 380 kV-

Freileitung sicher, zum anderen ermöglichen diese im Bedarfsfall das Wenden eines LKW oder größeren Kraftfahrzeuges. Die Lage des geplanten Wendehammers ist in der Planzeichnung mit zwei verschiedenen Optionen gekennzeichnet und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### 5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft wurden umfangreiche Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes in Form von Pflanzgeboten festgesetzt.

Bei den Pflanzgeboten handelt es sich um erste Vorschläge, die im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichts weiter ausgearbeitet werden.

Die Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Neupflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dienen der Einpassung in das Landschaftsbild, der Förderung des Kleinklimas, dem Artenschutz, dem ökologischen Ausgleich und zur Regulierung des Regenwasserabflusses.

Die Begrünungspflicht für Tiefgaragen dient der Minimierung des Eingriffs durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

#### 5.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen werden die landschaftsprägenden Bäume und Feldgehölzstrukturen im Bestand gesichert.

## 6 Umweltbelange

### 6.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht inklusive Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt.

### 6.2 Verkehr/Geräuschsituation/Lärmaktionsplan

Gemäß der Lärmkartierung der Lärmaktionsplanung (Büro Koehler & Leutwein, Stand: 2013) liegt der Lärmindex Lden (24h-Betrachtungszeitraum) des Straßenverkehrslärms im Plangebiet zwischen 60-65 dB(A) im Norden bis zu 70-75 dB(A) entlang der L 723. Nachts liegt der Lärmindex Ln (22 Uhr bis 6 Uhr) zwischen 55-60 dB(A) im Norden und 65-70 dB(A) entlang der L 723.

Eine schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt.

### 6.3 Artenschutz

Im November 2020 wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durch das Büro WALD + CORBE erstellt. Dabei wurden die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Plangebiet abgeprüft. Eine Begehung am 01. November 2020 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet. Bei Vogelarten waren Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten. Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden Geländeerhebungen zur Erfassung der genannten Arten bzw. Artengruppen empfohlen. Auf die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (WALD + CORBE, Stand: November 2020) wird verwiesen.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurde eine Faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) durchgeführt (WALD + CORBE, Stand: 29.03.2024). Die Untersuchung basiert auf Erfassungen zu den Tierartengruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel in den Jahren 2022 und 2023. Im Plangebiet konnten Fledermausarten, die Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (v.a. planungsrelevante Arten wie Bluthänfling, Klappergrasmücke und Turmfalke) nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und der notwendigen CEF-Maßnahmen werden für die planungsrelevanten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst. Die Maßnahmen wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Auf die faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) wird verwiesen (WALD + CORBE, Stand: 29.03.2025).

#### 6.4 Klimaschutz, Klimaanpassung, kommunale Wärmeplanung

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. Dazu zählt u.a. das Erreichen der Klimaneutralität bis 2040 und eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung auf 42 % des Status 1990 bis 2030. 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Eine Anpassung dieser Standards erfolgte mit Beschluss vom 26.02.2025, da die energetischen Standards inzwischen in weiten Teilen durch gesetzliche Regelungen (z.B. Photovoltaikpflicht, Anpassung des Gebäudeenergiekonzeptes (GEG)) abgedeckt werden. Infolge der Anpassung beschränken sich die Standards auf die Einhaltung des Gebäude-Energiestandards nach Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 (bzw. 55 bei Gebäuden mit überwiegend sozialen Mietwohnungen).

#### 6.5 Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Plangebiet nicht erforderlich. Maßnahmen zur Starkregenvorsorge werden im weiteren Verfahren im Zuge der Erschließungs-/Entwässerungsplanung geprüft. Davon unabhängig tragen die Vorgaben des „Schwammstadt“-Prinzips (siehe Kap. 4.7.1) dazu bei, die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu minimieren.

### 7 Gutachten/Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf

- Sondagebericht 2021\_0128 Wiesloch „Im Sternweiler“, Archaeo Connect, Tübingen, 29.04.2022
- Bodengutachten (Erstbewertung) Baugebiet „Wiesloch Frauenweiler“, Ling.geo, Karlsruhe, 28.12.2020
- Vorprüfung Umweltbelange, Wald+Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, 19.04.2021
- Faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP), Wald+Corbe Consulting GmbH, 29.03.2024
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Ludwig-Wagner-Straße, Erschließungsgebiet Wiesloch Frauenweiler, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 17.08.2020

## **II. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch die Festsetzungen soll ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen, welches durch die Gestaltung der Gebäude und Freiräume dem Anspruch an ein innerörtliches Baugebiet gerecht wird.

#### Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung

Um ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild in Verbindung mit einer maximalen Funktionalität der Gebäude zu gewährleisten, sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Darüber hinaus bieten flache und flach geneigte Dächer optimale und flexible Möglichkeiten zur Nutzung solarthermischer Anlagen, Photovoltaik-Anlagen sowie kombinierter solarthermisch-photovoltaischer Anlagen in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung.

#### Fassadengestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit des Baugebietes wurden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Kriterien festgelegt. Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit. Somit sind lediglich Werkstoffe ausgeschlossen, die in der Fernwirkung das Landschaftsbild beeinträchtigen oder zu Beeinträchtigungen aufgrund von Blendwirkung führen können.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die nicht begrünten Gebäudefassaden in hellen Farbtönen herzustellen, um den Albedo-Wert (Grad der Reflexion) zu erhöhen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausdrücklich erwünscht und daher zulässig.

### **2 Werbeanlagen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen in ihrer Größe begrenzt. Aufgrund der Störwirkung sind Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sowie bewegte Bilder und Lichtabstrahlungen nach oben unzulässig. Zudem soll durch die Reglementierung eine Dominanz der Werbung verhindert werden, um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im Plangebiet sicherzustellen.

### **3 Einfriedungen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen in ihrer Größe begrenzt. Im Sinne des Artenschutzes (Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Reptilien, o.ä.) ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.