



STADT **WIESLOCH**

BEBAUUNGSPLAN &
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„SCHWIMMBAD – ERNEUERBARE ENERGIEVERSORGUNG“

Begründung

Entwurf
Stand 31.10.2025

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“

I.	Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB	1
	Teil A – Begründung	1
1.	Allgemeines	1
1.1.	Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass	1
1.2.	Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Verfahren	1
2.	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1.	Lage des Gebiets	2
2.2.	Abgrenzung und Größe	3
2.3.	Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
2.4.	Altlasten, Bergbau und Schwermetallbelastung; Bodenmanagement; Kampfmittel; Bodendenkmale; Störfallbetriebe	4
2.5.	Baugrundverhältnisse	6
3.	Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.1.	Regionalplanung	7
3.2.	Flächennutzungsplan	8
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	10
3.4.	Sonstige bestehende Planungen	12
3.4.1.	INSEK 2030+	12
3.4.2.	Klimaschutzkonzept und Energetische Standards	12
3.4.3.	Potentialanalyse LUBW und LRA	14
3.4.4.	Kommunale Wärmeplanung	16
3.4.5.	Machbarkeitsstudie „Ausbau Erneuerbare Energie - Photovoltaikanlagen auf Stellplatzüberdachung“	16
3.4.6.	Radverkehrskonzept und Radabstellgelegenheiten	16
3.4.7.	Ausbau der L723	18
3.5.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	19
3.6.	Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse	19
3.6.1.	Hochwassergefahrenkarten	19
3.6.2.	Wasserschutzgebiete	20
3.6.3.	Starkregengefahrenkarten	20
4.	Prüfung alternativer Lösungen	21
4.1.	Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur	21
4.2.	Prüfung alternativer Lösungen	21
4.3.	Grün- und Freiflächenkonzeption	23
4.4.	Ver- und Entsorgung	24
4.4.1.	Entwässerungskonzeption einschl. Starkregenvorsorge	24

4.4.2. Wasserversorgung, Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation etc.	24
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	24
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)	24
5.2. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	25
5.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	25
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	26
5.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
5.7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	27
6. Umweltbelange	28
6.1. Umweltprüfung	28
6.2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	28
6.3. Artenschutz	28
6.4. Klimaschutz	28
6.5. Sonstige Umweltbelange	30
Teil B - Umweltbericht	31
II. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	32
1. Werbeanlagen	32
2. Einfriedungen	32
III. Zusammenfassende Erklärung	32
ANHANG: Gutachten und Anlagen	32

I. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

Teil A – Begründung

1. Allgemeines

1.1. Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass

In Wiesloch soll im Bereich des Freibades „WieTal-Bad“ die bestehende Heizzentrale erweitert werden, um das derzeit in der Aufsiedelung befindliche Quartier am Bach in das bestehende Wärmenetz einbinden und die Wärmeversorgung sicherstellen zu können. Ziel ist es zudem, einen möglichst großen Schritt Richtung Decarbonisierung der Fernwärme zu ermöglichen. Hierzu wird die Errichtung eines großen Pufferspeichers sowie eines Pelletsilos im Bereich des ehemaligen Saunageländes erforderlich. Zudem soll der benötigte Strom durch PV-Anlagen in der Umgebung gewonnen werden. Vorgesehen sind eine PV-Freiflächenanlage auf dem Freibadgelände im Bereich des bestehenden Bolzplatzes sowie eine weitere PV-Freiflächenanlage in dem Bereich südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freizeitgelände“ (siehe Abb. 01).

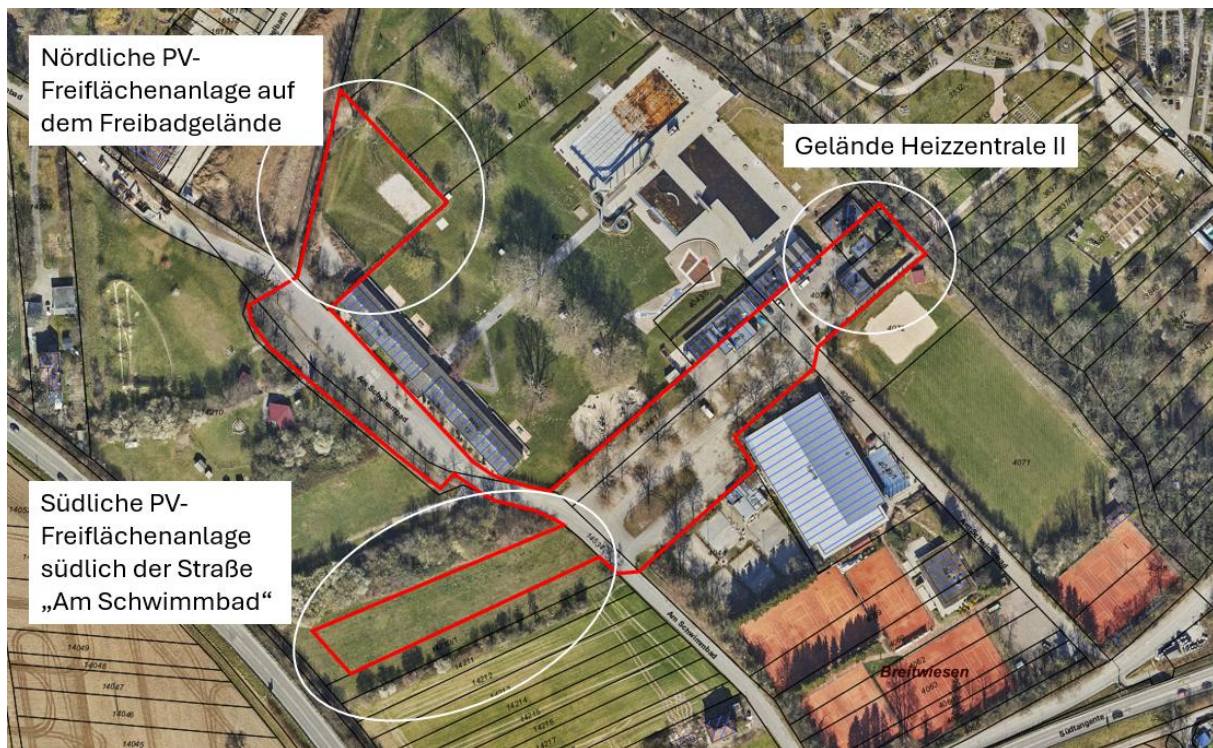


Abb. 01 – Übersicht Planungen im Bereich „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“

Insbesondere der Pufferspeicher und das Pelletsilo (Heizzentrale II) widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Freizeitgelände“. Die Fläche der südlichen PV-Freiflächenanlage liegt außerhalb eines Bebauungsplans im Außenbereich.

1.2. Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“ soll das erforderliche Planungsrecht für die vom Gemeinderat beschlossene Erweiterung der Heizzentrale und

darüber hinaus für eine PV-Anlagennutzung, ggf. mit einer (teilweise) kombinierten Parkplatznutzung, innerhalb und im Umfeld des Schwimmbads geschaffen werden.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“ sind im Einzelnen:

- Schaffen des Planungsrechts für einen Wärmespeicher sowie einen Pelletspeicher im Bereich des ehemaligen Saunageländes
- Schaffen des Planungsrechts für eine PV-Freiflächenanlage auf dem Schwimmbadgelände im Bereich des bestehenden Bolzplatzes
- Schaffen des Planungsrechts für eine PV-Freiflächenanlage in dem Bereich südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freizeitgelände“
- Schaffen des Planungsrechts für eine etwaige nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen über den bestehenden Parkplätzen in den Bereichen vor dem Eingang und östlich neben dem Freibad

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemarkung Wiesloch. Es liegt im Umfeld des Freibades, nördlich der L723 und beidseits der Straße „Am Schwimmbad“.

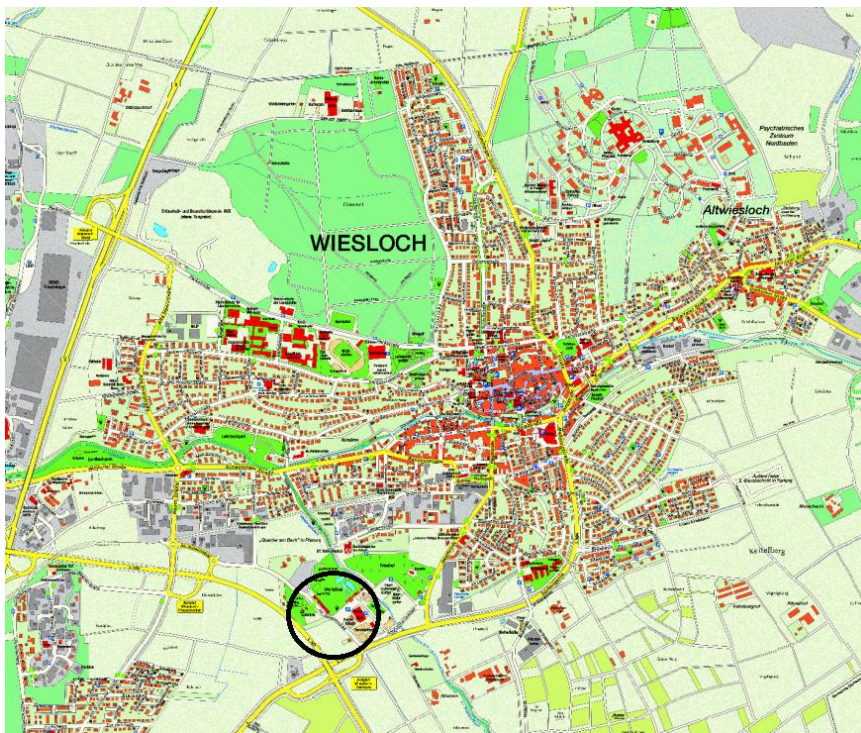


Abb. 02 - Stadtplan mit Kennzeichnung des Plangebiets

2.2. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4044/1, 4073 sowie Teile der Flurstücke 4043, 4043/5, 4043/7, 4044, 4067, 14210 und 14534. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der untenstehenden Abbildung dargestellt und umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha.



Abb. 03 - Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“

2.3. Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil der Liegewiese des Schwimmbads, welche durch Hecken vom übrigen Bereich des Schwimmbads optisch abgetrennt ist. Die Fläche wurde in der Vergangenheit insbesondere als Bolzfläche genutzt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen musste das Volleyballfeld im Zuge der Erschließung des benachbarten Quartiers am Bach von der nordwestlichen Grenze des Schwimmbades verlegt werden. Das Feld wurde ersatzweise auf die nun zu überplanende Fläche innerhalb des Schwimmbads verlegt.

Im Geltungsbereich liegt auch die Parkplatzanlage südöstlich des Schwimmbads sowie die ehemalige Saunananlage. Die ehemalige Betreiberwohnung wird derzeit als Notunterkunft genutzt. Eine bestehende Garage ist an einen Handwerksbetrieb als Lagerfläche vermietet. Diese noch in Nutzung befindlichen Gebäude sollen erhalten bleiben. Das Pelletsilo sowie der Pufferspeicher werden auf den ungenutzten Flächen der ehemaligen Saunananlage errichtet.

Bei der Freifläche im südlichen Bereich handelt es sich um eine Wiesenfläche, die bisher vor allem als Überlaufparkplatz für das Schwimmbad an stark frequentierten Sommertagen sowie als Standort für den Zirkus genutzt wurde.

Weiterhin liegt ein Teil der Straße „Am Schwimmbad“ im Geltungsbereich.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine vielfältige Freizeitnutzung aus. Neben dem Freibad befinden sich in der Umgebung eine Tennishalle, Tennisplätze, ein Rasenspiel- und ein Beachvolleyballfeld sowie Boulefelder. Im Südwesten befinden sich ein öffentlicher Bolzplatz und eine Dirtbikestrecke sowie eine städtische Grillhütte und die „Kinderbaustelle“.

Nordöstlich des Geltungsbereichs fließt der Waldangelbach. Im Nordwesten grenzt das in der Aufsiedelung befindliche Neubaugebiet „Quartier am Bach“ an. Südwestlich befindet sich die Landesstraße L723.

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

Altlasten, Bergbau und Schwermetallbelastung

Für die Standorte von Pufferspeicher und Pelletsilo im Bereich der ehemaligen Saunaanlage (Baufeld Heizzentrale) sowie die PV-Freiflächenanlagen auf dem Schwimmbadgelände (Baufeld PV-Anlage West) und im südlichen Bereich (Baufeld PV-Anlage Süd) wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten (s. Anlage) erstellt. Durch den Gutachter wurden im Oktober 2022 zehn Kleinrammbohrungen sowie fünf Rammsondierungen durchgeführt und eine Mischprobe zur chemischen Analyse sowie vier Einzelproben zur bodenmechanischen Untersuchung erstellt.

Gemäß dem Gutachten liegt eine Überschreitung des Grenzwertes für Arsen vor mit einer Einstufung in die Qualitätsstufe (Einbauklasse) Z 1.1 nach VwV-Boden. Nach der DepV ist der Boden in die Deponieklasse DK 2 einzuordnen. Aushubmaterial, das nicht für den Wiedereinbau verwendet wird, ist nach den Vorgaben der VwV Boden zu verwerten/entsorgen.

Bodenmanagement

Die PV-Freiflächenanlagen werden auf Ramm Pfeilern errichtet die ohne Betonfundament per Rammung im Boden verankert werden. Es fällt damit im Bereich der PV-Freiflächenanlagen kein Aushub an, der zu entsorgen wäre. Der Aushub, der im Zusammenhang mit der Verlegung von Erdkabeln bereits angefallen ist, wurde vollständig wieder vor Ort eingebaut. Im Bereich der Heizzentrale mit Pufferspeicher und Pelletsilo wurden die bestehenden Fundamente entfernt und der Bodenaushub – soweit ein Wiedereinbau nicht möglich war, entsorgt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden beschränkt sich auf den Bereich der Heizzentrale, welcher bereits vorher versiegelt und baulich überprägt war sowie die Ramm Pfeiler zur Befestigung der PV-Module. Die als Sondergebiet „Photovoltaik“ ausgewiesenen Bereiche umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 5.713 m², wobei lediglich 3.102 m² als bebaubare Fläche festgesetzt sind. Die Modulfläche der geplanten Anlagen beträgt insgesamt ca. 1.583 m². Die zulässige Modulfläche wird durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche sowie die GRZ begrenzt. Die durch die Pfeiler tatsächlich beeinträchtigte Fläche beträgt wiederum nur einen geringen Anteil an der Modulfläche. Ein Bodenschutzkonzept wird für Vorhaben die auf mehr als 0,5 ha unbebaute Fläche einwirken, erforderlich. Die Anlagen liegen mit der geplanten Modulfläche deutlich darunter und wirken zudem nur geringfügig durch die gerammten Ständer auf den Boden ein.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs einerseits sowie des geringen Umfangs des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird kein separates Bodenschutzkonzept erstellt. Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht beleuchtet.

Kampfmittel

Für den Bereich des Geltungsbereichs ist eine „Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen“ durch ein Fachbüro erstellt worden. Analysiert wurden Luftbilder aus den Jahren 1944 und 1945 auf Sprengbombenrichter, zerstörte Bauwerke, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker etc., um Hinweise auf Luftangriffe, Bodenkämpfe, Munitionsvernichtung und den militärischen Regelbetrieb mit Kampfmiteileinsatz zu erhalten. Demnach konnten „keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen.“ (Gutachten zur Luftbildauswertung der UXO PRO Consult GmbH, 11.11.2022: S. 8)

Bodendenkmale

Im Bereich südlich der Straße „Am Schwimmbad“ besteht eine Verdachtsfläche für archäologische Bodendenkmale.



Abb. 04 - Bodendenkmalverdachtsfläche (orange) im Bereich des Plangebiets (rote Umrandung)

In den Bereichen der Verdachtsfläche, in denen PV-Anlagen auf geramnten Trägern installiert werden, kann auf die Durchführung einer Prospektion verzichtet werden. Bei der Errichtung von PV-Carport-Systemen mit Streifenfundamenten ist eine archäologische Untersuchung in Form einer Prospektion oder alternativ die baubegleitende Beobachtung des Fundamentaushubs erforderlich. Sofern ein Unterbau in den geplanten Parkplatzbereichen erfolgt, wäre ebenfalls eine Untersuchung, bspw. durch Prospektion des Bodenabtrags, erforderlich. Die Planung wurde entsprechend angepasst. Eine Doppelnutzung von PV-Modulen und Parkplätzen ist nicht mehr vorgesehen. Die PV-Module werden auf Rammpfeilern installiert.

Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der

Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung soll durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der zugehörigen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe (Stand 13.02.2023) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Stadt Wiesloch (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

2.5. Baugrundverhältnisse

Für die Standorte von Pufferspeicher und Pelletsilo im Bereich der ehemaligen Saunaanlage (Baufeld Heizzentrale) sowie die PV-Freiflächenanlagen auf dem Schwimmbadgelände (Baufeld PV-Anlage West) und im südlichen Bereich (Baufeld PV-Anlage Süd) wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten (s. Anlagen) erstellt. Durch den Gutachter wurden im Oktober 2022 zehn Kleinrammbohrungen sowie fünf Rammsondierungen durchgeführt und eine Mischprobe zur chemischen Analyse sowie vier Einzelproben zur bodenmechanischen Untersuchung erstellt. Das Gutachten kommt zu folgender Beurteilung des Baugrunds:

Baufeld Heizzentrale:

„Gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung und den angesetzten Höhen gründet die geplante Heizzentrale oberhalb von ca. 0,3 – 1,3 m mächtiger Auffüllböden. Darunter folgen vorwiegend Auenlehme bis ca. 3,4 – 6,8 m unter GOK mit z.T. weichen Konsistenzen und in den untersten Lagen organischen Anteilen. Bis ca. 5,0 – 7,0 m unter GOK folgen die Verwitterungslagen des Festgesteins. Darunter wird das Festgestein erwartet.“

Gemäß den Ergebnissen der Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen sind die angetroffenen Auffüllböden als stark setzungsempfindlich einzustufen. Die organischen Auenlehme liegen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels, weshalb keine anhaltende Verrottung der organischen Bestandteile zu erwarten ist.

Unter Einhaltung der im vorliegenden Gutachten angegebenen Gründungsvorschläge, der Bodenpressung und gemäß den Setzungsberechnungen stellen die Auenlehme einen für die Belastung, resultierend aus dem Neubau, tragfähigen Baugrund dar.“ (Ingenieurgeologisches Gutachten vom 05.12.2022, S. 23)

Baufeld PV-Anlage West (Freibadgelände):

„Im Bereich der geplanten PV-Anlage West bilden Decklehme und Auensanden den Baugrund in frostsicherer Tiefe. Unter Ansatz einer pot. Anlagentypischen Gründung mittels Rammprofilen werden die notwendigen Rammwiderstände je nach Last innerhalb der Auensande ab ca. 1,5 – 2,0 m unter GOK bzw. innerhalb der Verwitterungslagen ab ca. 4,3 – 6,7 m unter GOK und unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels erreicht.“ (Ingenieurgeologisches Gutachten vom 05.12.2022, S. 23)

Baufeld PV-Anlage Süd:

„Im Bereich der geplanten PV-Anlage Süd bilden Decklehme den Baugrund in frostsicherer Tiefe. Unter Ansatz einer pot. Anlagentypischen Gründung mittels Rammprofilen werden die notwendigen Rammwiderstände je nach Last innerhalb der Verwitterungslagen ab ca. 1,5 – 3,0 m unter GOK und unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels erreicht.“ (Ingenieurgeologisches Gutachten vom 05.12.2022, S. 23)

3. Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Regionalplanung

Der einheitliche Regionalplan der Region Rhein-Neckar stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Teil nördlich der Straße „Am Schwimmbad“ eine restriktionsfreie Fläche sowie südlich der Straße „Am Schwimmbad“ ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar.

Das Vorbehaltsgebiet stellt einen Grundzug der Regionalplanung dar, der in der Begründung des ERP unter dem Punkt 2.3.1.3 formuliert wird:

„Die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.“ (ERP 2.3.1.3)



Abb. 05 - Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Hinsichtlich des Themas „Energie“ enthält der ERP u.a. die folgenden Grundsätze:

In allen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar sollen die Voraussetzungen für eine sichere, preisgünstige sowie umwelt- und klimaverträgliche Energieversorgung geschaffen werden. Dabei soll die Nutzung regional verfügbarer Energiequellen, insbesondere der erneuerbaren Energien, verstärkt

ausgebaut werden. [...] Angestrebt werden soll eine Vollversorgung mit erneuerbaren Energien, soweit möglich aus regionalen Quellen. (ERP 2014 Grundsatz 3.2.1.1)

Die Energieerzeugung soll zunehmend auf die Nutzung erneuerbarer Energien umgestellt werden. Der Ausbau der erneuerbaren Energien in der Metropolregion Rhein-Neckar soll alle Formen umfassen: Bioenergie, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie. (ERP 2014 Grundsatz 3.2.3.1)

Im Sinne einer effizienten Energienutzung und der Nähe von Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen neue Erzeugungsanlagen und Energiespeicher, soweit möglich und sinnvoll, dezentral errichtet werden. (ERP 2014 Grundsatz 3.2.3.4)

Bei der Standortwahl von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollen die Auswirkungen auf Bevölkerung, Ökologie und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Hinsichtlich der verschiedenen erneuerbaren Energieformen gelten aus regionalplanerischer Sicht folgende Grundsätze:

Solaranlagen in Form von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen sollen vorrangig an oder auf baulichen Anlagen errichtet werden. Bei Freiflächenanlagen sollen die Standorte bevorzugt werden, von denen keine gravierenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen, die bereits Vorbelastungen aufweisen, eine geringe ökologische Wertigkeit haben und keine regionalplanerischen Konflikte aufweisen. Vorrangig sollen bei Freiflächenanlagen bereits versiegelte Flächen, gewerbliche und militärische Konversionsflächen sowie Deponien genutzt werden. (Grundsatz 3.2.4.2)

Trotz teils abweichender Darstellung und Grundsätze entspricht die Planung im Wesentlichen den Zielen und Grundsätzen des einheitlichen Regionalplans:

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel eines dezentralen Ausbaus erneuerbarer Energieerzeugung. Um die bestehende Heizzentrale am Schwimmbad künftig mit einem möglichst hohen Anteil regenerativer Energie betreiben zu können, soll der Betriebsstrom mit vor Ort gewonnener Solarenergie gedeckt werden. Dazu wird vorrangig das Dach der benachbarten, bestehenden Tennishalle sowie ein Teil der stark anthropogen geprägten Liegewiese des Freibads genutzt. Die dort verfügbaren Flächen reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf der Heizzentrale zu decken, sodass auf weitere umliegende Flächen zurückgegriffen werden muss.

Bei den zu überplanenden Flächen südlich der Straße „Am Schwimmbad“ handelt es sich zwar gemäß Darstellung des Regionalplans um Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft, tatsächlich findet dort aber keine bzw. nur eine geringe landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Flächen werden in den Sommermonaten als Ausweichparkplatz für das Schwimmbad genutzt und sind dadurch bereits vorbelastet. Eine weitere extensive landwirtschaftliche Nutzung – bspw. durch Beweidung oder in Form von Agri-PV – wird durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen.

Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bei der vorliegenden Planung und der Lage im Stadtgebiet nicht auszugehen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim stellt für den Geltungsbereich die folgenden Nutzungen dar:

- landwirtschaftliche Fläche im Bereich zwischen der L723 und der Straße „Am Schwimmbad,
- öffentliche Grünfläche „Badeplatz“ für den Bereich des Freibades,
- private Grünfläche für die Flächen der ehemaligen Saunanlage und den Bereich des bestehenden Parkplatzes für das Freibad.

Ebenfalls dargestellt ist die Straße „Am Schwimmbad“ als sonstige Hauptverkehrsstraße, die auf dem Schwimmbadgelände verlaufenden Hauptleitungen sowie im Bereich der bestehenden Heizzentrale die Nutzung „Elektrizität“.



Abb. 06 – Auszug aus dem bestehenden FNP aus dem Jahr 2000 mit Darstellung des Geltungsbereichs

Der aufzustellende Bebauungsplan ist damit nicht aus dem bestehenden FNP entwickelt. Der FNP wird daher im Parallelverfahren mit der 9. Änderung entsprechend geändert. Mit der Änderung wird der FNP künftig folgende Darstellungen enthalten:

- Sonderbaufläche für die Bereiche der PV-Freiflächenanlagen,
- Versorgungsfläche im Bereich der Heizzentralen,
- Grünfläche (öffentliche) im Bereich des Schwimmbadparkplatzes.



Abb. 07 – Flächennutzungsplan, 9. Änderung

Die Darstellung des Parkplatzes als Grünfläche orientiert sich an der bisherigen Darstellung. Da es sich jedoch um eine öffentliche Fläche handelt, wird diese künftig, wie auch das Freibad, als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Da der Geltungsbereich der 9. Änderung identisch mit dem aufzustellenden Bebauungsplan ist, werden Darstellungen ausschließlich innerhalb dieses Geltungsbereichs geändert. In der Folge kommt es im Übergang zwischen der Zeichnung des FNP von 2000 und der 9. Änderung zu Unstimmigkeiten. Eine Korrektur erfolgt im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung des FNP.

Mit Durchführung des Verfahrens zur 9. Änderung des FNP wird dem Entwicklungsgebot des BauGB Rechnung getragen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwimmbad / Erneuerbare Energieversorgung“ sowie im direkten Umfeld bestehen die unten abgebildeten Bebauungspläne.

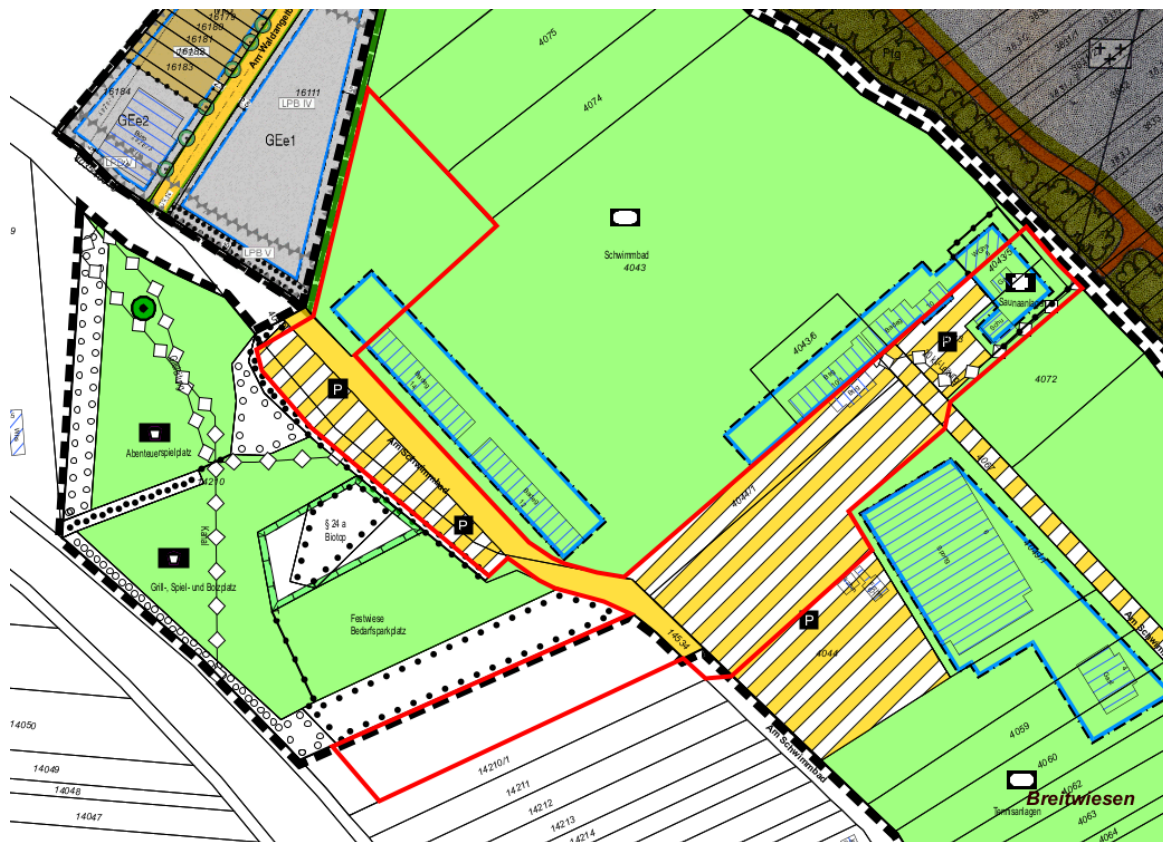


Abb. 08 – Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets

Innerhalb des Geltungsbereichs

Der größte Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Freizeitgelände“ aus dem Jahr 2002, der überwiegend Grünflächen für Freizeitnutzungen festsetzt.



Abb. 09 - Bebauungsplan „Freizeitgelände“, 2002

Im Bereich der Heizzentrale ist eine öffentliche Grünfläche „Saunaanlage“ mit einem Baufenster festgesetzt. Gemäß den schriftlichen Festsetzungen sind dort „bauliche Anlagen und gastronomische Nutzungen, die dem festgesetzten Zweck dienen“ zulässig. In dem Bereich ist die Überbauung mit einer Grundfläche von bis zu 400 m² und einer Höhe von 4,5 m Trauf- bzw. 6,5 m Firsthöhe möglich.

Das geplante nördliche Sondergebiet „Photovoltaik“ befindet sich auf dem Gelände des Freibads und ist im Bebauungsplan bisher als Grünfläche für Sportanlagen „Schwimmbad“ festgesetzt. Zulässig sind dort „die für den Betrieb des Schwimmbades erforderlichen baulichen Anlagen.“

Die südliche SO „Photovoltaik“-Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans.

Die Straße „Am Schwimmbad“ ist als öffentliche Verkehrsfläche und die bestehenden Parkplätze gegenüber dem Eingang sowie südöstlich des Schwimmbads sind als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Gemäß den schriftlichen Festsetzungen sind auf den festgesetzten Grünflächen Nebenanlagen bis 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Angrenzend an den Geltungsbereich

Im Nordosten des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach“ an. Dieser setzt angrenzend an die nördliche SO „Photovoltaik“-Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. In nördlicher Richtung wird die Wohnnutzung im Quartier am Bach durch eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand vor dem im Freibad entstehendem Freizeitlärm geschützt.

Nördlich der geplanten Heizzentrale auf der gegenüberliegenden Bachseite gilt der Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Wiesloch“. Dieser setzt im Wesentlichen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof fest.

3.4. Sonstige bestehende Planungen

3.4.1. INSEK 2030+

Die grundsätzlichen Entwicklungsziele der Stadt wurden ab Ende 2017 in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK Wiesloch 2030+ erarbeitet und im Jahr 2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Dieses trifft unter anderem Aussagen über die räumliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe und enthält darüber hinaus einen Maßnahmenkatalog mit 245 Maßnahmen aus den Themenbereichen Wohnen und Wohnumfeld, Gewerbe, Mobilität, Soziales sowie Stadtmarketing und Tourismus.

Für die Fläche des Plangebiets wird im INSEK keine konkrete Aussage getroffen. Unter dem Themenfeld Wohnumfeld wird sie jedoch als Grünkorridor zur Sicherung von Freiräumen im Siedlungsbereich dargestellt.

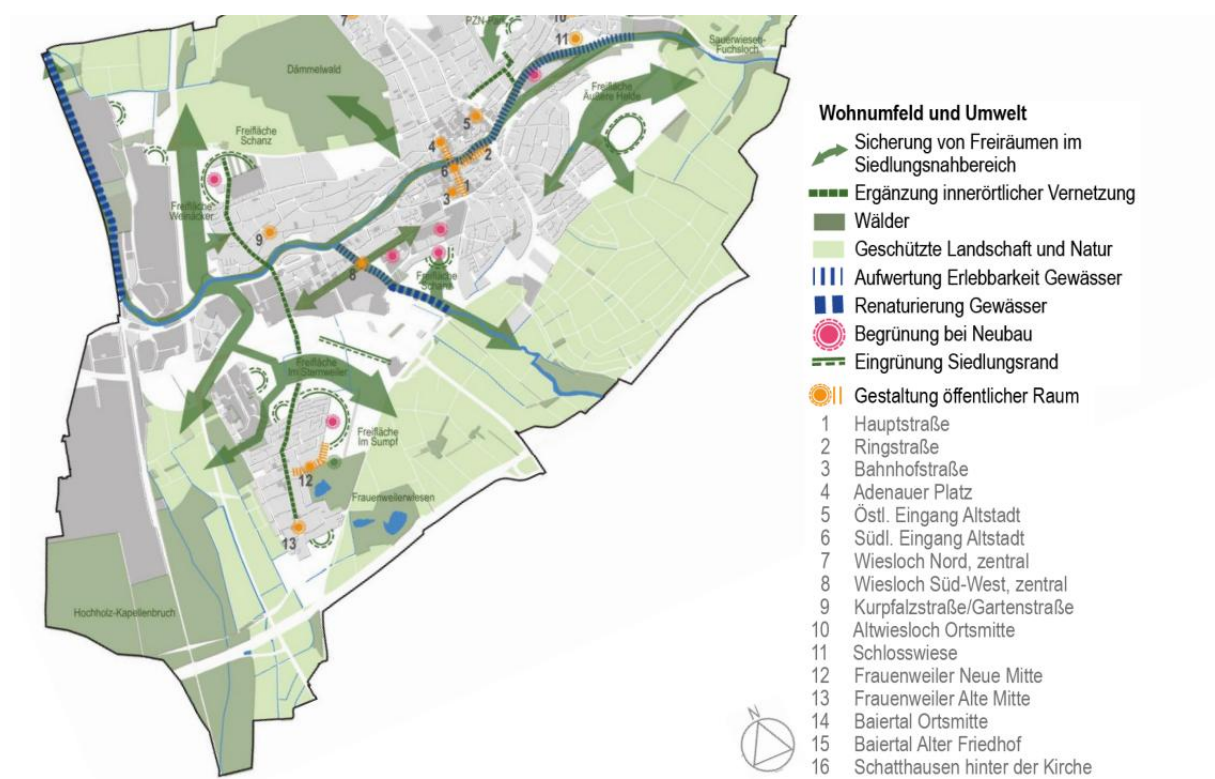


Abb. 10 - INSEK Wohnen und Wohnumfeld

3.4.2. Klimaschutzkonzept und Energetische Standards

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. In seiner Sitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch energetische Standards für die Stadtentwicklung beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind. Ziel des Energiekonzeptes ist es, die CO₂-Emissionen in künftigen Neubaugebieten deutlich zu reduzieren. Das städtische Energiekonzept umfasst Mindestanforderungen für den Gebäude-Energiestandard, eine Mindest-Fläche für Kollektoren oder PV-Anlagen in Höhe von 50% der Gebäudegrundflächen sowie einen Mindest-Autarkiegrad von 50%. Darüber hinaus ist ein gebietsbezogenes Energiekonzept mit festgelegten Inhalten zu erstellen.

Die energetischen Standards sind anzuwenden bei der Entwicklung von Neubaugebieten und Projekten der Stadtentwicklung für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Ziel ist eine

energetische Optimierung der Projekte. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Erstellung eines Energiekonzeptes im Sinne der energetischen Standards verzichtet. Das Vorhaben dient ausschließlich dem Ausbau einer regenerativen Energieerzeugung und bedarf daher keiner Optimierung im Sinne der festgelegten Standards.

Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Vorgaben zum Klimaschutz ist das Gutachten „Energetische Standards in der Stadtentwicklung - Handlungsempfehlungen für die Festlegung energetischer Anforderungen für Neubaugebiete und städtebauliche Projekte“, das durch ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, mit Datum vom 12.05.2020 erarbeitet wurde. In diesen Handlungsempfehlungen werden neben den „Energetischen Anforderung an Neubaugebiete oder städtebauliche Projekte mit B-Plan-Verfahren“ auch „Ergänzende Maßnahmen der Stadt Wiesloch zur Verbesserung der Rahmenbedingungen“ aufgeführt. Konkret wird hier auch auf die Bedeutung der Fernwärme für eine zukunftsfähige Wärmeversorgung eingegangen. Demnach sollte die Fernwärme gestärkt und mittelfristig auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Mittel- bis langfristig kann eine Umstellung auf aus erneuerbaren Energien erzeugten synthetische Gase erfolgen. (vgl. Energetische Standards in der Stadtentwicklung – Handlungsempfehlungen, Endbericht vom 12.05.2020, S. 41)

In einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit Online-Klimakonferenzen und einer Online-Befragung, bei der sich insgesamt 263 Bürgerinnen und Bürger beteiligt und ihre Ideen für ein klimaneutrales Wiesloch 2040 eingebracht haben, wurde zudem ein Klimaschutzkonzept für Wiesloch erarbeitet. Dieses wurde am 27.10.2021 vom Gemeinderat beschlossen. Das Klimaschutzkonzept beinhaltet u.a. 48 konkrete Handlungsempfehlungen für verschiedene Bereiche.

Zum Thema Nah- und Fernwärme wird im Klimaschutzkonzept wie folgt ausgeführt:

„Der Ausbau der Nah- und Fernwärme wird vielerorts als gute Möglichkeit angesehen, die THG-Emissionen einer Stadt zu verringern. In Wiesloch bestehen mehrere Nahwärmenetze, die sowohl städtische als auch private und gewerbliche Gebäude versorgen. Sie werden teilweise mit Gas bzw. BHKWs oder Biomasseanlagen versorgt. Die zwei größten Netze versorgen zum einen das WieTalBad und das umliegende Wohngebiet rund um die Sophienstraße, zum anderen ein Gebiet um das Palatin Kongresshotel. Nahwärmenetze bieten aus Sicht des Klimaschutzes die Möglichkeit, viele Haushalte gleichzeitig mit klimafreundlicher Wärme zu versorgen, wenn nachhaltige Energieträger genutzt werden. [...] Je nach Fortentwicklung der Technologien sollte in Zukunft die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und klimafreundlicher Wärmequellen zur Speisung der Wärmenetze geprüft werden. Dazu zählen Biomasse, Geothermie (Tiefen- und Oberflächengeothermie), die Nutzung von Oberflächengewässern als Wärmequellen, Solarthermie und die Nutzung von Abwärme aus der Industrie.“ (Klimaschutzkonzept Wiesloch, S. 59 f.).

Für die Bauleitplanverfahren „Schwimmbad / Erneuerbare Energieversorgung“ sind insbesondere folgende Leitlinie und Handlungsempfehlungen relevant:

„Leitlinie: Für den Stromsektor ergibt sich durch die Elektrifizierung erheblicher Teile des Wärme- und Verkehrssektors ein deutlich erhöhter Bedarf. Um auf Wieslocher Gemarkung zumindest annähernd die Hälfte des künftigen Strombedarfs bilanziell selbst zu produzieren, bedarf es eines starken Ausbaus von Windenergie, DachPhotovoltaik und Freiflächen-Photovoltaik. Die Leitlinie bildet die Grundlage für die Maßnahmen E-1 und E-2.“ (Klimaschutzkonzept Wiesloch, S. 72)

E-1: Realisierung des Potenzials für Windkraftanlagen und Photovoltaik-Freiflächen

Diese Maßnahme hat in Bezug auf die Solarenergienutzung insbesondere zum Ziel die bereits in der Potentialflächenanalyse der LUBW (vgl. Kap. 3.4.3) identifizierten Flächen entlang von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächen-PV-Anlagen zu entwickeln. (S. 126 f.)

E-2: PV-Offensive Wiesloch Erneuerbare Energien

Gemäß der PV-Offensive sollen in möglichst großem Umfang Dachflächen mit PV-Modulen belegt werden. Dabei kommen sowohl städtische, gewerbliche als auch private Wohngebäude in Betracht. (S. 128 f.)

E-5: Ausweitung und ökologische Umrüstung der Wärmenetze Erneuerbare Energie

Der Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen soll geprüft werden und soweit dieser effizient und klimafreundlich zu realisieren ist, auch umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die Netze vermehrt regenerative Energien nutzen. (S. 135 f.)

Das Ziel des Bebauungsplans, die bestehende Heizzentrale um einen Pufferspeicher und einen Pellettspeicher zu erweitern, um sie für eine vermehrte Nutzung regenerativer Energieträger zu ertüchtigen, sowie auch den Betriebsstrom regenerativ durch großflächige PV-Anlagen zu erzeugen, ist damit im Sinne des Klimaschutzkonzepts wie auch der energetischen Standards. Mit der Entwicklung des Quartiers am Bach wurde das bestehende Nahwärmenetz bereits erweitert. Nun soll die Leistung der Heizzentrale erhöht werden und eine Umstellung auf einen größeren Anteil erneuerbarer Energien erfolgen.

Soweit möglich wird der Nutzung von Dachflächen (Tennishalle) sowie vorbelasteten Flächen (Freibad und Bedarfsparkplatz) der Vorrang gegeben.

3.4.3. Potentialanalyse LUBW und LRA

LUBW

Die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) stellt in Zusammenarbeit mit dem Umweltministerium den Energieatlas Baden-Württemberg als Online-Portal zur Verfügung. Dieser enthält neben anderen regenerativen Energiequellen Potentialanalysen für Photovoltaikanlagen. Es wird unterschieden zwischen Dachflächen, Freiflächen und Sonderflächen.



Abb. 11 – Dachflächenpotentialflächen nach dem Energieatlas der LUBW (Quelle: LUBW)

In der Abb. 11 sind die Dachflächenpotentiale im Plangebiet und dessen direkten Umfeld dargestellt. Demnach haben die Gebäude im Eingangsbereich des Freibads sowie die Tennishalle eine gute Eignung. Die Gebäude im südöstlichen Bereich des Freibads verfügen demnach über eine sehr gute Eignung.

Aufgrund ihrer Sanierungsbedürftigkeit kommen die städtischen Gebäude des Freibads allerdings vorerst nicht für eine Belegung mit PV-Anlagen in Betracht. Die Dachfläche der Tennishalle hingegen eignet sich für eine PV-Nutzung und wird mit PV-Anlagen belegt, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu verringern.

Die Karte in der Abb. 12 zeigt die Flächen, „die theoretisch für Photovoltaiknutzung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG und der Freiflächenöffnungsverordnung – FFÖ-VO geeignet sind“. (LUBW) Berücksichtigt sind für Wiesloch die Seitenrandstreifen (bis 110 m) entlang von Autobahnen und Schienenstrecken. Flächen, die aufgrund von bestehenden Restriktionen (bspw. Siedlungsflächen, Wald und Naturschutzgebiete) für eine Bebauung mit PV-Anlagen nicht in Frage kommen, sind bereits ausgeschlossen. Auf der Gemarkung Wieslochs kommen nach der Potentialflächenanalyse einige Flächen im Süden entlang der BAB 5 sowie im Westen entlang der Bahnlinie in Betracht. Eine Entwicklung der Flächen wird aktuell geprüft.

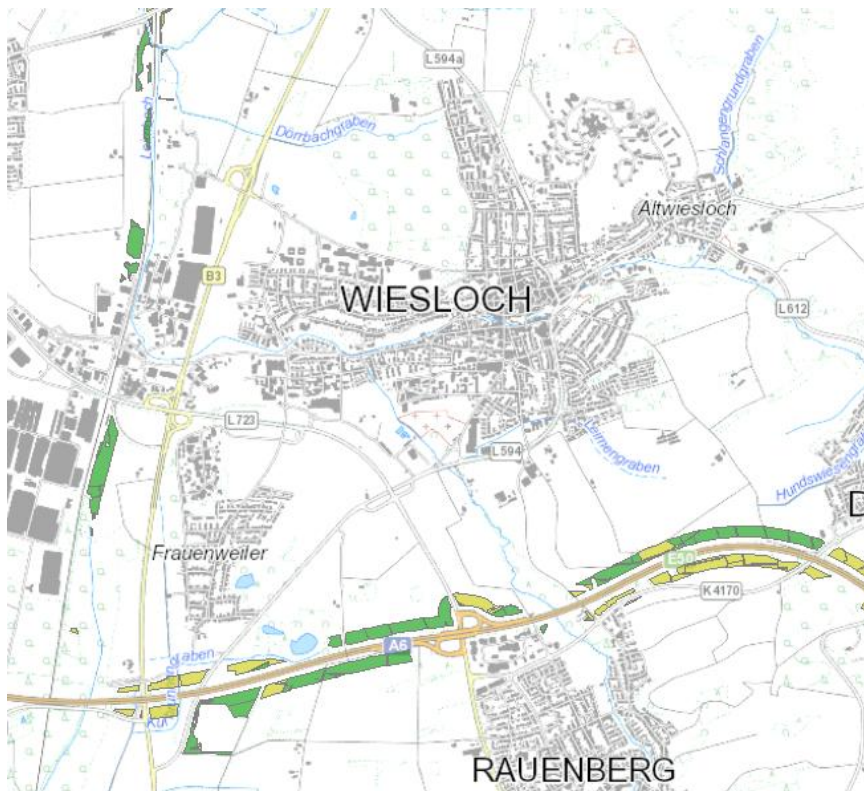


Abb. 12 – Potentialflächen Photovoltaik nach Energieatlas LUBW (Quelle: LUBW)

LRA

Aufbauend auf den von der LUBW erstellten Analysen und den dort ermittelten Potentialflächen hat das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine Potentialanalyse in Auftrag gegeben, um das kreisweite Potential erneuerbarer Energien abzuschätzen. Der Abstand zu Autobahnen und Schienenwege wurde jedoch auf Grund der geänderten Rechtslage (EEG 2021) auf einen Korridor von 200 m erweitert. Die ermittelten Flächenpotentiale sind in der Abb. 13 dargestellt.

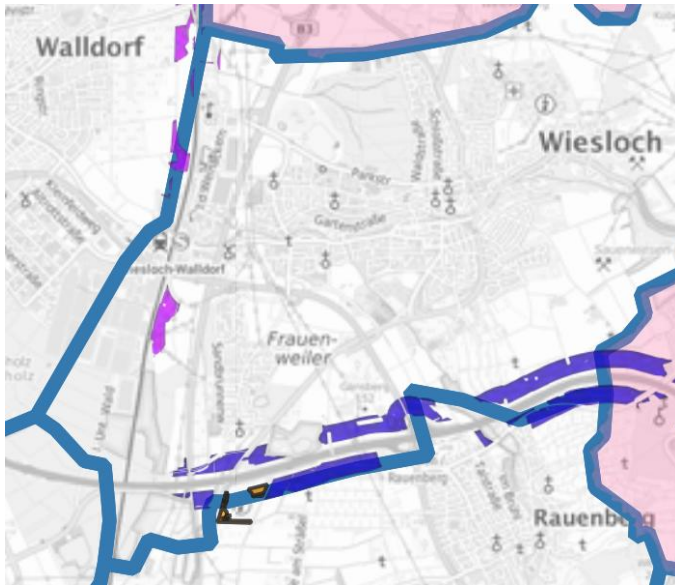


Abb. 13 - Potentialflächen Photovoltaik nach Potentialanalyse des Landkreises Rhein-Neckar (Quelle: Potenzialanalyse Erneuerbare Energien im und für den Rhein-Neckar-Kreis, Juni 2022)

3.4.4. Kommunale Wärmeplanung

Die Kommunale Wärmeplanung verfolgt das übergeordnete Ziel der Umstellung der größtenteils fossilen Wärmeversorgung hin zu erneuerbaren und klimafreundlichen Energieträgern. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 13.12.2023 wurde der Feststellungsbeschluss für die kommunale Wärmeplanung gefasst. In der kommunalen Wärmeplanung wurde das Neubaugebiet „Quartier am Bach“ noch nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung gerade erst mit der Realisierung begonnen wurde. Die Heizzentrale am Schwimmbad wird für die Wärmeversorgung im Quartier benötigt. Auch, wenn diese aufgrund der zeitlichen Diskrepanz noch keine besondere Rolle in der beschlossenen kommunalen Wärmeplanung einnimmt, spielt sie eine wichtige Rolle bei der nachhaltigen Wärmeversorgung in der Stadt Wiesloch und kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in ein größeres Wärmenetz eingebunden werden.

3.4.5. Machbarkeitsstudie „Ausbau Erneuerbare Energie - Photovoltaikanlagen auf Stellplatzüberdachung“

In der Machbarkeitsstudie zur Errichtung von Photovoltaikanlagen als Überdachung auf städtischen Stellplätzen von Mai 2023 wurden mögliche Anlagengrößen und potentiell erzielbare Leistungen etwaiger Anlagen an verschiedenen Standorten ermittelt. Als möglicher Standort wurde auch der Parkplatz gegenüber dem Freibad-Eingang an der Straße „Am Schwimmbad“ geprüft. Aufgrund der zu erwartenden Verschattung wurde hier ein Anlagennutzungsgrad von ca. 66 % prognostiziert. Da gemäß der Studie mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit Anlagen mit einem Nutzungsgrad unter 80 % nicht weiterverfolgt werden sollten, fällt diese Fläche für die Nutzung als PV-Standort raus.

3.4.6. Radverkehrskonzept und Radabstellgelegenheiten

Als Grundlage für die kommunale Radverkehrsplanung wurde im Oktober 2022 das Radverkehrskonzept für die Stadt Wiesloch durch den Gemeinderat beschlossen. Das Konzept enthält einen klassifizierten Radverkehrsnetz-Plan mit Radwegen verschiedener Hierarchien. Es trifft Aussagen dazu, an welchen Stellen Lückenschlüsse der bestehenden Routen erforderlich sind und welche Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrsnetzes erforderlich sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwimmbad / Erneuerbare Energieversorgung“ liegt die Pendleroute P3b, die eine Ost-West-Verbindung entlang der Straße „Am Schwimmbad“ darstellt. Darüber hinaus führen Streckenabschnitte des Verdichtungsnetzes über den Parkplatz südöstlich des Schwimmbads als Verbindung zwischen dem am Waldangelbach entlangführenden Rad- und Fußweg.

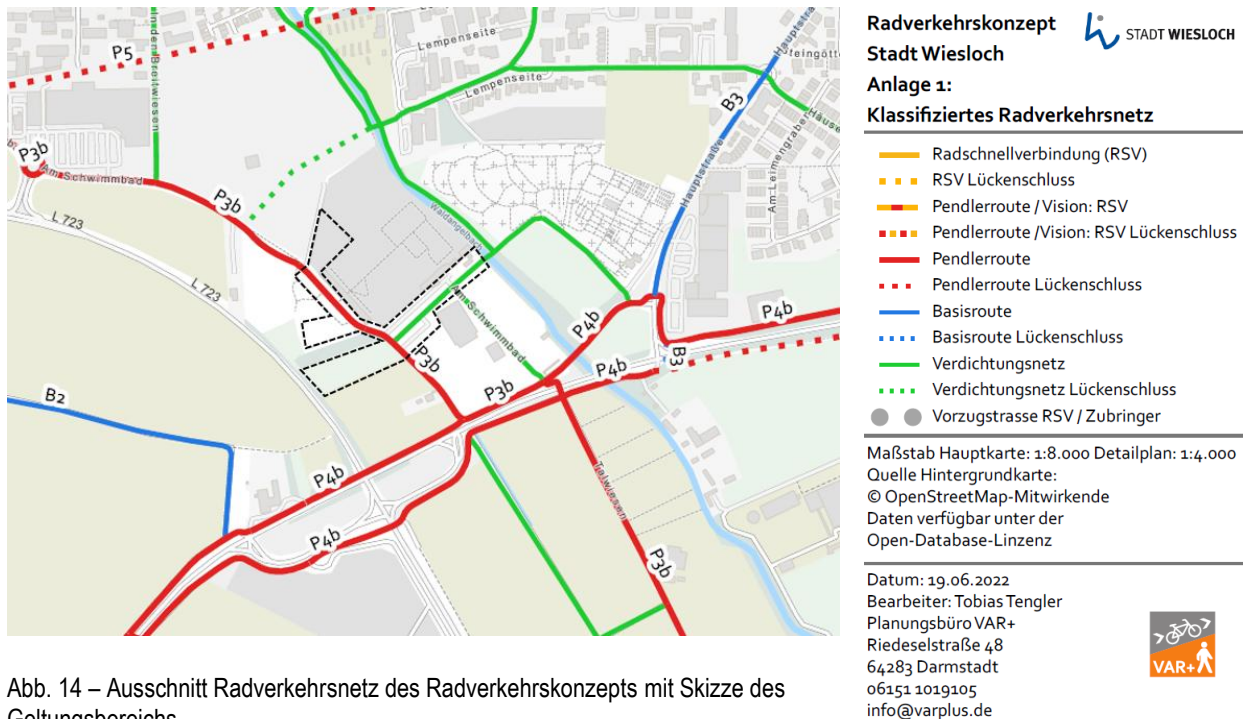


Abb. 14 – Ausschnitt Radverkehrsnetz des Radverkehrskonzepts mit Skizze des Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich sind auf der Pendleroute P3 die Maßnahmen P3-039 (Piktogrammreihe beidseitig) sowie P3-040 (Schutzstreifen einseitig ohne Parken) relevant.

Als Fläche zum Abstellen von Fahrrädern wird aktuell der gepflasterte Bereich hinter den Senkrechtparkern entlang der Straße „Am Schwimmbad“ gegenüber dem Eingang des Schwimmbads genutzt. Es sind keine Fahrradabstellanlagen vorhanden. Das Abstellen findet unorganisiert in der Fläche statt. Das Radverkehrskonzept trifft hierzu keine Aussagen. In der Vergangenheit ist eine Verbesserung der Radabstellmöglichkeiten in den gemeinderätlichen Gremien bereits thematisiert worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten alle genannten Maßnahmen offen und stehen der Planung des Radverkehrskonzepts sowie auch den Überlegungen zur Neuorganisation der Radabstellsituation nicht entgegen. Die Verbindung zwischen dem Fuß- und Radweg am Waldangelbach und dem Parkplatz am Schwimmbad mit Anknüpfung an die Pendleroute P3b wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung Fuß- und Radweg gesichert.



Abb. 15 – Radabstellfläche gegenüber dem Freibad (Quelle: Apple Street View)

3.4.7. Ausbau der L723

Im südlichen Teilbereich des Planungsraums, welcher für die Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaik vorgesehen ist, grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Landesstraße L 723. Diese soll im Bereich des nahegelegenen Knoten L723 – L594 um einen Einfädelsstreifen erweitert werden. Für die künftige Fahrbahn sollen einige Meter der Grundstücke 14210, 14210/1 und 14211 in Anspruch genommen werden. Für die Durchführung der Baumaßnahmen wird zudem ein weiterer Streifen benötigt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans gab es eine Überschneidung der für den Ausbau benötigten Flächen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich sowie auch die Anlagenplanung an die Ausbauplanung der L723 angepasst. Die für den Ausbau benötigten Flächen sowie der Baustreifen liegen nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs.

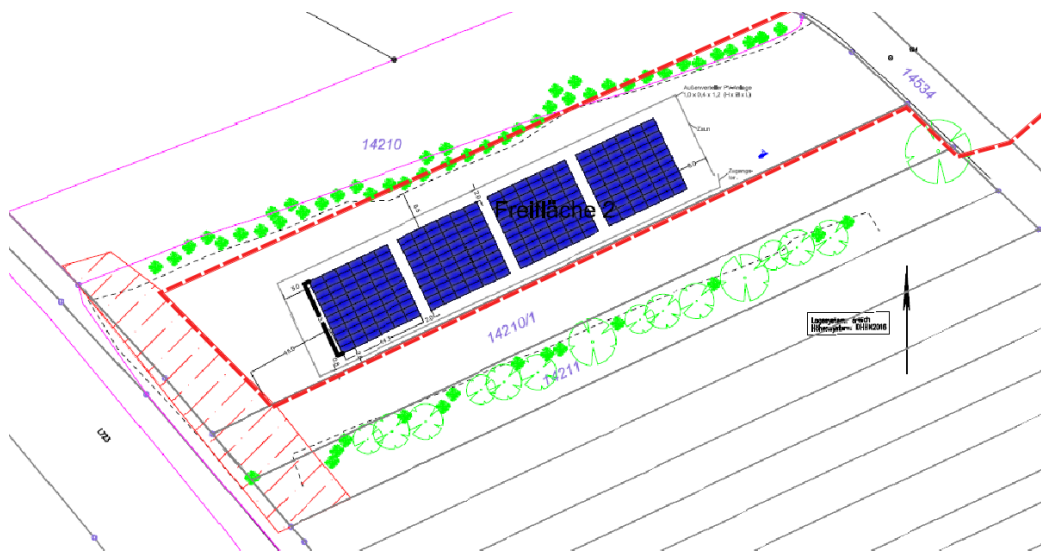


Abb. 16 – Anlagenplanung südliche PV-Freiflächenanlage mit Darstellung freizuhaltender Fläche für den Ausbau der L723

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jederzeit zu gewährleisten, wurde zudem ein Blendschutzgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmenden in jeder Form ausgeschlossen werden kann.

Durch die deutlich von der Fahrbahn zurückversetzte Anordnung der PV-Module (ca. 15 m Abstand zum Baustreifen) sowie die geplante Umzäunung (ca. 10 m Abstand zum Baustreifen), wird die Anlage zudem gegen das An- und Unterfahren gesichert. Der Zugang zur Anlage erfolgt von Osten.

3.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ausschließlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Wiesloch befinden.

3.6. Sonstige Bestehende Rechtsverhältnisse

3.6.1. Hochwassergefahrenkarten

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten liegt der Geltungsbereich an zwei Stellen in einem HQ100 geschützten Bereich. Demnach wäre eine Überflutung der Flächen bei einem HQextrem zu erwarten (siehe Abb. 17). Durch den in den letzten Jahren durchgeführten hochwassersicheren Ausbau des Waldangelbachs ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Eine Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarten liegt bisher nicht vor. Für die Planung des Vorhabens wird daher der Stand 2018, ohne Berücksichtigung der bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen herangezogen. Demnach ist im Bereich der geplanten Heizzentrale im Falle eines HQextrem mit einem Wasserpegel bei 118,3 m ü. NN und einer Überflutung des natürlichen Geländes um 30 cm zu rechnen.

Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, erfolgt eine hochwasserangepasste Bebauung, die u.a. durch Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (118,3 m ü NN) gesichert wird. Die Anlagen innerhalb des Gebäudes werden zusätzlich durch Anordnung auf einem 10 cm hohen Sockel geschützt.

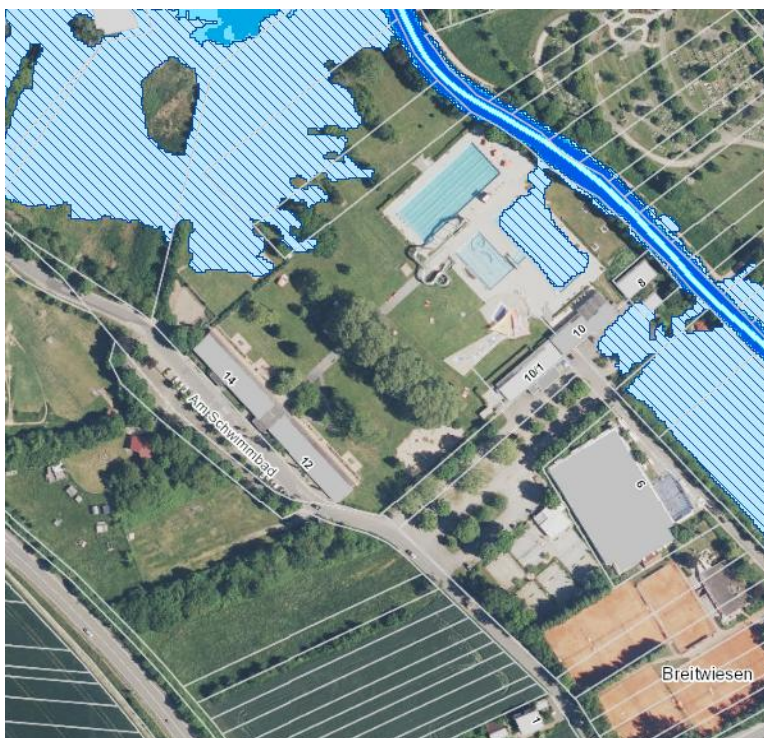


Abb. 17 – Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, Stand 22.02.2023)

3.6.2. Wasserschutzgebiete

Gemäß den Darstellungen der LUBW liegt der Geltungsbereich vollständig außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebietszonen.

3.6.3. Starkregengefahrenkarten

Im Juni 2023 wurden die Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet Wiesloch veröffentlicht. Diese stellen die Gefährdung in drei Szenaren dar: selten, außergewöhnlich und extrem. Eine Gefährdung durch Überflutung im Zuge von Starkregenereignissen ist insbesondere für den Bereich der Heizzentrale relevant.

Im Bereich der Heizzentrale besteht eine überschaubare Betroffenheit. Das Wasser sammelt sich vor allem im Parkplatzbereich. Auf diesen Flächen - außerhalb des Baufensters - sind Überflutungshöhen im Szenario extrem bis 50 cm möglich. Innerhalb des Baufensters für die Heizzentrale ist im Falle eines außergewöhnlichen Starkregens mit Überflutungshöhen bis 10 cm zu rechnen. Am nordwestlichen Rand des Gebäudes ist ein kleiner Bereich in der nächst höheren Kategorie dargestellt. Im Falle eines extremen Starkregens ist an einigen weiteren Stellen der zu überbauenden Fläche mit diesen Überflutungshöhen der Kategorie 10 bis 50 cm zu rechnen.

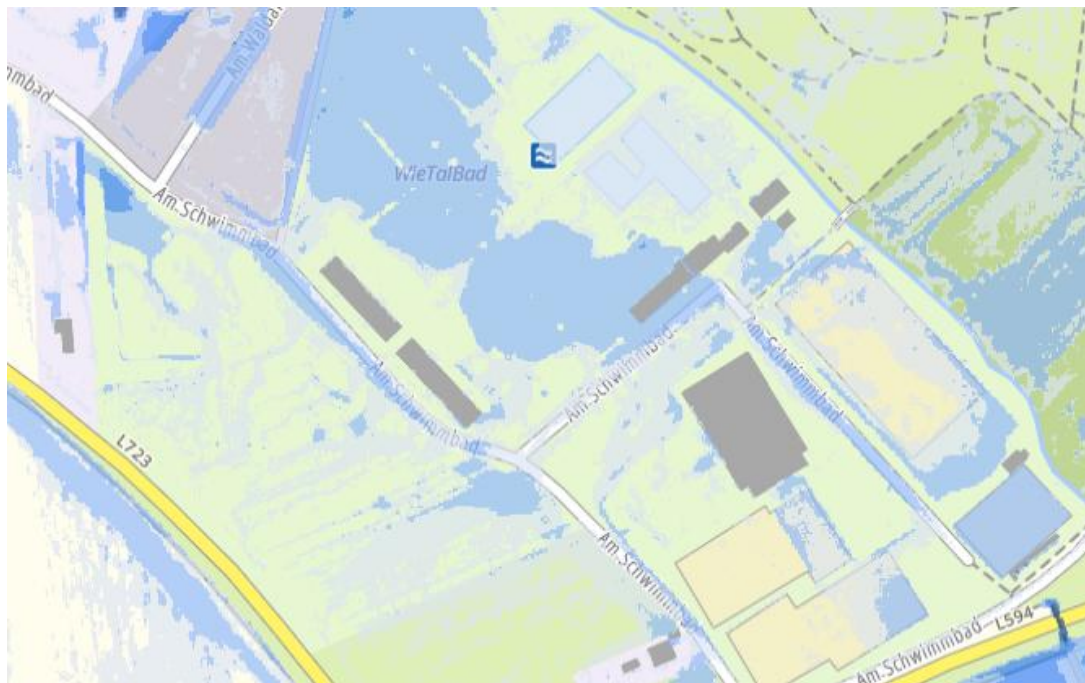


Abb. 18 – Starkregengefahrenkarte – Szenario Extrem (Quelle: Geomer: www.starkregengefahr.de; Stand Juli 2023)

Da das Gebäude der Heizzentrale angepasst an den HQextrem mit einer erhöhten Erdgeschossfußbodenhöhe (118,3 m ü. NHN) errichtet und die Anlagen im Gebäude zusätzlich auf einen 10 cm Sockel gesetzt werden sollen, ist davon auszugehen, dass die Heizzentrale auch vor Starkregen geschützt ist.

Für die übrigen Nutzungen (PV-Freiflächenanlagen, Stellplätze, Grünflächen) wird die Vulnerabilität durch Überflutung deutlich geringer eingeschätzt. Die Bauweise der PV-Anlage (aufgeständert) lässt eine Überflutung der Flächen zu. Im Szenario Extrem wird an keiner Stelle des Plangebiets eine Überflutungshöhe von mehr als 50 cm prognostiziert.

4. Prüfung alternativer Lösungen

4.1. Planerische Konzeption, Erschließung und Infrastruktur

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Heizzentrale am Freibad in Wiesloch zu schaffen. Im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude des Schwimmbads befindet sich bereits eine Heizzentrale mit Pelletkessel, BHKW und einem Gasspitzenlastkessel. Die bestehende Anlage dient der Beheizung der Schwimmbecken des Freibads und speist darüber hinaus ein Fernwärmenetz, welches in dem Bereich Schwetzingen Str. / Sofienstr. / Güterstr. verschiedene öffentliche, gewerbliche sowie wohnbaulich genutzte Gebäude versorgt. Das bestehende Fernwärmenetz wird zudem künftig mit dem ebenfalls bereits bestehenden Fernwärmenetz des Palatins verbunden.

Im Zuge der Entwicklung des Quartiers am Bach im Nordwesten des Freibades sollen die dort entstehenden Wohn- und Gewerbegebäude an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden. Hierzu ist die Erweiterung des Netzes einerseits sowie die Erhöhung der Leistung der Heizzentrale andererseits erforderlich. Mit der Erweiterung soll die Wirtschaftlichkeit des Fernwärmenetzes erhöht werden.

Vor dem Hintergrund der hohen Klimaschutzziele und der Gefahr einer Gasmangellage bzw. der Gaspreissteigerung durch den Ukraine-Krieg soll der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden. Die Wärmegewinnung soll künftig durch eine Luftwärmepumpe erfolgen, die mit Solarstrom betrieben wird. Dies macht einen Pufferspeicher für die Wärmespeicherung sowie für die Versorgung im Spitzenlastbereich einen weiteren Pelletkessel mit Pelletspeicher erforderlich. Da die Anlagen nicht in den Bestandsgebäuden untergebracht werden können, sollen diese in räumlicher Nähe auf dem derzeit weitestgehend ungenutzten Bereich der ehemaligen Saunaaanlage errichtet werden.

Der für den Betrieb der Heizzentrale mit Wärmepumpe erforderliche Betriebsstrom soll ebenfalls möglichst regenerativ erzeugt werden. Es ist daher die Errichtung von PV-Anlagen vorgesehen in einem Umfang, der mindestens den Strombedarf der Heizzentrale deckt.

Mit erster Priorität sollen eine PV-Anlage auf dem Dach der Tennishalle sowie die Fläche auf dem Freibadgelände selbst entwickelt werden. Vorgesehen ist eine „normale“ Bauweise ohne erhöhte Aufständigung. Die Fläche ist durch eine Hecke von der übrigen Liegewiese abgetrennt. Aktuell befinden sich dort ein Bolzplatz und ein Volleyballfeld. Diese sollen in einen anderen Bereich des Freibads verlegt werden.

Ebenfalls kurzfristig soll die Fläche ganz im Süden des Geltungsbereichs realisiert werden.

4.2. Prüfung alternativer Lösungen

Heizzentrale

Die Heizzentrale soll aus Gründen des Klimaschutzes künftig weitestgehend mit regenerativen Energieträgern betrieben werden. Die zusätzlich erforderlichen Anlagen der Erweiterung der Heizzentrale lassen sich nicht in den bestehenden Betriebsgebäuden unterbringen. Es wird daher eine weitere Flächeninanspruchnahme notwendig.

Auch bei einem Betrieb der Heizzentrale mit einem Gasanteil und der dann erforderlichen Errichtung eines weiteren BHKWs könnte die Erweiterung nicht innerhalb der bestehenden Gebäude stattfinden. Auf einen zusätzlichen Wärmespeicher könnte ebenfalls nicht verzichtet werden - hier würde allenfalls ein Speicher mit einer geringeren Kapazität in Frage kommen. Eine Erweiterung mit Flächeninanspruchnahme ist daher unumgänglich.

Durch das bestehende Netz sowie die vorhandene Heizzentrale ist die Erweiterung der Heizzentrale zudem weitestgehend ortsgebunden. Mit steigendem Abstand sinkt gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Netzes aufgrund der Bau- und Unterhaltungskosten sowie Wärmeverlusten bei längeren Leitungswegen.

Geprüft wurde eine Erweiterung auf das Schwimmbadgelände südwestlich der bestehenden Betriebsgebäude. Hierzu hätte ein Teil der Liegewiese im Kleinkinderbereich des Freibades in Anspruch genommen werden müssen. Dies hätte einen weiteren Flächenverlust für die Liegeflächen im Freibad zur Folge gehabt. Die Erweiterung in diesem Bereich mit einem 16 m hohen Pufferspeicher hätte auch die Aufenthaltsqualität im Freibad deutlich beeinträchtigt. Es wären zudem Verschattungen zu erwarten gewesen und der Kinderspielplatz hätte verlegt werden müssen. Zudem wäre die Beseitigung des Baumbestands in diesem Bereich erforderlich gewesen und es wären bisher unversiegelte Rasenflächen überbaut worden.

Eine Erweiterung direkt an die bestehenden Betriebsgebäude in Richtung des Parkplatzes wurde ebenfalls nicht weiterverfolgt. Dies liegt darin begründet, dass dies mit einem Verlust von Stellplätzen einhergeht und auch hier Baumfällungen erforderlich wären. Die optische Wirkung für das Freibadgelände wäre auch an diesem Standort ein erheblicher Nachteil. Darüber hinaus müsste die Zufahrt zum Freibadgebäude und Gelände neu organisiert werden.

Der gewählte Standort für die Heizzentrale an der östlichen Ecke des Freibades hat die geringsten Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität des Freibades. Die optische Beeinträchtigung ist relativ gering. Eine Verlegung von Anlagen auf dem Schwimmbadgelände ist nicht erforderlich. Durch die vorherige Nutzung als Saunabereich ist die Fläche bereits teils überbaut und versiegelt. Die Saunagebäude sind ohnehin abgängig, da die Anlagen veraltet sind und die Anlage über eine nicht mehr zeitgemäße Einrichtung verfügt. Eine erneute Nutzung als Saunaanlage kommt daher nicht in Betracht. Der geplante Standort ist damit der am besten geeignete Standort für die Heizzentralenerweiterung.

Es gibt verschiedene Alternativen zur Wärmeerzeugung durch die geplante Luftwärmepumpe. Für die bestehende Heizzentrale hätte sich die Erweiterung durch ein zusätzliches BHKW angeboten. Dieses kann neben Gas auch mit Pellets betrieben werden. Die Erzeugung von Solarstrom wäre damit nicht erforderlich, ebenso wie die Flächeninanspruchnahme für PV-Anlagen. Diese Möglichkeit wurde jedoch aus Klimaschutzgründen und dem Ziel den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben nicht weiterverfolgt. Die Nutzung von PV-Strom ist vor diesem Hintergrund am besten geeignet.

Anstelle der Gewinnung von PV-Strom im unmittelbaren Umfeld könnte die Luftwärmepumpe alternativ mit eingekauften (Solar-)Strom oder über den Bilanzkreis mit Solarstrom, der an anderer Stelle im Stadtgebiet erzeugt wird, betrieben werden. Die Erzeugung des Stroms durch die Stadtwerke und auf städtischen Grundstücken bietet jedoch die höchste Versorgungssicherheit bei verlässlichen Preisen und die Unabhängigkeit vom Strommarkt. Das übergeordnete Ziel ist es, neben der Installation an und auf Gebäuden, möglichst viele geeignete Flächen mit PV-Freiflächenanlagen zu belegen und somit insgesamt marktunabhängiger zu werden. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen sind grundsätzlich geeignet, sodass diese Flächen auch tatsächlich entwickelt werden sollen, statt den Strombedarf über den Bilanzkreis abzudecken.

PV-Anlagen...

Da der mit den PV-Anlagen erzeugte Strom in erster Linie der Deckung des Betriebsstroms der Heizzentrale dient, ist auch hier eine räumliche Nähe erforderlich, um Leitungswege so kurz wie möglich zu halten und damit die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

...auf Dachflächen

Dachflächen stehen im Umfeld nur begrenzt zur Verfügung (vgl. auch Kap. 3.4.3.). Eine größere Dachfläche besteht nur bei der Tennishalle. Aufgrund der geringen zusätzlichen Umweltauswirkungen ist diese Fläche bevorzugt zu belegen. Darüber hinaus besteht für die Realisierung der PV-Anlage auf der Tennishalle bereits Planungsrecht. Aus diesem Grund ist diese nicht Bestandteil der Bauleitplanverfahren.

Die städtischen Gebäude im Bereich des Freibads eignen sich nicht für eine PV-Nutzung, da diese in einem schlechten baulichen Zustand sind und zunächst generalsaniert werden müssen. Eine Belegung mit PV-Modulen kommt daher erst nach einer Sanierung in Betracht.

Die Gebäude im Quartier am Bach sind gemäß den energetischen Standards der Stadtentwicklung ohnehin mit PV-Anlagen zu belegen. Der dort gewonnene Strom dient der Autarkiebilanzierung des Quartiers selbst. Ergänzend zum Dach der Tennishalle kommen damit nur noch Freiflächenanlagen in Betracht, um eine standortnahe PV-Strom-Erzeugung zu generieren.

...auf Freiflächen

Um die Versorgung des Quartiers am Bach zu sichern, ist parallel zu dessen Aufsiedelung der Ausbau des Fernwärmenetzes inklusive der Heizzentrale erforderlich. Der Betriebsstrom soll vor dem Hintergrund steigender Preise und den ambitionierten Klimaschutzziele ebenfalls so schnell wie möglich regenerativ erzeugt werden. Es wurden daher vor allem Flächen im städtischen Eigentum geprüft, sodass diesbezüglich eine schnelle Realisierung möglich ist. Zudem wurde die Inanspruchnahme aktuell landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden.

Es wurden verschiedene Flächen geprüft und nach ihrer Eignung priorisiert. Demnach soll als erste Fläche der Bereich von Bolzplatz und Volleyballfeld auf dem Freibadgelände belegt werden. Da die Fläche durch eine Hecke eingegrünt ist, wird keine optische Wirkung auf das Freibadgelände erzeugt. Zudem hat die Fläche durch ihre bisherige Nutzung einen mäßigen ökologischen Wert, der durch die geplante Anlage nicht wesentlich verschlechtert wird. Baumfällungen oder Rodungen sind auf dieser Fläche nicht erforderlich. Die verdrängten Nutzungen (Bolzplatz und Volleyballfeld) können an anderer Stelle auf dem Freibadgelände hergestellt werden. Der Verlust an Liegefläche ist aufgrund der Größe des Freibadgeländes zu vertreten, insbesondere, da der überplante Bereich bisher weniger als die übrigen Bereiche genutzt wurde und durch die bestehende Hecke ohnehin bereits optisch abgetrennt ist.

In der zweiten Priorisierungsstufe wird die Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs – außerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Freizeitgelände“ – entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Wiesenfläche, die in den Sommermonaten als Parkfläche durch die Schwimmbadbesucher genutzt wird. Im Übrigen findet lediglich eine sporadische Nutzung bspw. durch einen Zirkus oder durch Vereine statt. Der Landwirtschaft gehen damit keine Flächen verloren. Die aktuellen Nutzungen können an andere Standorte verlegt werden.

4.3. Grün- und Freiflächenkonzeption

Durch das Vorhaben kommt es im Wesentlichen nicht zu einer starken Versiegelung. Die PV-Freiflächenanlagen werden per Rammung gestellt. Die Fläche unter den Modulen bleibt unversiegelt. Es sind Flächen betroffen, die bereits heute anthropogen genutzt werden. Die Fläche im Bereich des Freibads wird im Zusammenhang mit der Freibadnutzung als Spiel- und Sportfläche genutzt. Die südliche PV-Fläche wird in den Sommermonaten als Parkplatz sowie regelmäßig für kürzere Zeiträume durch den Zirkus genutzt.

Durch die Überbauung mit PV-Modulen bleiben die Wiesenflächen weitestgehend erhalten. Durch die Beschattung wird sich voraussichtlich die Pflanzenzusammensetzung verändern.

Die Errichtung der neuen Heizzentrale II erfolgt in einem Bereich der bereits im bestehenden Bebauungsplan als bebaubare Fläche vorgesehen ist und durch einen entsprechenden Bestand geprägt wird. Insofern ist hier nur bedingt mit der Reduktion von Grünstrukturen zu rechnen.

Im Bereich der Parkplatzflächen soll der derzeitige Baumbestand durch den Bebauungsplan gesichert werden. Auf dem kleineren Parkstreifen gegenüber dem Freibadeingang werden 14 Baumstandorte durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Der bestehende Bebauungsplan „Freizeitgelände“ setzt hier eine Pflanzbindung für 11 Bäume fest. Auf dem größeren Parkplatz südöstlich des Freibads sollen durch den Bebauungsplan die bestehenden Bäume gesichert werden. Hier gilt eine Erhaltungsbindung für 25 Baumstandorte.

Zur Eingrünung der PV-Anlage auf dem Schwimmbadgrundstück wird im Bereich der Straße eine Erhaltungsbindung für die bestehenden Gehölzstrukturen festgesetzt. Von der Straße aus, wird dadurch ein Sichtschutz erreicht und das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Innerhalb des Freibadgeländes bleibt die bestehende Hecke und damit auch ein Sichtschutz auf dieser Seite erhalten.

Zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecken und Feldgehölze am südl. Ortsrand von Wiesloch – Im Sternweiler“, welches nördlich an die südliche PV-Fläche angrenzt und mit einem kleinen Teilbereich in den Geltungsbereich hineinragt, wird hier ebenfalls eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4.4. Ver- und Entsorgung

4.4.1. Entwässerungskonzeption einschl. Starkregenvorsorge

Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch die Planung wird auf die Erstellung einer Entwässerungskonzeption verzichtet. Die mit den PV-Modulen belegten Flächen werden durch die Versickerung auf den Flächen selbst entwässert. Die Gebäude und Anlagen der Heizzentrale II werden durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Waldangelbach entwässert.

Bezüglich der Starkregenvorsorge wird auf Kapitel 3.6.3 verwiesen.

4.4.2. Wasserversorgung, Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation etc.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Anlage zu Versorgungszwecken der Stadtwerke Wiesloch. Das Grundstück, auf dem die Heizzentrale II errichtet wird, ist bereits erschlossen. Die speziell für die PV-Freiflächenanlagen sowie den Betrieb der Heizzentrale erforderlichen Anlagen und Leitungen wurden bereits bzw. werden mit Errichtung der Anlagen hergestellt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch die Plandarstellung sowie ergänzend die textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Vorgesehen ist ein Sondergebiet „Photovoltaik“ für die Fläche südlich der Straße „Am Schwimmbad“ sowie die Fläche nordwestlichen Bereich des Freibadgeländes. Innerhalb dieser Flächen sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zulässig sowie unbefestigte Stellplätze für die umliegenden Sport- und Freizeiteinrichtungen. Außerdem ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Damit soll sichergestellt

werden, dass auch eine kombinierte Nutzung der Fläche möglich ist, um durch eine Doppelnutzung beispielsweise auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche/Boden gerecht zu werden. Zudem wird sichergestellt, dass auch nach Aufgabe der Anlagen sowie als Zwischennutzung eine angemessene Nutzung der Flächen erfolgen kann.

Darüber hinaus sollen auch räumlich und funktional untergeordnete Nebenanlagen und Zufahrten für die genannten zulässigen Nutzungen ermöglicht werden.

5.2. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs südlich des Waldangelbachs ist durch Planeintrag und ergänzende Regelungen in den textlichen Festsetzungen eine Versorgungsfläche festgesetzt. In diesem Bereich sollen die Anlagen der Heizzentrale II untergebracht werden.

Im nordwestlichen Bereich des großen Freibadparkplatzes an der Zufahrt zum Freibadgelände wird eine weitere Versorgungsfläche von ca. 5 x 5 m festgesetzt, um die bestehende Gasdruckregelanlage zu sichern und eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Zulässig sind in beiden Flächen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

In der festgesetzten Versorgungsfläche für die Heizzentrale II ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt (siehe 5.4).

5.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird u.a. über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen erfolgt eine Unterscheidung zwischen der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ sowie den Sondergebieten „Photovoltaik“.

Versorgungsfläche „Heizzentrale“

Innerhalb der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ beträgt die zulässige GRZ 0,4.

Sondergebiete „Photovoltaik“

Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ beträgt die zulässige GRZ 0,3.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Zusätzlich ist mit Blick auf die Hochwassergefährdung im Bereich der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese ist so gewählt, dass eine Überflutung des Gebäudes vermieden wird. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe darf gemäß den Festsetzungen 118,3 m ü. NN nicht unterschreiten.

Gebäude- und Anlagenhöhe

Die maximal zulässige Gebäude- und Anlagenhöhe in der Versorgungsfläche „Heizzentrale“ beträgt 17,00 m. Untergeordnete Sonderbauteile (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Zu- und Aufgänge) dürfen die festgesetzte Höhe bis zu 1,5 m überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (bestehender Parkplatz).

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen. Diese ergeben sich aus dem aktuellen Planungsstand der Anlage sowie einem angemessenen Spielraum für etwaige Änderungen an der Anlage.

Auch die Nebenanlagen sollen vorrangig innerhalb der Baugrenzen, unter Ausnutzung des angesetzten Spielraums, errichtet werden. Sofern erforderlich können Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 40 m³ auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

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

In der Planzeichnung wird die bestehende Straße „Am Schwimmbad“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Straße“ festgesetzt. Die Flächenfestsetzung richtet sich nach dem aktuellen Ausbaustand und den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen dem öffentlichen ruhenden Verkehr. Die Parkplatzflächen sind insbesondere dem Freibad sowie den umliegenden Sporteinrichtungen zugeordnet.

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

Durch die textlichen Festsetzungen werden verschiedene Maßnahmen gesichert, die dem Umweltschutz dienen.

Steingärten sind unzulässig. Die unbebauten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Großflächige Materialschüttungen sind demnach nur in Kombination mit einer umfangreichen Bepflanzung zulässig. Auch die Verwendung von wasserundurchlässigen oder nicht durchwurzelbaren Materialien ist unzulässig.

Ziel der Festsetzung ist, die Versiegelung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Dadurch soll dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung – insbesondere auch mit Blick auf das steigende Risiko von Starkregenereignissen – Rechnung getragen werden. Darüber hinaus leistet die Festsetzung einen Beitrag zum Artenschutz.

Um **Vogelschlag** an Glasscheiben zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan Regelungen für Glasflächen mit mehr als 2 m² sowie für Glasflächen – auch kleinerer Fläche – im Bereich von Durchsichtigen, etwa bei gegenüberliegenden Glasflächen oder bei Übereckverglasungen.

Von den Vorgaben kann ggf. abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik ergriffen werden, die das Kollisionsrisiko minimieren.

Für die **Außenbeleuchtung** sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Die Festsetzung dient der Minimierung der Lichtverschmutzung und dem Schutz von Insekten.

Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um den Eintrag von Schadstoffen in die Umwelt zu minimieren.

Einfriedungen sind so zu errichten, dass sie für Kleintiere passierbar sind. Die wird durch einen Abstand von mind. 10 cm zwischen Boden und Zaununterkante gewährleistet. Mauersockel sind nur bei Trockenmauern zulässig. Einfriedungen sind zudem ausschließlich und vollständig luft-, licht- und kleintierdurchlässig, wie Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune, zulässig. Die Unterkante einer Zaunanlage darf keine scharfkantigen Elemente aufweisen.

Um die übermäßige **Versiegelung** von Flächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Parkplätze und ihre Zufahrten sowie Wege und Plätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterung, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen sind. Im Bereich der PV-Anlagen sind nur unbefestigte Zuwege und Stellplätze zulässig.

Als interne **CEF-Maßnahmen für Brutvögel und Siebenschläfer** setzt der Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen fest. Konkret sollen in den Gehölzbeständen im Umfeld der Heizzentrale II

- ein Nistkasten für Meisen (z.B. Schwegler GR)
- zwei Nisthöhlen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter (z.B. Schwegler 2HW) sowie
- zwei Siebenschläfer-Kobel (z.B. Schwegler 1KS)

angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

5.7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den beiden Parkplatzflächen, neben und gegenüber dem Freibad, ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Einzelbaumbindung festgesetzt. Abgängige Bäume sind ersetzen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan drei Flächenfestsetzungen. In diesen Bereichen sind die bestehenden Gehölzbestände ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von Bäumen und Sträuchern durch heimische Gehölze gemäß Artenliste in den Hinweisen des Bebauungsplans zu ersetzen.

Im Bereich der südlichen PV-Freiflächenanlage dient die Flächenfestsetzung dem Schutz des gesetzlich geschützten Biotops. Im Bereich zwischen der nördlichen PV Freiflächenanlage und der Straße „Am Schwimmbad“ dienen die festgesetzten Flächen insbesondere dem Landschaftsbild als Sichtschutz.

6. Umweltbelange

6.1. Umweltprüfung

Als gesonderter Teil der Begründung wird zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Teil B beigelegt.

6.2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts in Teil B dieser Begründung.

6.3. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden von einem Fachbüro in einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (Stand 13.03.2023) und einer anschließenden Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 15.04.2024) aufgearbeitet und in den Umweltbericht eingebracht.

Während des bereits erfolgten Abrisses der ehemaligen Saunagebäude im Bereich der Heizzentrale II wurde eine ökologische Baubegleitung durchgeführt (siehe Bericht vom 13.07.2023).

Die CEF-Maßnahmen wurden bereits zum größten Teil umgesetzt. Die Umsiedelung der Zaun- und Mauereidechsen wurde im Protokoll vom 20.02.2024 dokumentiert.

6.4. Klimaschutz

Das Vorhaben dient den Zielen des Klimaschutzes. Durch die Erweiterung der bestehenden Heizzentrale, die Errichtung des Pufferspeichers sowie die PV-Freiflächenanlagen soll mit einem möglichst hohen Anteil regenerativer Energien die Wärmeversorgung der nahegelegenen Baugebiete erfolgen.

CO₂-Bilanzierung

Es hat zu diesem Zeitpunkt noch keine Ausschreibung für die geplanten PV-Freiflächenanlagen stattgefunden, sodass die Spezifikationen der Module unklar sind. Dementsprechend ist bei dem derzeitigen Planungsstand nur eine Schätzung möglich.

Mit der Umstellung des erforderlichen Betriebsstroms für die Heizzentrale II auf die aus den PV-Freiflächenanlagen gewonnene Energie kann voraussichtlich jährlich ein Ausstoß von ca. 185,5 t CO₂ vermieden werden. Die eingesparten CO₂ Emissionen verteilen sich auf die beiden Freiflächenanlagen wie folgt:

- o Freifläche 1, PV-Anlage im Freibad: ca. 95,5 t/Jahr
- o Freifläche 2, PV-Anlage südlich der Straße „Am Schwimmbad“: 90,0 t/Jahr

Der zu erwartende Lebenszyklus der Anlagen liegt bei 25 bis 30 Jahren. Insgesamt ist dementsprechend mit einer Einsparung von 4.637,5 bis 5.565 t CO₂ zu rechnen.

Dem gegenüber stehen die Emissionen für die Herstellung der PV-Module. Die anzusetzenden Emissionen unterscheiden sich jedoch stark nach dem jeweiligen Produktionsland. In China gefertigte Module haben ca. 810 kg CO₂-Äquivalent/kWp, in der EU gefertigte Module ca. 580 kg CO₂-Äquivalent/kWp. Aufgrund der noch ausstehenden Ausschreibung der Anlage ist auch das

Produktionsland noch unklar. Da derzeit die meisten Module aus China importiert werden, wird dieser schlechteste Fall in Ansatz gebracht.

Durch die beiden Freiflächenanlagen sind die folgenden CO₂ Emissionen bei der Produktion zu erwarten:

- Freifläche 1, PV-Anlage im Freibad: 316 Module x 810 kg: 255,96 t
- Freifläche 2, PV-Anlage südlich der Straße „Am Schwimmbad“: 288 Module x 810 kg: 233,28 t

In Summe entstehen in der Produktion der Anlagen 489,24 t CO₂.

Unter Berücksichtigung dieser anfallenden CO₂ Emissionen durch die Produktion verbleibt eine **Einsparung von insgesamt ca. 4.148 t CO₂ auf den Lebenszyklus von 25 Jahren** gerechnet. Die Berechnung ist eher konservativ angesetzt und kann beispielsweise bei Produktion in der EU oder längerer Betriebsdauer höher ausfallen.

Regionales Klima

Deutschland ist der warmgemäßigten Regenklimatezone (nach Köppen und Geiger) zuzuordnen. Innerhalb Deutschlands zählt der Oberrheingraben zu den wärmsten Regionen. Die Wetterlagen werden durch die östlichen und westlichen Gebirgszüge geprägt. Der Niederschlag ist von Westen nach Osten zunehmend.

Klimabetroffenheit

Im Klimaatlas BW wird die Hitzebetroffenheit für Wiesloch im Ist-Zustand mit 39 % der Gesamtfläche und 37 % der Bevölkerung bewertet. Die Hitzebetroffenheit liegt damit in Wiesloch leicht über dem Median für die Rhein-Neckar-Kreis. Bei einem Temperaturanstieg von 2°C hätte demnach die Hitzebetroffenheit Auswirkungen auf 72,4 % der Flächen und bei 3°C auf 88,4 % der Flächen in Wiesloch.

Gemäß den Daten „Klima der Zukunft“ des Klimaatlas BW ist für den Rhein-Neckar-Kreis bis 2050 ein Anstieg der Lufttemperatur um 1,3 °C zu erwarten. Die Zahl der heißen Tage nimmt um 6 Tage zu und die Zahl der Tropennächte um 2 Nächte. Die Zunahme der Niederschläge wird mit 4 % prognostiziert. Die Niederschläge im Sommer sind rückläufig und nehmen dafür in den Wintermonaten zu.

Klimaanalysekarte

Nach der Planungshinweiskarte des Klimaatlas BW liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Ausgleichsraums mit sehr hoher Bedeutung. Die Bedeutung der betroffenen Grün- und Freiflächen für den sommerlichen Kaltluftausgleich ist entsprechend hoch und die Flächen aus lokalklimatischer Sicht schützenswert.

Durch die geplanten PV-Freiflächenanlagen findet zwar eine Überbauung der Flächen statt. Allerdings bleiben unter den Modulen die Wiesenflächen erhalten, sodass die Flächen ihre Funktion nicht gänzlich verlieren. Auf den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.



Abb. 19 Klimaanalysekarte (Quelle: Klimaatlas BW – Planungshinweiskarte, Stand 21.10.2025)

6.5. Sonstige Umweltbelange

Blendwirkung

Die Gefährdung des Straßenverkehrs auf der L723 durch eine etwaige **Blendwirkung** der PV-Module wurde durch ein Fachbüro geprüft und das Ergebnis im Gutachten vom 05.09.2025 festgehalten. „Laut der Blendsimulation sind im Bereich der untersuchten Landstraße L 723 unter der Berücksichtigung der Biotope keine Blendungen durch den geplanten Solarpark zu erwarten.“ Ein Eingriff in die bestehenden Biotope ist im Rahmen des Bebauungsplans und der Errichtung der Anlagen nicht vorgesehen.

Teil B - Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan liegt der Begründung bei.

II. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

1. Werbeanlagen

Um einen negativen Einfluss auf das Stadtbild zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Sie sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird dem Interesse auf Betriebsstandorte, Vereine o.ä. aufmerksam zu machen, Rechnung getragen. Fremdwerbeanlagen hingegen sind unzulässig.

Ebenso unzulässig sind besonders auffällige Werbemittel, die negative Effekte auf das Stadtbild haben können, wie sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen, einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung und zudem indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zugelassen werden, sind dann jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung auf eine Höhe von 2 m beschränkt.

III. Zusammenfassende Erklärung

(wird dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt)

ANHANG: Gutachten und Anlagen

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“ in Wiesloch, 13.03.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung (EEV)“ in Wiesloch, 15.04.2024
- Kontrolle auf Besatzfreiheit und ökologische Baubegleitung zum Vorhaben „Schwimmbad – Erneuerbare Energieversorgung“ in Wiesloch, 13.07.2023
- Protokoll zur Umsiedelung von Zaun- und Mauereidechsen für das Vorhaben „Schwimmbad Erneuerbare Energieversorgung (EEV)“ in Wiesloch, 20.02.2024
- Blendgutachten, 05.09.2025
- Ingenieurgeologisches Gutachten, 05.12.2025
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, 11.11.2022