

**GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM**

**10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IM BEREICH „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 2109
Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de
Claudio Miracapillo – Stadtplaner

GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH „NEUES STRÄSSEL / AM SCHWIMMBAD“ in Wiesloch

- Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Seite

1	Anlass und Ziel der Planänderung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Gewerbeflächenbedarf	4
2	Beschreibung des Plangebiets	8
2.1	Lage des Gebiets	8
2.2	Räumliche Lage des Plangebiets	9
2.3	Abgrenzung und Größe	9
2.4	Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets	10
2.5	Verkehrsanbindung	10
2.6	Ver- und Entsorgung	10
3	Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse	11
3.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
3.2	Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiesloch-Dielheim	11
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	12
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
4	Planung	12
4.1	Inhalt der Planänderung	12
4.2	Planungsdaten/Flächenbilanz	13
5.	Umweltbelange	14
5.1	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	14
5.2	Artenschutz	14
5.3	Klimaschutz, Klimaanpassung, kommunale Wärmeplanung	14
5.4	Weitere Fachgutachten	15

1 Anlass und Ziel der Planänderung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt für die Bereiche südwestlich der Kernstadt, nördlich der Landesstraße L 723 (Speyer – Sinsheim) und südlich des Gewerbegebiets „Eichelweg“ und der Straße Am Schwimmbad ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um ergänzende kommunale Gewerbeflächenangebote und Flächen für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen mit regionaler Bedeutung zu schaffen und damit unterschiedliche Nutzerbedarfe bedienen zu können.

Die Grundlagen hierzu wurden durch das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ (INSEK 2030+)** im Mai 2019 erarbeitet und beschlossen. Nach einem fast zweijährigen Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit wurden u.a. im Handlungsfeld Gewerbe das Ziel definiert, Gewerbeflächen mit guter Anbindung zu entwickeln. Hierbei wurde das Potential gesehen, zwischen bestehendem Gewerbegebiet „Eichelweg“ (bisheriger Siedlungsrand) und der Landesstraße L723 einen neuen Gewerbestandort mit hervorragender verkehrlicher Anbindung an regionalbedeutsamen Verkehrswegen bereitzustellen.

Darüber hinaus hat die Wirtschaftsförderung mit Stand Februar 2023 einen umfassenden Bedarf an Anfragen nach Gewerbebauflächen gemeldet. Es liegen konkrete Anfragen von Betrieben mit einem Grundstücksflächenbedarf von circa 6,5 ha vor. Im geplanten Gewerbegebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ ist eine Entwicklung von ca. 5 ha Nettobauland vorgesehen. Der Planbereich weist aufgrund der bereits vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur und auch der bereits im nördlich angrenzenden Nachbargebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung eine hervorragende Standorteignung für die gewerbliche Nutzung auf.

Die Planungserfordernis ergibt sich damit auch aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“, der in seiner öffentlichen Sitzung vom Gemeinderat am 24.05.2023 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 057/2023) wurde. Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.05.2023 zudem die Aufstellung der erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ beschlossen.

Im weiteren Planungsverlauf haben sich konkrete Entwicklungsabsichten ergeben, die zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs um ein weiteres Flurstück nach Westen geführt haben. Deshalb wurde die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans durch den geänderten Geltungsbereich im gemeinsamen Ausschuss Wiesloch-Dielheim erneut beschlossen.

Durch die geplanten Festsetzungen im aufgestellten Bebauungsplan (Gewerbegebiet, Sondergebiet) ergeben sich Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll voraussichtlich im Herbst 2025 durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen einer 10. Änderung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ und entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.

1.2 Gewerbeflächenbedarf

Ausgangssituation und Grundlagen

Aus der Praxis der städtebaulichen Planung und der Flächennutzungsplanung ist bekannt, dass über die auszuweisenden und vorzuhaltenden Industrie- und Gewerbeflächen große Unsicherheiten bestehen. Zum einen wird über den Mangel an geeigneten und verfügbaren Flächen für Industrie und Gewerbe geklagt. Auf der anderen Seite wird darauf verwiesen, dass bereits genug Flächen vorhanden sind, die zum Teil nicht vermarktet werden können.

Eine „falsche“ Einschätzung des Bedarfs führt allerdings zu folgenden negativen Konsequenzen:

- stehen zu wenige Flächen zur Verfügung, dann kann das Flächendefizit zum Engpassfaktor für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen werden und sich die Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage langfristig verschlechtern,
- bei einem Überangebot an Flächen werden knappe finanzielle Mittel für Erschließung bzw. Ankauf gebunden und knappe Freiflächen verplant.

Verbindliche Vorgaben zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bestehen nicht. Weder der Landesentwicklungsplan noch der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar machen Angaben zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs. Die Planwerke beinhalten auch keine methodischen Anhaltspunkte zur Bedarfsberechnung.

Der Regionalplan definiert als raumordnerische Leitidee einer bei der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben nachhaltigen, d.h. möglichst auf die Bevölkerungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte in der Metropolregion ausgerichteten Standortpolitik.

Die Stadt Wiesloch wird im Regionalplan als „Siedlungsbereich Gewerbe“ (Ziel) gekennzeichnet, insbesondere der Teilraum Wiesloch (Kernstadt).

Hier heißt es:

...„In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung sind als „Siedlungsbereich Gewerbe“ im Anhang Nr. 1.4 und in der Raumnutzungskarte festgelegt....“

Die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017 treffen zu dieser Thematik folgende Aussagen:

„...Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007). Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein...“

Die Stadt Wiesloch befindet sich in einem umfassenden strukturellen Wandel, der sowohl durch wirtschaftliche als auch durch demografische und städtebauliche Entwicklungen geprägt ist. Vor diesem Hintergrund gewinnt die vorausschauende Sicherung und Entwicklung geeigneter Gewerbeflächen eine zentrale Bedeutung für die langfristige wirtschaftliche Stabilität, Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigungssicherung in der Stadt. Im Zuge der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans

(FNP) ist es daher erforderlich, den aktuellen und perspektivischen Gewerbeflächenbedarf detailliert zu analysieren und planerisch zu berücksichtigen.

Nachgewiesene Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet

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. Diese Anfragen stammen überwiegend aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Dienstleistung sowie Logistik.

Die Unternehmen suchen Erweiterungsmöglichkeiten oder Standorte für Neuansiedlungen. Die hohe Nachfrage zeigt deutlich, dass das bestehende Gewerbeflächenangebot der Stadt Wiesloch zurzeit nicht ausreicht, um die Bedarfe zu decken. Ohne ein entsprechendes Flächenangebot droht die Gefahr, dass ortsansässige Betriebe ihre Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten realisieren oder Unternehmen auf eine Ansiedlung in Wiesloch verzichten müssen. Damit wären sowohl Arbeitsplatzpotenziale als auch wirtschaftliche Wertschöpfung in erheblichem Umfang gefährdet.

Strukturwandel in der Wirtschaftsstruktur

Parallel zur Flächennachfrage ist ein fundamentaler Wandel in der Wirtschaftsstruktur der Stadt und der Region festzustellen. Während die Anzahl der Erwerbstätigen im Stadtgebiet über die letzten Jahre hinweg kontinuierlich gestiegen ist, zeigt sich insbesondere im produzierenden Gewerbe ein rückläufiger Trend (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Der Beschäftigungsanteil in diesem Sektor nimmt seit Jahren ab, während gleichzeitig der Dienstleistungssektor – einschließlich technologie- und wissensbasierter Dienstleistungen – stetig an Bedeutung gewinnt.

Dieser Strukturwandel bringt veränderte Anforderungen an Gewerbeflächen mit sich. Moderne Dienstleistungs- und Technologieunternehmen benötigen häufig gut erschlossene, flexibel nutzbare Flächen in verkehrsgünstiger Lage mit moderner Infrastruktur und einem hochwertigen Umfeld. Die Stadt Wiesloch muss diesen veränderten Ansprüchen durch eine entsprechende planerische Vorsorge Rechnung tragen.

Transformation von Gewerbeflächen

Ein Beispiel für den strukturellen Wandel in der gewerblichen Nutzung stellt das Industrie- und Gewerbegebiet der Heidelberger Druckmaschinen AG dar. Auf einer Gesamtfläche von rund 27 Hektar wird hier ein zukunftsweisendes Transformationsprojekt realisiert. Das ehemalige Industrieareal wird sukzessiv in einen modernen Industrie- und Gewerbepark mit Digital Campus umgewandelt. Geplant sind Nutzungen in den Bereichen Büro, Technologie, Innovation, digitale Wirtschaft und Logistik. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsentwicklung, die nicht zur Ausweitung des kommunalen Gewerbeflächenangebots beiträgt, sondern auf die Reaktivierung und Neustrukturierung bereits genutzter Flächen zielt. Hierzu wurden die städtebaulichen Zielsetzungen und der Bebauungsplan „HDM – Digital Campus und Service Port“ durch den Gemeinderat in der Vergangenheit bereits eingeleitet.

Ogleich dieses Projekt bedeutende Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wiesloch setzt, ist es nicht geeignet, die Vielzahl kleinteiliger Flächengesuche abzudecken, insbesondere nicht von kleinen und mittelständischen Unternehmen außerhalb des Kontexts des ehemaligen Areals der Heidelberger Druckmaschinen AG. Der Bedarf an weiteren geeigneten Gewerbeflächen im Stadtgebiet bleibt daher bestehen.

Rückgang von Gewerbeflächen durch Umwandlung in Wohnbauflächen

Der Gewerbeflächenbedarf wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass in den vergangenen Jahren mehrere im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen (im Bestand) in Wohnbauflächen umgewandelt

wurden. Seit dem Jahr 2015 ergibt sich daraus ein kumulierter Verlust von insgesamt ca. 7,4 Hektar an potenziell gewerblich nutzbaren Flächen.

Dabei handelte es sich um folgende im FNP 2000 dargestellte Gewerbeflächen im Bestand:

- Gebiet „Zwischen den Wegen“ (Größe: ca. 0,5 ha)
Im FNP 2000 ursprünglich als Gewerbefläche dargestellt. Im Zuge eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung wurde die Fläche in Wohnnutzung überführt. Der FNP wurde entsprechend berichtigt.
- Gebiet „Ehemalige Wellpappe / Quartier am Bach“ (Größe: ca. 4,5 ha, davon 3,3 ha reine Wohnbaufläche)
Ursprünglich als Gewerbefläche im FNP 2000 dargestellt. Im Rahmen der 5. Änderung des FNP sowie auf Basis des Bebauungsplans erfolgte die Ausweisung als Misch- und Wohngebiet.
- Gebiet „Lempenseitenäcker / Güterstraße“ (Größe: ca. 1,6 ha)
Geplante Umwandlung von Gewerbegebiet zu Wohnnutzung. Die entsprechenden Beschlüsse wurden bereits gefasst und die Umsetzung ist in Vorbereitung.
- Gebiet „Steinbergquartier“ (Größe: ca. 0,8 ha)
Im FNP 2000 als Mischgebiet mit gewerblichem Anteil dargestellt. Die Fläche wurde bis 2015 gewerblich genutzt (u. a. durch ein Küchenstudio). Nach einem Brandereignis erfolgte die Aufgabe der Nutzung. Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan zur Wohnnutzung im Aufstellungsverfahren.

Diese Umnutzungen waren in der Vergangenheit aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und dienten vor allem der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Sie reduzieren jedoch gleichzeitig das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen und tragen somit zu einer Verknappung der Flächenressourcen für wirtschaftliche Nutzungen bei.

Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan 2000

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.

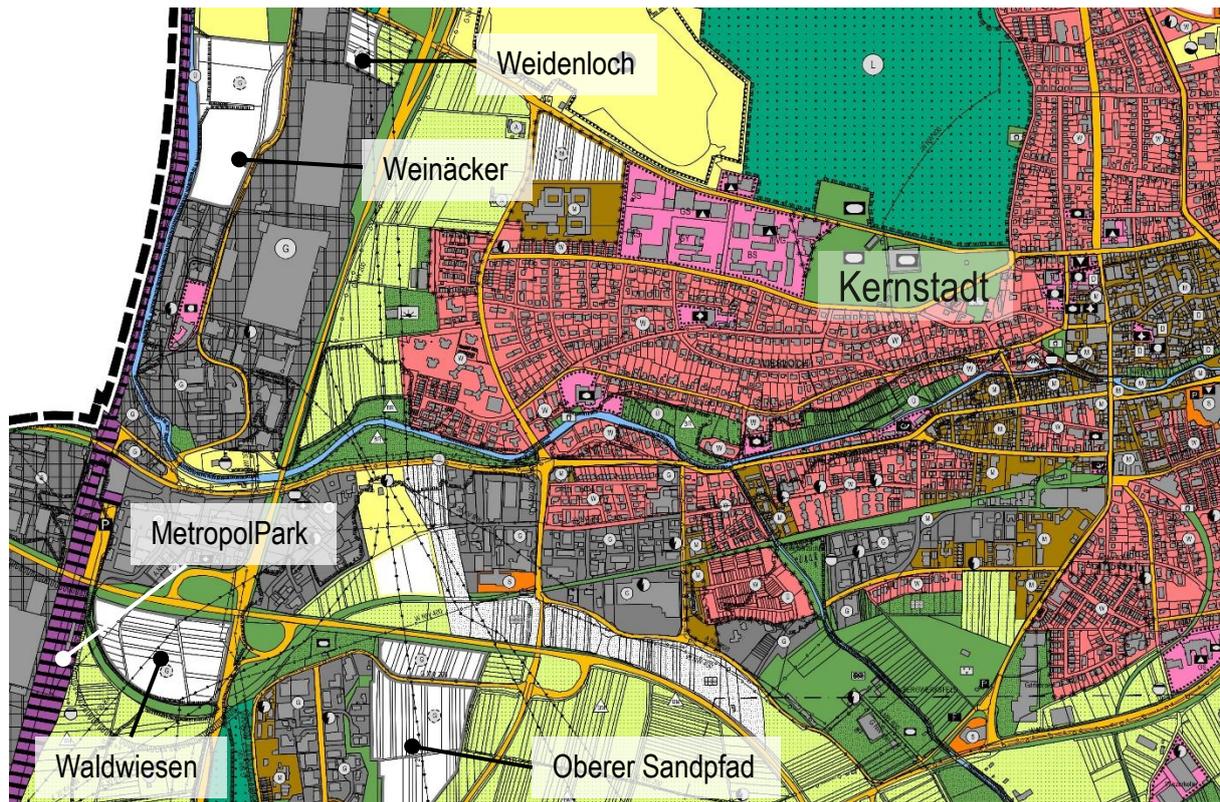


Abbildung: FNP 2000 mit gewerblichen Bauflächen (Planung) (Ausschnitt Kernstadt)

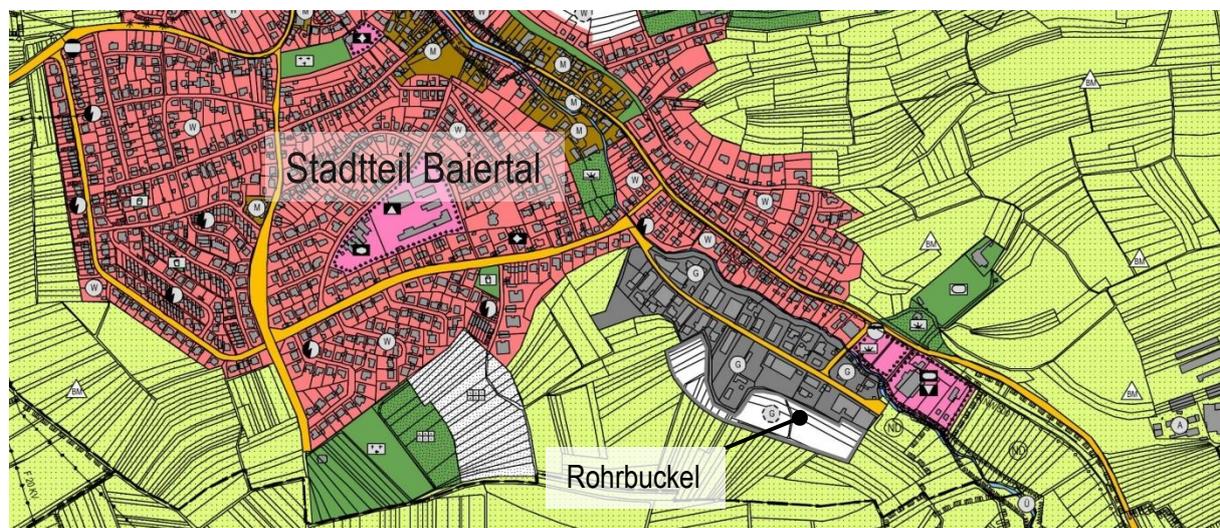


Abbildung: FNP 2000 mit gewerblichen Bauflächen (Planung) (Ausschnitt Stadtteil Baiertal)

Das Gebiet „Weinäcker“ ist aufgrund des ungeeigneten Baugrundes (6,8 ha) nicht realisierbar. Durch den vorgesehenen Ausbau des Autobahnknotens verringert sich die Potenzialfläche im Gebiet „Waldwiesen“ von 5,5 ha auf ca. 2 ha. Der Stadtteil Baiertal verfügt über ein eigenes kleines Gewerbegebiet. Rechnerisch stehen hier 2,3 ha zur Verfügung (Rohrbuckel), jedoch eher als begrenzte Erweiterung des Gewerbegebietes für örtliche Betriebe.

Die Stadt verfügt deshalb mit Ausnahme des Grundstücks „Metropolpark“ (ca. 2,0 ha bis 2,5 ha) südlich des Bahnhofs und den geplanten Gewerbeflächen im Ortsteil Frauenweiler („oberer Sandpfad“ mit ca. 9,0 ha) über kein adäquates, kurz- bis mittelfristig 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 jedoch 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.

Ort	Name	Flächen- größe	Verfügbares Potential	Anmerkungen
Kernstadt	Weidenloch	2,4	0,8	
Kernstadt	Weinäcker	6,8	0	Nicht realisierbar wegen Baugrund
Kernstadt	Waldwiesen	5,5	2	Nur teilweise realisierbar wegen Ausbau Knoten
Frauenweiler	Oberer Sandpfad	8,7	8,7	Ca. 2. ha. bereits projektiert
Baiertal	Rohrbuckel	2,3	2,3	Höherer Erschließungsaufwand
Gesamtstadt		25,7	15,4	

Daten: Stadt Wiesloch, 2017

Abbildung: Tabelle gewerbliche Flächenpotenziale Stadt Wiesloch

Erforderlichkeit der 10. FNP-Änderung zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Sachverhalte ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans in Bezug auf die Darstellung von Gewerbeflächen dringend erforderlich. Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsorientierte, zukunftsfähige und nachhaltige Gewerbeentwicklung in der Stadt Wiesloch zu schaffen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ soll die Möglichkeit eröffnen, zusätzliche Flächenpotenziale zu aktivieren, um den nachgewiesenen Bedarf von ca. 8,6 ha zu decken, mögliche Flächenreserven zu identifizieren und bestehende Gewerbebestände städtebaulich weiterzuentwickeln. Damit wird auch sichergestellt, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt nicht durch Flächenengpässe gehemmt wird und bestehende Unternehmen am Standort gehalten bzw. neue Unternehmen angesiedelt werden können.

Fazit

Die Stadt Wiesloch steht vor der Herausforderung, die wirtschaftliche Entwicklung durch vorausschauende Flächenplanung abzusichern. Der dokumentierte Flächenbedarf von Unternehmen, der Verlust ehemals geplanter Gewerbeflächen und die strukturelle Veränderung der Wirtschaftssektoren machen eine gezielte Anpassung des Flächennutzungsplans zwingend erforderlich. Die Sicherung und Entwicklung neuer Gewerbeflächen stellt eine zentrale strategische Aufgabe dar, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit der Stadt Wiesloch zu gewährleisten.

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.

Wiesloch setzt sich mit ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ mit einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung stark auseinander. Darunter fallen die Stichpunkte wie Wohnraumoffensive, Energetische Standards in der Stadtentwicklung, Fußverkehrs-Check und der Lärmaktionsplan.

2.2 Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt Wiesloch, welches über bestehende Erschließungsstraßen von Norden über das bestehende Gewerbegebiet „Eichelweg“ erschlossen wird. Im Süden des Plangebietes verläuft die Landesstraße L723 sowie angrenzend landwirtschaftliche Flächen. Weiter in Richtung Süden liegt der Stadtteil Frauenweiler, der durch ein Brückenbauwerk „Neues Sträßel“ über die Landesstraße das Plangebiet direkt verbindet und zudem eine wichtige Erschließungsfunktion als zentrale Erschließung für das nördlich gelegene Gewerbegebiet übernimmt. Von Osten nach Westen verläuft im nördlichen Bereich des Plangebiets die Erschließungsstraße „Am Schwimmbad“. Von hier aus befindet sich über einen Kreisverkehr eine Zu- und Abfahrt zur Landesstraße L723 Richtung Speyer. Über das Brückenbauwerk „Am Sträßel“ erreicht man die Zu- und Abfahrt auf die Landesstraße Richtung Sinsheim. Nördlich des Plangebiets im bestehenden Gewerbegebiet „Eichelweg“ befinden sich neben Nahversorgungseinrichtungen, Handel auch kleinere gewerbliche Nutzungen.

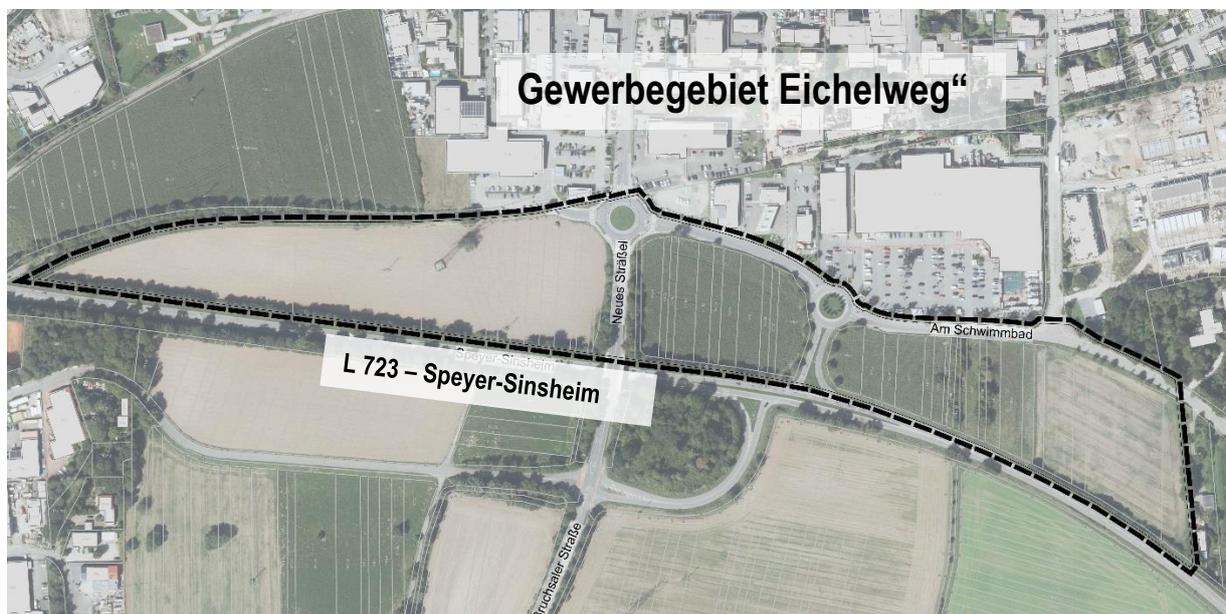


Abbildung: Luftbild mit Gebietsabgrenzung

2.3 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ umfasst eine Fläche von ca. 8,42 ha.

Es beinhaltet die Flurstücke Nr. 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 des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil (Lageplandeckblatt) der 10. Flächennutzungsplanänderung vom 08.08.2025 ersichtlich.

2.4 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Mit Ausnahme der bestehenden Erschließungsstraße „Am Sträßel“ von Norden nach Süden und „Am Schwimmbad“ von Osten nach Westen ist das Plangebiet weitgehend unbebaut.

Das Gelände ist größtenteils eben bis leicht geneigt, wobei das Gelände von Nordwesten nach Südosten um ca. 4 m ansteigt.

Derzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der Landesstraße L723, entlang der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse im nordwestlichen Bereich sowie im östlichen Bereich Gehölzstrukturen (Feldgehölze und Feldhecken). Die nordwestlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse der SWEG ist inzwischen stillgelegt.

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich durch eine oberirdische Freileitung von Norden nach Süden durchquert. Hier befinden sich auch drei Freileitungsmasten (20 kV und 380 kV).

2.5 Verkehrsanbindung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die bestehenden Kreisverkehre entlang der Straße „Am Schwimmbad“. Die Stadt Wiesloch ist sowohl mit der Bahn als auch mit den Autobahnen A5 und A6 sowie der Bundesstraße B3 und mehrerer Landesstraßen regional und überregional gut erreichbar.

Das Plangebiet wird überörtlich über die südlich angrenzende L723 erschlossen. Für diese Landesstraße ist im Regionalplan Rhein-Neckar ein vierstreifiger Ausbau bei Wiesloch vorgesehen. Dieses Straßenprojekt ist jedoch im Plansatz (Raumnutzungskarte) nicht aufgeführt. Die Maßnahmen sind bislang nicht in den Bedarfsplänen für Bundes- oder Landesstraßen enthalten. Aufgrund der Ausbauplanungen der unmittelbar südlich gelegenen Landesstraße L723, sind im weiteren Verfahren mögliche Flächeninanspruchnahmen bzw. Flächenüberlagerungen mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

Seit 1997 gibt es den Stadtbus Wiesloch-Walldorf. Bushaltestellen sind fast überall. Darüber hinaus ergänzt ein Anruf-Sammel-Taxi das Angebot. Wochentags gibt es in Wiesloch einen halbstündigen 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 beträgt zwischen 11 Minuten (Frauenweiler) und 25 Minuten (Schatthausen).

Nach Heidelberg gelangt man von den Stadtteilen/ Ortschaften halbstündig (S-Bahn 15 minütig) zwischen 24 Minuten (Frauenweiler und Kernstadt) und 52 Minuten (Schatthausen).

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch (Gas-, Wasser- und Stromversorgung) bereits voll erschlossen. Im Plangebiet bzw. angrenzend sind bereits Mischwasserkanäle verlegt, über die die Abwasserbeseitigung erfolgt.

3 Andere Planungen, bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Stadt Wiesloch wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Kontext der zentralörtlichen Gliederung Doppelzentrum Walldorf/Wiesloch definiert. Dabei ist die Stadt Wiesloch gemeinsam mit der Nachbarstadt Walldorf als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen. Das bedeutet, beide Städte übernehmen gemeinsam gehobene Grund- und Spezialversorgungsfunktionen für ihr gemeinsames Mittelbereichsgebiet und agieren dabei als Mittelzentrum im regionalen Versorgungssystem.

Zusätzlich werden im Regionalplan unterschiedliche Raumkategorien festgelegt, darunter:

- Siedlungsbereich Gewerbe, für Orte mit regional bedeutsamer gewerblicher Entwicklung

Wiesloch ist laut Anhang des Regionalplans (vgl. z. B. Anhang 1.2, 1.4 zur „Siedlungsbereich Wohnen/Gewerbe“) sowohl als Standort für eigenständige Wohn- als auch gewerbliche Entwicklung klassifiziert. Das bedeutet, die Stadt Wiesloch kann eigenverantwortlich Bauflächen für Wohnen und Gewerbe ausweisen und entwickeln.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014, ist der Planbereich als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiesloch-Dielheim

Das Plangebiet „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiesloch-Dielheim überwiegend als geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie im westlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zudem verlaufen durch das Plangebiet unterschiedliche unterirdische und oberirdische Leitungen (Strom, Wasser, Gas), die im Zuge der Gebietsentwicklung verlegt werden.

Die Darstellung entspricht damit nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ und den Zielsetzungen der Stadt Wiesloch. Der FNP wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“, geändert. Mit den bestehenden Straßen ist die Erschließung für die Bildung von Gewerbegrundstücken bereits vorhanden.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich. Teile des Plangebiets werden vom Bebauungsplan „Neues Sträßel“ (Rechtskraft 2004) überlagert. Diese Flächen sind als „Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)“ sowie als Verkehrsflächen festgesetzt. Die dargestellte Verkehrsfläche ist inzwischen realisiert und wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem Bestand übernommen. Zusätzlich wird das Plangebiet im mittleren Bereich geringfügig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Aldi“ (Rechtskraft 2019) überlagert, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Eichelweg II, 1. Änderung“, der in diesem Bereich planfeststellungsersetzend sein wird.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ werden Teile des o.g. Bebauungsplanes „Neues Sträßel“ und „Erweiterung Aldi“, soweit sie durch den neuen Bebauungsplan überlagert werden, durch diesen ersetzt.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich kartierte Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Biotop-Nr. 167182260001 „Feldgehölze und Feldhecken südwestl. Wiesloch - B39, B3“ verläuft entlang der Landesstraße L723 sowie entlang der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse im nordöstlichen Bereich.

Bei den Gehölzen im östlichen Bereich handelt es sich um das Biotop-Nr. 167182260056 „Feldhecken und Feldgehölze am südl. Ortsrand von Wiesloch - Im Sternweiler“.

Kulturdenkmale gem. Denkmalschutzgesetz (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 Denkmalfläche 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.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit werden im Laufe des Verfahrens geklärt. Es ist vorgesehen alle Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erwerben.

4 Planung

4.1 Inhalt der Planänderung

Dem Bebauungsplanverfahren „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ liegt eine Parzellierungsvariante/ Bebauungsplanvorentwurf zugrunde. Die Grundstücke der gewerblichen Bauflächen sollen entlang der zentralen bestehenden Erschließungsstraße („Am Schwimmbad“) erschlossen werden. Zudem sollen die zukünftigen Baugrundstücke so parzelliert werden, dass diese bei Bedarf auch zusammengeführt werden können. Im Westen des Plangebiets ist die Errichtung eines Batteriespeichers bzw. eines anderen Vorhabens für die Energiewende (Freiflächen-PV-Anlagen, o.ä.) vorgesehen. Östlich davon ist die Errichtung einer für Pkw zu nutzenden E-Ladetankstelle vorgesehen.

Für die Erschließung werden die bereits bestehenden Knotenpunkte mit den zwei Kreisverkehren genutzt. Die Straße „Am Schwimmbad“ soll in diesem Zuge nach Westen erweitert und zum Teil ausgebaut

werden. Um den Eingriff in die Natur zu minimieren, wird das vorhandene Biotop über die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche gesichert.

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

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 (FNP) des Verwaltungsverbands Wiesloch-Dielheim als vorbereitende Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbestandorts „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ gemäß auch den Zielen der Planung geschaffen.

Die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Wiesloch-Dielheim beinhaltet die im Folgenden aufgeführten Planänderungen. Die Änderungen sind zeichnerisch in einem Lageplandeckblatt dargestellt:

- Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Energie	(Planung)	2,28 ha
- gewerbliche Baufläche	(Planung)	4,37 ha
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotop	(Bestand)	0,14 ha

4.2 Planungsdaten/Flächenbilanz

Stand wirksamer FNP 2000

Gesamtfläche: **8,42 ha**

davon

- Grünflächen, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten	(Planung)	6,44 ha
- landwirtschaftliche Fläche	(Bestand)	1,38 ha

Vorentwurf 10. FNP-Änderung

Gesamtfläche: **8,42 ha**

davon

- Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Energie	(Planung)	2,25 ha
- gewerbliche Baufläche	(Planung)	4,73 ha
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotop	(Bestand)	0,07 ha

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

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.

5.1 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Die 10. FNP-Änderung „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wurde auf Bebauungsplanebene im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird auch den Unterlagen der 10. FNP-Änderung „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ beigelegt.

5.2 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 „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ übernommen. Auf die faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) wird verwiesen (WALD + CORBE, Stand: 29.03.2025).

5.3 Klimaschutz, Klimaanpassung, kommunale Wärmeplanung

Die Stadt Wiesloch verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. Dazu zählt u.a. das Erreichen der Klimaneutralität bis 2040 und eine CO₂-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 CO₂-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).

5.4 Weitere Fachgutachten

In Bezug auf die Verträglichkeit der Neuplanung in Bezug auf die umgebenden Nutzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Fachgutachten (geologische Untersuchungen, Kampfmittelverdacht, Denkmalschutz) erstellt.

Im Rahmen der 10. FNP-Änderung „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ wird auf den zum Bebauungsplan „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ erstellten Umweltbericht sowie auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten verwiesen.