



## STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.1 / Stadtentwicklung  
5.1 / Frau Rothas  
Tel.: 84-368

Vorlage Nr.	079/2023
Aktenzeichen:	621.412

Bebauungsplan "Alte Hohl" - Aufstellungsbeschluss

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
<b>Ausschuss für Technik und Umwelt</b>	05.07.2023	nichtöffentlich	7.
<b>Gemeinderat</b>	19.07.2023	öffentlich	4.

Vorangegangene Beratungen:  
ORB 13.06.2023; TU 14.06.2023

### Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt, einen Bebauungsplan „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen mit der Zielsetzung, die Entwicklung von wohnbaulicher Nutzung zu steuern und Planungsrecht für die erforderlichen Anlagen zu schaffen.

### Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

**Ja**

In Form von:

- Presseveröffentlichung
- Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc.)
- Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen
- Info-Veranstaltung
- Bürgerbeteiligung durch:  
Bebauungsplanverfahren

**Nein**

Begründung:

### INSEK-Maßnahme:

**Ja**  **Nein**

## Finanzierung:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> keine		
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt / Erfolgsplan <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt / Finanzplan	Aufwand / Auszahlungen in EUR	Ertrag / Einzahlung in EUR
Zur Finanzierung stehen im Haushalt bzw. Wirtschaftsplan Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung:		
<input type="checkbox"/> Ja	Kurze Erläuterung (ErgHH/FinHH, Jahr, Budget bzw. Teilhaushalt, Ansatz):	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Die Finanzierung wird wie folgt sichergestellt (Genehmigung Üpl. / Apl. sowie Deckungsvorschlag bzw. Deckung durch Budget): Für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde mit dem Investor ein Planungskostenvertrag geschlossen. Die Personalkosten für die fachliche Begleitung der Verfahren und die Durchführung der formellen Verfahrensschritte trägt die Fachgruppe 5.1.	
Folgekosten bzw. jährliche laufende Belastungen:		

## Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2023 die Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal beschlossen. Auf Vorlage Nr. 197/2022 wird verwiesen.

Ein Beschluss über die städtebauliche Alternative und auf dieser Grundlage die Verwaltung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu beauftragen, ist im Vorfeld dieser Entscheidung vorgesehen (vgl. *Vorlage Städtebauliche Entwicklung im Gebiet „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal; hier: städtebauliches Konzept*).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Hohl" soll das erforderliche Planungsrecht für die wohnbauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden, um zur Bedarfsdeckung an Wohnraum beizutragen. Der Planbereich weist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Wiesloch-Baiertal, angrenzend an das nördlich bereits bestehende Wohngebiet „Sauberg“ eine hervorragende Standorteignung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf.

Die Flächen liegen bisher außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und sind teilweise unbebaubares Gartenland und teilweise bereits ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes (nach § 34 BauGB) bebaubar (vgl. hierzu Vorlage Nr. 197/2022: *Vorgaben des Baulandmanagements zur Wohnbauentwicklung*).

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim sind die Flächen innerhalb des Planbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig. Zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Bereichs, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Hohl“ erforderlich. Zu dem Bebauungsplan soll eine Satzung über örtliche

Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg aufgestellt werden. Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Alte Hohl“ im Einzelnen sind:

- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für eine wohnbauliche Nutzung sowie die erforderlichen Nebenanlagen,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung der Baugrundstücke sowie die Errichtung von Stellplatzanlagen,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für Freiflächen sowie für Maßnahmen und Flächen zum Klimaschutz,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für die vom Gemeinderat verabschiedeten energetischen Standards in der Stadtentwicklung,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erhaltung eines Teils des schützenswerten Baumbestandes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften liegt in Wiesloch-Baiertal, nördlich der Wieslocher Straße und südlich des Wohngebietes „Sauberg“ bzw. der Straße „Alte Hohl“. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wiesloch-Baiertal:

1715, 1716, 1718, 1718/1, 1718/3, 4525 (Teilstück Straße Alte Hohl) und jeweils teilweise die Flurstücke Nrn. 228 (Wieslocher Straße), 228/5, 228/6, 228/7, 3966 (Sinsheimer Straße), 1699 (Straße Alte Hohl), 4509, 4526, 1704, sowie teilweise die privaten Flurstücke Nrn. 1705, 1706, 1707, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713 und 1714.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der untenstehenden Abbildung 1 sowie in der Anlage 1 dargestellt und umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,84 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Alte Hohl“, Stand 03.05.2023, ohne Maßstab

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden. Um dem Informationsbedürfnis der Bevölkerung angemessen zu begegnen, ist vorgesehen, die Planunterlagen auf der städtischen Internetseite zur Einsicht bereitzustellen. Auf der Grundlage des Rücklaufs aus diesem ersten Beteiligungsschritt wird der konkrete Planentwurf erarbeitet. Dieser Planentwurf wird dem Gemeinderat vor Durchführung des zweiten Verfahrensschritts (öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung) erneut zum Beschluss vorgelegt werden.

Anlagen: Geltungsbereich Bebauungsplan „Alte Hohl“, Stand 03.05.2023