

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH - DIELHEIM

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH WIESLOCH "ÄUSSERE HELDE", "EHEMALIGE WELLPAPPE" UND "PZN-GÄRTNEREIGELÄNDE"

1. TEILBEREICH "PZN-GÄRTNEREIGELÄNDE"



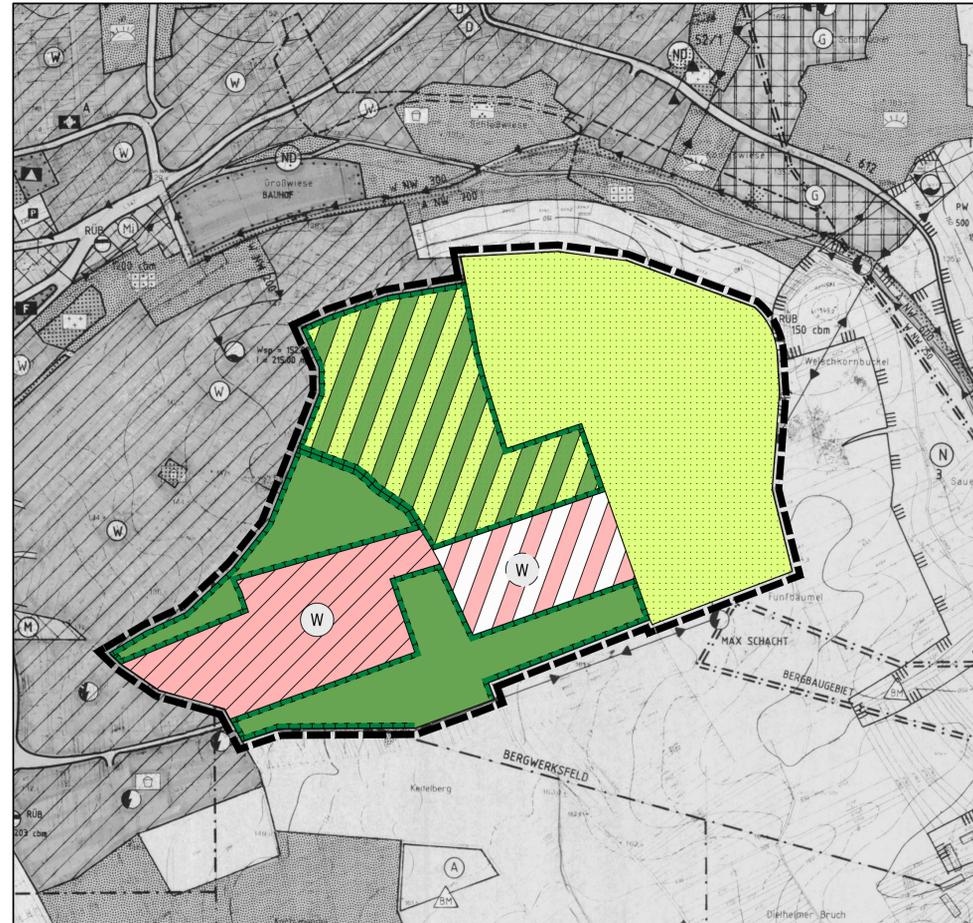
LEGENDE

- BESTAND PLANUNG**
- BAUFLÄCHEN**
- W Wohnbaufläche
 - W geplante Wohnbaufläche
 - M Mischbaufläche
 - M geplante Mischbaufläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
- GRÜNFLÄCHEN**
- bisheriger FNP
- Grünfläche
- FNP-Änderungsbereich
- Grünfläche
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
- Fläche für die Landwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR DIE WALD**
- Waldfläche
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Maßnahmenflächen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan

2. TEILBEREICH "EHEMALIGE WELLPAPPE"



3. TEILBEREICH "ÄUSSERE HELDE"



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.09.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 04.11.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 12.11.2019 bis 13.12.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von 12.11.2019 bis 13.12.2019
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB, über die Durchführung der (regulären) Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Auslegungsbeschluss) 23.06.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 24.09.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 02.10.2020 bis 02.11.2020
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von 02.10.2020 bis 02.11.2020
- Über die während den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses Wiesloch-Dielheim abgewogen und entschieden und der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 BauGB gefasst (Feststellungsbeschluss). 02.03.2021
- Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses Wiesloch-Dielheim übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wiesloch, den _____

(Siegel)

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

- Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB

Karlsruhe, den _____

Regierungspräsidium Karlsruhe

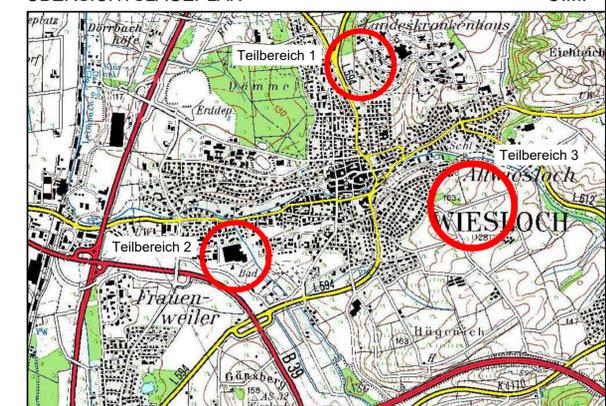
- Die durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses Wiesloch-Dielheim vom 02.03.2021 festgestellte und am _____ vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigte 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim wird gem. § 6 BauGB mit Bekanntmachung vom _____ rechtswirksam.

Wiesloch, den _____

(Siegel)

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH:	Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim	PROJ.NR.:	16127	FNP PLAN NR.		
	BEARB.:	5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Stadt Wiesloch "Äussere Helde", "Ehemalige Wellpappe" und "PZN-Gärtnerengelände"	BEARB.:	Vi			
	PROJEKT:		GEZ.:	MK		MASSTAB:	1:5000
	PLAN:	Änderungsplan 5	BLGR.:	86/66		DATUM:	03.11.2020
BAUH:							

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH - DIELHEIM

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS IM BEREICH DER STADT WIESLOCH

„ÄUSSERE HELDE“

„EHEMALIGE WELLPAPPE“

„PZN-GÄRTNEREIGELÄNDE“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2020

Inhalt

1.	Lage und Abgrenzung der Plangebiete	6
1.1.	Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	6
1.2.	Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	7
1.3.	Teilbereich „Äußere Helde“	7
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung.....	8
2.1.	Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	8
2.2.	Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	8
2.3.	Teilbereich „Äußere Helde“	9
3.	Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	10
4.	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	11
4.1.	Landesentwicklungsplan	11
4.2.	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
4.2.1	Gemeindefunktionen	11
4.2.2	Zielvorgaben zur Wohnbaulandentwicklung.....	12
4.2.3	Flächendarstellungen.....	12
4.3.	Entwurf zur Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans – Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen.....	13
4.4.	Fachrechtliche Schutzgebiete und Schutzvorgaben	14
4.5.	Störfallbetriebe	14
5.	Bisheriges Baurecht.....	15
5.1.	Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	15
5.2.	Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	15
5.3.	Teilbereich „Äußere Helde“	17
6.	Planerische Rahmenüberlegungen für die künftige Flächennutzung	19
6.1.	Ermittlung des Wohnbaulandbedarf	19
6.1.1	Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs gemäß Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“	19
6.1.2	Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs gemäß dem Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans	20
6.2.	Deckung des Wohnbaulandbedarf	21
6.2.1	Möglichkeiten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Innenbereich	21
6.2.2	Planungsrechtlich durch Bebauungspläne abgesicherte Baugebiete	23
6.2.3	Baugebiete mit laufenden Bebauungsplanverfahren	23

6.2.4 Außenreserven	23
6.3. Flächenbilanz	24
7. Umsetzung der Planungskonzeption im Flächennutzungsplan	26
7.1. Art der baulichen Nutzung	26
7.1.1 Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	26
7.1.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	26
7.1.3 Teilbereich „Äußere Helde“	29
7.2. Verkehrserschließung	32
7.2.1 Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	32
7.2.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	32
7.2.3 Teilbereich „Äußere Helde“	33
7.3. Ver- und Entsorgung	33
7.3.1 Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	33
7.3.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	33
7.3.3 Teilbereich „Äußere Helde“	33
7.4. Immissionsschutz	34
7.4.1 Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	34
7.4.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	34
7.4.3 Teilbereich „Äußere Helde“	35
7.5. Grünordnung, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	36
7.5.1 Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	36
7.5.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	37
7.5.3 Teilbereich „Äußere Helde“	37
7.6. Hochwasserschutz	38
7.7. Denkmalpflege	39
7.8. Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nach Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung	39
8. Umweltbericht.....	41
8.1. Beschreibung der Planung	41
8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	41
8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik der Planungsgebiete.....	42
8.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	43
8.1.4 Flächenbedarf der Planung	43
8.2. Übergeordnete Vorgaben.....	45
8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	45
8.2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen	48
8.2.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	50
8.2.4 Denkmalschutz	52
8.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	56
8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens	56

8.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	56
8.4.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	57
8.4.1	Landschaftsstruktur und Siedlungsbild	57
8.4.2	Schutzgut Fläche	58
8.4.3	Schutzgut Boden	58
8.4.4	Schutzgut Wasser.....	62
8.4.5	Schutzgut Klima.....	63
8.4.6	Schutzgut Arten- und Biotoppotential	63
8.4.7	Schallimmissionen.....	70
8.4.8	Luftschadstoff- und Geruchsmissionen.....	73
8.4.9	Schutzgut Erholung	73
8.4.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	74
8.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	74
8.5.	Alternativenprüfung	76
8.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	76
8.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	77
8.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens.....	78
8.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	79
8.6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	79
8.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	79
8.6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.....	79
8.6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	80
8.6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sowie das Erlebnis- und Erholungspotenzial	81
8.6.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	81
8.6.8	Auswirkungen durch Immissionen	81
8.7.	Weitere Belange des Umweltschutzes	82
8.7.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser).....	82
8.7.2	Energie	82
8.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	82
8.9.	Zusätzliche Angaben.....	82
8.9.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung.....	82
8.9.2	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	83

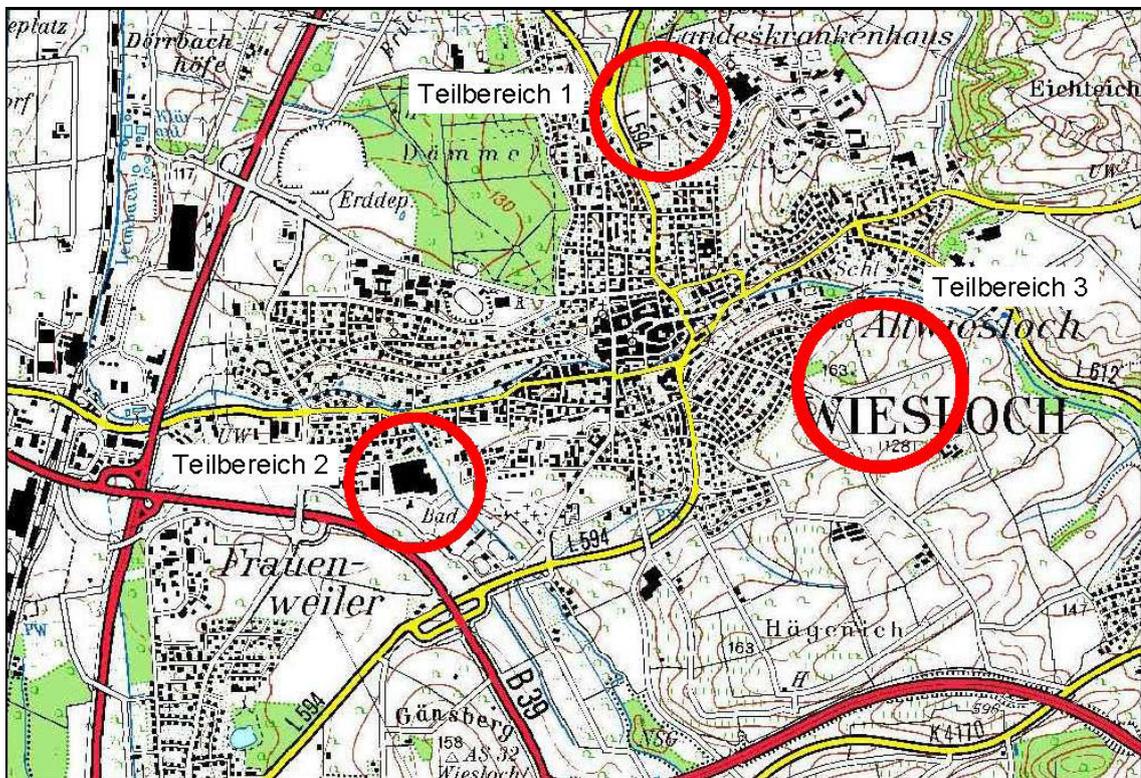
8.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	83
8.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	83
8.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	83
8.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	83
8.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	84
8.9.8 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	84
8.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	85

1. Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim umfasst insgesamt drei Teilbereiche innerhalb der Stadt Wiesloch. Es handelt sich dabei einerseits um die Flächen der Gärtnerei des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden im Norden der Stadt, um das Gelände der früheren Wellpappenfabrik im Westen des Stadtgebiets und um den Bereich „Äußere Helde“ im Osten des Stadtgebiets.

Die drei Teilbereiche sind aufgrund enger inhaltlicher Verknüpfungen hinsichtlich des Nachweises des Wohnbauflächenbedarfs innerhalb der Stadt Wiesloch in einer Änderung des Flächennutzungsplans zusammengefasst.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen der drei Teilbereiche ergibt sich jeweils aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung.



Lage der Plangebiete

(ohne Maßstab)

1.1. Teilbereich „PZN-Gärtnereigelände“

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Wiesloch zwischen dem Psychiatrischen Zentrum Nordbaden (PZN) im Osten, der südlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße „Westliche Zufahrt“, östlich der Heidelberger Straße (L 594) und einer Waldfläche im Norden. Der Teilbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,2 ha.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Gärtnerei mit Gewächshäusern, Lagerhallen, Garagen und weiteren Gebäuden sowie einem Streichelzoo, Lagerflächen und Beeten. Westlich daran schließt sich eine Wiese an, die nach Norden durch eine Koniferenpflanzung (überwiegend Fichten) zur

L594A/Heidelberger Straße im Westen durch eine Hecke und nach Süden durch eine mit Niederstammobstbäumen bestandene Grünfläche abgegrenzt wird. Im Norden des Teilbereichs befindet sich eine Wiese mit einigen Gehölzgruppen, die zwischen einem größeren Parkplatz im Osten und einer Waldfläche im Westen liegt. Weiterhin sind zwei Gebäude des PZN (70 und 71) plus einige kleinere Anbauten in den Teilbereich einbezogen.

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet schließt sich das Psychiatrische Zentrum mit seinen Klinik- und Wohneinrichtungen an. Westlich der Heidelberger Straße bzw. südlich der Straße „westliche Zufahrt“ folgt eine Wohnbebauung in unterschiedlicher Dichte und Ausformung. Richtung Norden wird das Planungsgebiet durch eine Waldfläche begrenzt.

1.2. Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Wiesloch zwischen dem Waldangelbach im Osten, der Straße Am Schwimmbad im Süden, der Straße In den Breitwiesen im Westen und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße Am Sägewerk. Der Teilbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Nutzungsbereiche:

- Der überwiegende Teil ist derzeit noch mit den Produktionsgebäuden der ehemaligen Wellpappen-Fabrik bebaut. Diese Flächen sind in Teilen ungenutzt und in Teilen als Lagerflächen genutzt.
- Nördlich der ehemaligen Wellpappenfabrik entstand auf dem Gelände eines aufgelassenen Sägewerks eine Wohnbebauung (Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II“) mit verdichteten Bauformen, insbesondere Reihen- und Doppelhäusern.
- Zwischen dem Gelände des ehemaligen Wellpappenwerks und der Wohnbebauung „Am Sägewerk“ liegt die Trasse der früheren Bahnlinie Bahnhof Wiesloch-Walldorf – Wiesloch Stadt. Die ehemalige Bahntrasse stellt sich als ungenutzter ruderaler Gehölzstreifen dar.

Nördlich und nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein Wohngebiet an. Östlich, über dem Waldangelbach, schließen das Gelände eines Kleintierzuchtvereins sowie ein Gewerbegebiet an. Im Südosten befindet sich das städtische Freibad. Südlich der ehemaligen Produktionsgebäude befindet sich das Wohnhaus des früheren Fabrikhabers mit weitläufigen Gartenflächen. Im Westen befinden sich ein Baumarkt sowie durch Kleingewerbe bzw. soziale und kirchliche Einrichtungen genutzte Flächen.

1.3. Teilbereich „Äußere Helde“

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Wiesloch zwischen dem Leimbach im Norden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Osten und Süden sowie der westlich bzw. nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straßen „Zum Keitelberg“ bzw. „Kirschenweg“.

Der Teilbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 47,7 ha.

Im westlichen Teil ist das Planungsgebiet entlang vom Apfelweg, Walnussweg, Brombeerweg, Quittenweg, Mirabellenweg und Mispelweg wohnbaulich genutzt. Im Übrigen handelt es sich beim Planungsgebiet weit überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um einzelne Streuobst- und Feldgehölzbestände.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Wiesloch unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

2.1. Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Das Psychiatrische Zentrum Nordbaden verfügt neben den Einrichtungen des Fachkrankenhauses für Psychiatrie selbst über weitere ergänzende Einrichtungen wie unter anderem ein eigenes Bildungs-, Veranstaltungs- und Tagungsinstitut (Akademie im Park), eine eigene Küche, eine Wäscherei, eine staatlich anerkannte Gesundheits- und Krankenpflegeschule, eine Gärtnerei zur Anlagenpflege, verschiedene handwerkliche Gewerke bis hin zu einer eigenen Werkfeuerwehr.

Im Zuge der Konzentration auf die eigentlichen Kernaufgaben steht unter anderem die Gärtnerei zur Disposition. Die Flächen der Gärtnerei sowie insbesondere die daran anschließenden Wiesenflächen stehen daher für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund der attraktiven Lage nahe der Innenstadt bietet sich für das Areal eine wohnbauliche Nutzung an. Hierzu wurde bereits durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg eine entsprechende Voruntersuchung durchgeführt, die die Eignung der Fläche grundsätzlich bestätigt hat.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche jedoch im Außenbereich. Eine wohnbauliche Entwicklung ist daher erst nach der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans möglich. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Wohnbauentwicklung wird daher in einem ersten Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2. Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Ein privater Investor hat in Wiesloch das Gelände einer früheren Wellpappenfabrik mit einer Größe von ca. 5,7 Hektar im Westen des Stadtgebiets erworben. Das Gelände liegt weitgehend brach.

Nördlich angrenzend erfolgte bereits vor wenigen Jahren die Umwandlung eines früheren Sägewerks in ein Wohngebiet. Diese Entwicklung soll für den Bereich des früheren Wellpappengeländes fortgeführt werden, zumal sich das Areal aufgrund der stadtnahen Lage und der Struktur der umgebenden Nutzungen für eine Umnutzung in ein Wohngebiet anbietet. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. Freizeiteinrichtungen (insbesondere zum städtischen Freibad) ist eine gemischte Nutzung bzw. eine Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Bereichs wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Planung eines Wohn- und Mischgebietes kann jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der an dieser Stelle eine gewerbliche Baufläche darstellt.

Um die beabsichtigte Planung realisieren zu können, wird daher parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „ehemalige Wellpappe“ ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.3. Teilbereich „Äußere Helde“

Bereits seit 1975 bestanden Planungen, die "Äußere Helde" als zukünftiges Wohngebiet zu erschließen. Im Jahr 1981 wurde das Gebiet als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim aufgenommen. Der Bebauungsplan für das Gesamtgebiet der „Äußere Helde“ wurde im Juni 2006 rechtswirksam. Somit waren die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des Gebiets geschaffen. Im Jahr 2011 wurde mit der Aufsiedelung des ersten Baufeldes in einer Größe von ca. 6,5 ha Bruttobauland begonnen. Parallel dazu wurden umfangreiche, im Bebauungsplan festgesetzte landschaftliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt, um die von der Bebauung nicht berührten Grün- und Ausgleichsflächen ökologisch aufzuwerten.

Nachdem der Gemeinderat im März 2010 und im Januar 2012 die vom Land vorgelegten Trassenvarianten für eine Ortsumfahrung von Altwiesloch abgelehnt hatte, war das ursprüngliche Planungskonzept auf Grund einer unzureichenden Erschließung nicht mehr umsetzbar. Nachdem verschiedene alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft wurden, entschied sich der Gemeinderat im Juli 2012 dafür, einen zweiten Bauabschnitt nach Westen über den Apfel- bzw. Rebenweg an das örtliche Verkehrsnetz anzubinden. Die Umsetzung dieses geänderten Erschließungskonzeptes hätte zur Folge gehabt, dass im Apfel- bzw. Rebenweg entgegen der ursprünglichen Planung erhebliche Mehrverkehre entstanden wären - ca. 1.600 Kfz/d auf Grund des Bauabschnitts II sowie zusätzlich weitere ca. 1.200 Kfz/d im Falle der Erschließung eines BA III (ca. 6 ha Bruttobauland). Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass die auf Grund der Mehrverkehre entstehende Lärmbelastung im Bereich Apfelweg/Rebenweg nur schwierig planerisch zu bewältigen gewesen wäre. Unter den Anwohnern des Bauabschnitts I, die beim Erwerb ihrer Grundstücke davon ausgegangen waren, dass die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts nicht zu Mehrverkehren im Bauabschnitt I führen würde,

formierte sich erheblicher Widerstand gegen die Planungsabsichten der Stadt Wiesloch, was deren Umsetzung zusätzlich erschwert hätte.

Aus diesen Gründen beschloss der Gemeinderat, dass die weitere Baulandentwicklung im Gebiet „Äußere Helde“ auf eine ca. 3,7 ha große Fläche östlich des Dielheimer Wegs begrenzt werden soll. Die übrigen bislang nicht bebauten Flächen im Gebiet „Äußere Helde“ sollen nicht mehr Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklung sein. Der nach Realisierung des zu entwickelnden Bauabschnitts II noch vorhandene Wohnraumbedarf soll an anderer Stelle im Stadtgebiet befriedigt werden.

Planungsrechtlich ist jedoch bislang noch das gesamte Gebiet der „Äußeren Helde“ im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wiesloch aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben begrenzt sind (vgl. Kapitel 4.2.2), steht eine Beibehaltung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan einer wohnbaulichen Entwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet entgegen. Daher wird es erforderlich, die Darstellung im Flächennutzungsplan an die tatsächliche städtebauliche Planungsabsicht für das Gebiet „Äußere Helde“ anzupassen und somit die geplanten Wohnbauflächen entsprechend zu reduzieren.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Überplanung der Gärtnereifläche des PZN kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen in einer Größenordnung von ca. 6,1 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse grundsätzlich für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Im Bereich der Äußeren Helde kommt es planungsrechtlich zu einer Reduzierung der Darstellung von Wohnbauflächen zugunsten einer Sicherung landwirtschaftlicher Flächen auf ca. 22,9 ha. Gegenüber der derzeitigen tatsächlichen Nutzung erfolgt jedoch dennoch durch den geplanten II. Bauabschnitt eine Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen auf ca. 3,7 ha. Weitere 10 ha sind als Kombinationsfläche aus landwirtschaftlichen Nutzungen und Ausgleichsflächen vorgesehen. Bei Annahme eines 50%-igen Anteils an Ausgleichsflächen ergibt sich hierdurch eine weitere Flächeninanspruchnahme von ca. 5 ha.

Innerhalb der bereits bestehenden Neubaugebiete sowie in der sonstigen Ortslage von Wiesloch sind zwar einige Baulücken sowie ursprünglich gewerblich oder als Verkehrsflächen genutzte Brachflächen vorhanden. Diese Grundstücke befinden sich jedoch weitüberwiegend in privatem Eigentum und stehen daher allenfalls zu einem geringen Teil zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zur Verfügung. Die Stadt hat hier keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserve zu mobilisieren.

Die Beschaffung von Bauland durch die Nachverdichtung im Bestand sowie die Erschließung von einzelnen bisher unbebauten Blockinnenbereichen ist ebenfalls stark von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, was dazu führt, dass diese Baulandreserven ebenfalls nicht kurzfristig mit den Mitteln der Gemeinde mobilisiert werden können.

Somit kann der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch die eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Alle an den Siedlungsrand von Wiesloch angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich – soweit sie nicht aus naturschutzfachlichen Gründen für eine Bebauung ohnehin nicht in Betracht kommen - als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Stadt Wiesloch daher nicht verzichtet werden.

4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

4.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Wiesloch Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

4.2.1 Gemeindefunktionen

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Stadt Wiesloch zusammen mit Walldorf die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu.

Damit hat die Stadt Wiesloch neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.

4.2.2 Zielvorgaben zur Wohnbaulandentwicklung

Gemäß Einheitlichem Regionalplan ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Zudem hat sich der Verband Region Rhein-Neckar zum Ziel gesetzt, die regionalen Wanderungsgewinne im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsstruktur sowie zur Begrenzung des Flächenverbrauchs raumordnerisch zu steuern. Im Einheitlichen Regionalplan sind daher den Kommunen unterschiedliche Funktionen in Hinblick auf die Wohnbauentwicklung zugewiesen:

- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“
 Eine Wohnbauflächenentwicklung ist nur im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zulässig.
- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“
 Die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen ist im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Kommunen bzw. Ortsteilen zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Flächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden.

Die Stadt Wiesloch ist als Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen. Ihr kommt somit die regionalplanerische Aufgabe zu, Wohnflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen, um den Flächenbedarf aus Wanderungsgewinnen zu decken und eine ausgewogene Raumstruktur zu sichern.

Bei dem Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die dem Einheitlichen Regionalplan als Anhang beigefügte „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ unter Berücksichtigung der übrigen Zielsetzungen dieses Plans zugrunde zu legen. Für Wiesloch ist dort ein als Grundsatz der Raumordnung zu beachtender maximaler Wohnbaulandbedarf für die Jahre 2007 bis 2020 von 19 ha vorgegeben.

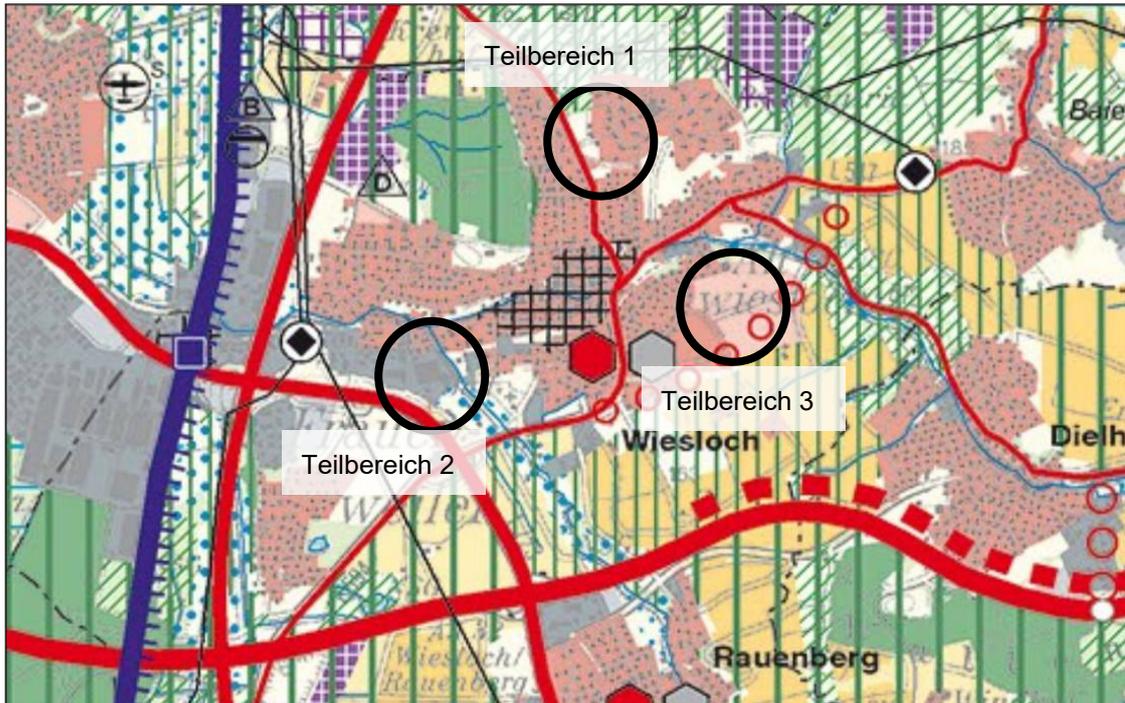
Reicht der Zielhorizont des Flächennutzungsplans über das Jahr 2020 hinaus, wird der „Bevölkerungswert 2020“ und der Wohnbauflächenbedarfswert der „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ in Abstimmung mit der Kommune über das Jahr 2020 hinaus fortgeschrieben.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen für Mittelzentren Dichtewerte von in der Metropolregion Rhein-Neckar folgende Dichtewerte für Wohnbauflächen von 60/80 Einwohner/ha angestrebt werden.

4.2.3 Flächendarstellungen

Neben den Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind die sonstigen flächenbezogenen regionalplanerischen Vorgaben und hier insbesondere die freiraumschützenden Planungsvorgaben durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete relevant.

Die drei Teilflächen der Flächennutzungsplan-Änderung sind in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans wie folgt dargestellt:



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Teilbereich 1 „PZN-Gärtneriegelände“

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist dem Bereich um die Gärtneriefäche keine konkrete Nutzung zugewiesen („Weißfläche“).

Teilbereich 2 „ehemalige Wellpappe“

Der Teilbereich um das frühere Wellpappenwerk ist als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt.

Teilbereich 3 „Äußere Halde“

Der Teilbereich „Äußere Halde“ ist als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit keine flächenbezogenen raumordnerischen Vorgaben entgegen.

4.3. Entwurf zur Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans – Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen

Nachdem der Zielhorizont der im Einheitlichen Regionalplan verankerten Wohnbauflächenbilanz weitgehend erreicht ist und sich verschiedenen Anforderungen und Rahmenbedingungen verändert haben, sieht der Verband Region Rhein-Neckar den Bedarf für eine Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans zu Wohnbauflächen. Wesentlicher Bestandteil der vorgesehenen

Teilfortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ ist dabei die Festlegung einer einheitlichen Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung, mit der sich der aus der raumordnerischen Funktion der einzelnen Gemeinden ergebende künftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt werden kann.

Bei der Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs sind gemäß dem Entwurf der Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans auf der Grundlage der bis zum Jahr 2030 für die gesamte Region prognostizierten demografischen Entwicklung, Zuwanderung und Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße die folgenden Zuwachsfaktoren zugrunde zu legen (Maximalwerte für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren):

- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“: 0,8 % der vorhandenen Wohneinheiten
- Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“: 2,8 % der vorhandenen Wohneinheiten

Zur Bestimmung der Anzahl der Wohneinheiten wird eine Belegungsdichte von mindestens 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit angesetzt. Der berechnete Wohnbauflächenbedarf ergibt sich durch Division der benötigten Wohneinheiten durch den regionalplanerischen Siedlungsdichtewert.

Bezüglich der Einwohnerdichte verlangt der Einheitliche Regionalplan für Kommunem im hochverdichteten Kernraum einen Siedlungsdichtewert von 40 Wohnungen/ha für Mittelzentren.

Dem berechneten Wohnbauflächenbedarf sind zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung die vorhanden Wohnbauflächenpotenziale gegenüberzustellen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird.

4.4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Schutzvorgaben

Bezüglich der für die einzelnen Teilbereiche maßgebenden fachrechtlichen Schutzgebiete und Schutzvorgaben wird auf den Umweltbericht, Kapitel 8.2, verwiesen. Gleiches gilt auch in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange, auf die in den Kapiteln 8.4.6 und 8.6.5 eingegangen wird.

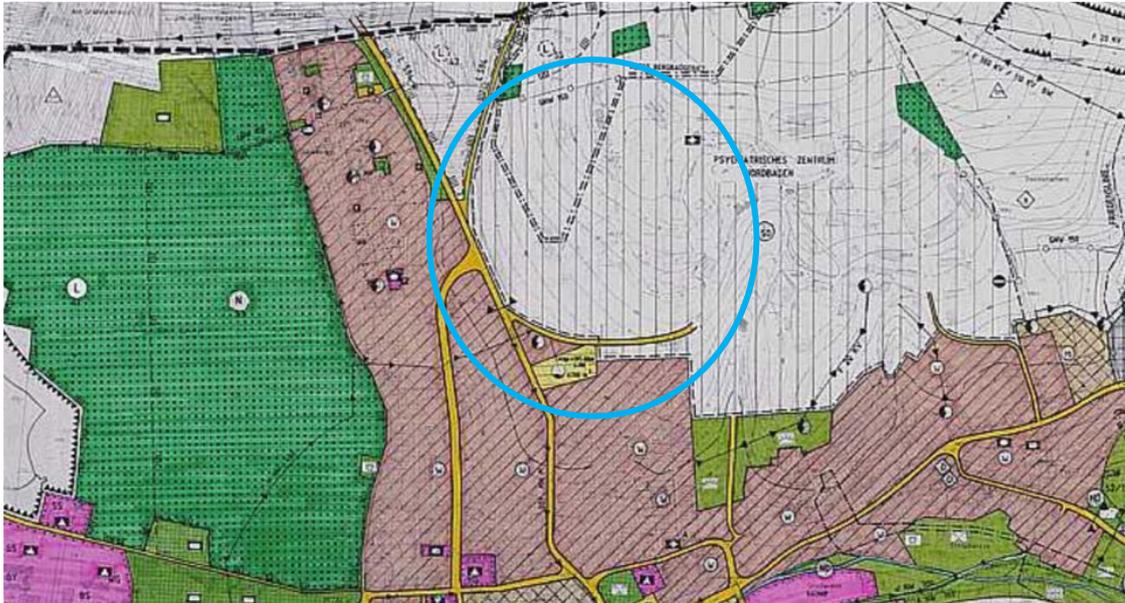
4.5. Störfallbetriebe

Auf den Gemarkungen der Städte Wiesloch und Walldorf befinden sich keine Störfallbetriebe, welche der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegen.

5. Bisheriges Baurecht

5.1. Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet bislang als Sonderbaufläche „Psychiatrisches Zentrum Nordbaden“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es ist daher dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

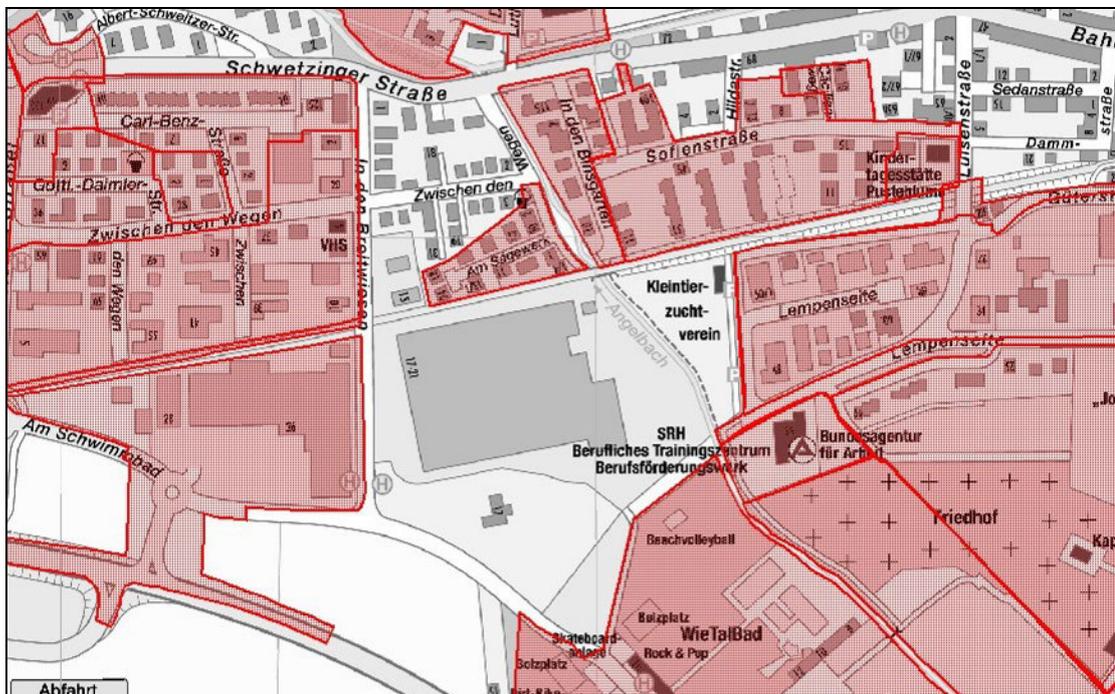
5.2. Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bislang weitgehend als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Nur die ehemalige Bahntrasse ist als Grünfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

Für das nördlich des Wellpappen-Geländes liegende Wohngebiet besteht der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest.



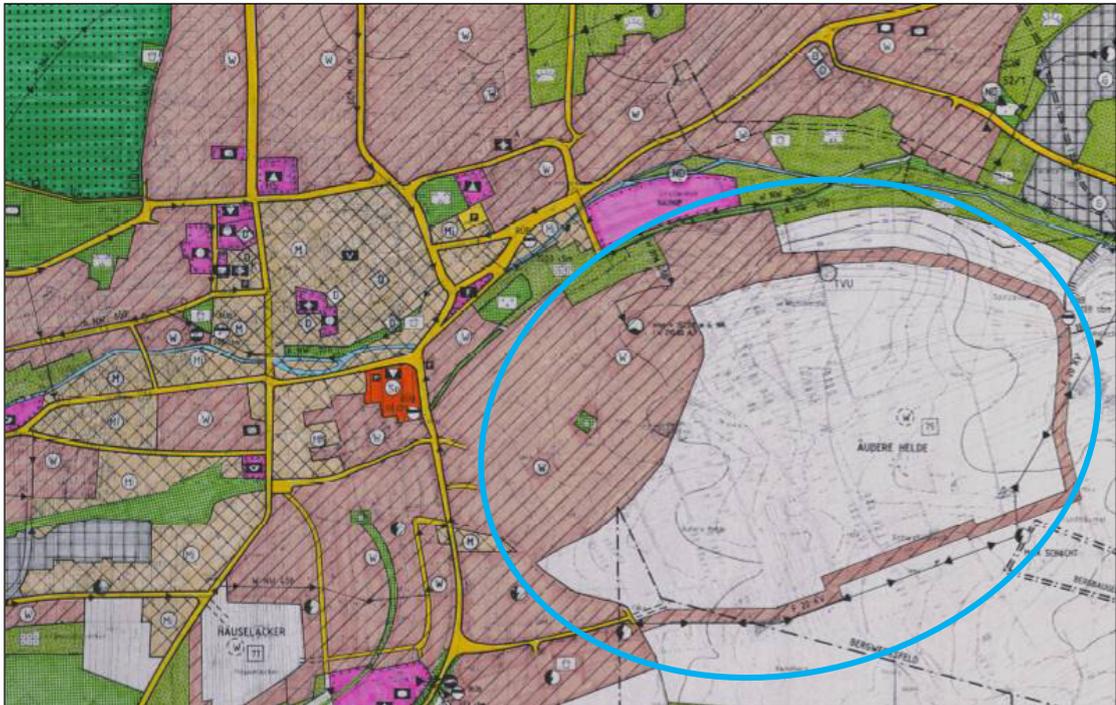
Abgrenzung der Bebauungsplangebiete. Aus: Geoportal der Stadt Wiesloch

Der Rest des Plangebietes ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Um-

gebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

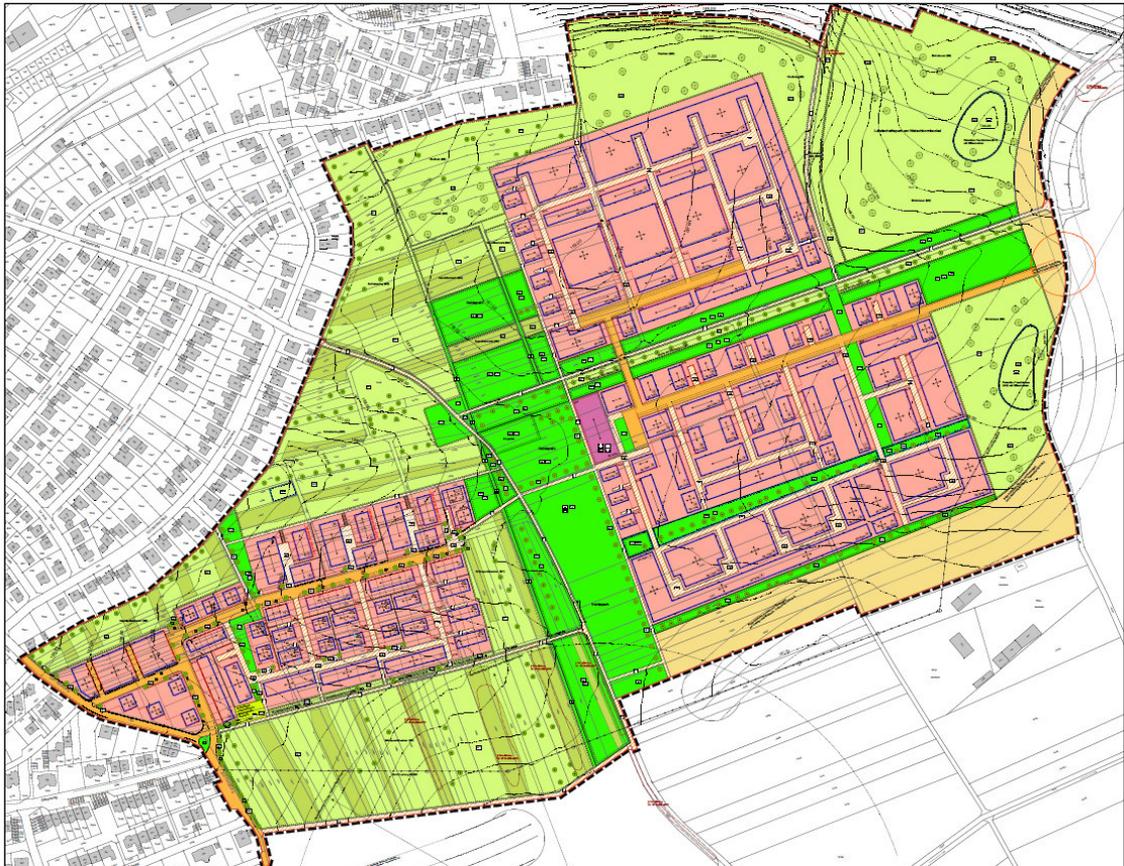
5.3. Teilbereich „Äußere Helde“

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch - Dielheim aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet bislang als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

Für den Teilbereich besteht der Bebauungsplan „Äußere Helde“ aus dem Jahr 2006. Dieser setzt auf ca. 21 ha Allgemeine Wohngebiete und in den sonstigen Bereichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen fest.



Bebauungsplan „Äußere Helde“ der Stadt Wiesloch aus dem Jahr 2006

Der Bebauungsplan ist bislang nur im westlichen Teilbereich in einem ersten Bauabschnitt umgesetzt worden.

6. Planerische Rahmenüberlegungen für die künftige Flächennutzung

6.1. Ermittlung des Wohnbaulandbedarf

6.1.1 Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs gemäß Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 15.02.2017 erfolgt einerseits auf der Grundlage, dass bei allen Gemeinden ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohnung, mehr Wohnfläche je Einwohner) resultiert. Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs wird dabei von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen; in besonders gelagerten Fällen kann ein anderer Wert zugrunde gelegt werden.

Andererseits ist darüber hinaus die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden im Allgemeinen die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zugrunde gelegt. In Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, kann diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen

Im April 2019 wies Wiesloch gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes eine Bevölkerungszahl von 26.758 Einwohnern auf. Daraus ergibt sich aus dem Belegungsdichterückgang ein fiktiver Einwohnerzuwachs für das Prognosejahr 2034 (15 Jahre) von

$$\mathbf{26.758 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ [Jahre]} = 1.204 \text{ EW}}$$

Hinzu kommt der prognostizierte Einwohnerzuwachs. Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes ist für das Jahr 2033 mit 27.745 Einwohnern zu rechnen. Gegenüber der Vorausberechnung für das Jahr 2018 mit 26.907 Einwohnern Stand ergibt dies einen Zuwachs von

838 Einwohnern.

Damit kommt der Stadt Wiesloch die Aufgabe zu, für rechnerisch 2.042 zusätzliche Einwohner Wohnbaufläche bereit zu stellen.

Der aus der Einwohnerentwicklung resultierende Flächenbedarf ergibt sich aus dem vorgegebenen Dichtewert für Wohnbauflächen, welcher für Mittelzentren 80 Einwohner je ha Bruttobauland beträgt.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2032 ein Bruttowohnbauflächenbedarf von

$$2.042 \text{ EW} / 80 \text{ EW/ha} = 25,5 \text{ ha}$$

6.1.2 Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs gemäß dem Entwurf zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans

Das Berechnungsmodell, das der Verband Region Rhein-Neckar in der beabsichtigten Teilfortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans vorsieht, knüpft grundsätzlich an die Vorgaben des Hinweispapiers zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ an, sieht jedoch eine raumordnerische Steuerung der künftigen Einwohnerentwicklung in der Region durch unterschiedliche Zuwachsfaktoren je nach raumordnerischer Funktion einer Gemeinde vor.

Nachdem der Stadt Wiesloch die raumordnerische Funktion „Wohnen“ zukommt, ergeben sich gemäß dem im Entwurf der Teilfortschreibung des Kapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans verankerten Rechenmodell – sofern dieses einschließlich der maßgebenden Faktoren für die Bevölkerungsentwicklung und die Siedlungsdichte im Aufstellungsverfahren zur Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Bestand haben wird – folgende Werte für den Wohnbauflächenbedarf:

Stadt Wiesloch						
Siedlungsdichte WE/ha	Faktor für 5 Jahre bis 2030	EW 2017	Belegungsdichte	WE-Bedarf in 5 Jahren	Flächenbedarf in 5 Jahren	Flächenbedarf in 15 Jahren
40	2,8%	26.779	2 EW/WE	375 WE	9,4 ha	28,1 ha

Somit ergibt sich gemäß der beabsichtigten Teilfortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans ein Bruttowohnbauflächenbedarf von

$$28,1 \text{ ha.}$$

Der Bedarfswert gemäß den Vorgaben der beabsichtigten Teilfortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans deckt sich weitgehend mit dem sich aus dem Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ ergebenden Wert.

Es wird daher ein künftiger Wohnbauflächenbedarf von 28,1 ha für die weiteren Überlegungen zugrunde gelegt.

6.2. Deckung des Wohnbaulandbedarf

6.2.1 Möglichkeiten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Innenbereich

Die Deckung des Wohnbauflächenneubedarfs muss gemäß den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans vorrangig durch die Nutzung der innerörtlich vorhandenen Baulandpotenziale erfolgen.

Innerörtliche Baulandpotenziale ergeben sich insbesondere durch

- die Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden und Scheunen zu Wohnraum bzw. die ergänzende Bebauung in zweiter Reihe,
- die Erschließung von Flächen in Blockinnenbereichen
- die Umnutzung von Brachflächen oder gering genutzten Flächen sowie
- durch die Aktivierung von Baulücken.

Nur wenn keine innerörtlichen Baulandpotenziale verfügbar sind, kann die Ausweisung von Neubauf Flächen im Außenbereich erfolgen. Daher sind in einem ersten Schritt die bestehenden Innenentwicklungspotenziale darzulegen:

Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich (Bauen im rückwärtigen Bereich ohne zusätzliche Erschließung)

Die typische Bauform in den alten Ortslagen insbesondere im Bereich der Teilorte ist die Haus-Hof-Bauweise mit stellenweise sehr langen Gartengrundstücken. Für die Grundstücke dieser Bebauungsform besteht grundsätzlich eine Baumöglichkeit in zweiter Reihe durch eine Umnutzung der vorhandenen Scheune bzw. durch eine Neubebauung im Bereich der ursprünglich vorhandenen Scheune. Bei einer nennenswerten Zahl von Grundstücken wurde eine solche Bebauung in zweiter Reihe bereits realisiert.

Inwieweit die Baumöglichkeit in zweiter Reihe überhaupt und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt genutzt wird, ist von der jeweiligen persönlichen Situation und Interessenslage der Eigentümer abhängig. Eine gezielte Aktivierung dieser Baumöglichkeiten durch die Gemeinde ist nicht möglich; eine Vorauschätzung der erzielbaren neuen Wohnungen ist mit einer großen Unsicherheit behaftet.

Die Möglichkeiten der Umnutzung von bestehenden Scheunengebäuden zu Wohnraum bzw. deren Ersatz durch den Neubau von Wohngebäuden bleiben daher unberücksichtigt.

Neuerschließung von Blockinnenbereichen

Größere Blockinnenbereiche, die aufgrund ihrer Größe und Ausdehnung über eine Bebauung in zweiter Reihe hinaus für eine Neuerschließung und -bebauung grundsätzlich geeignet wären, bestehen in Wiesloch und den zugehörigen Stadtteilen nicht.

Brachflächen

Aufgegebene Gewerbe- oder Verkehrsgrundstücke bzw. sonstige innerörtliche Brachflächen finden sich in Wiesloch in folgenden Bereichen:

- Gewerbefläche zwischen der Schwetzingen Straße und „Zwischen den Wegen“
 Bei der westlich des Stadtkerns gelegenen, ca. 0,6 ha großen Fläche handelt es sich um ein bislang gewerblich genutzte Flurstücke, auf denen eine Wohnbebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern realisiert werden soll. Hierzu wurde der Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“ aufgestellt, der am 29.07.2019 in Kraft getreten ist.
- Gewerbefläche zwischen Römerstraße und Steinbergstraße „Steinbergquartier“
 Bei der am östlichen Stadtrand gelegenen Fläche handelt es sich um eine ca. 0,8 ha große brachgefallene Gewerbefläche, die in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Bebauungsplanverfahren wurde im März 2020 gefasst.
- Gewerbefläche „Ehemalige Wellpappe“
 Bei der westlich des Stadtkerns gelegenen, insgesamt ca. 5,7 ha großen Fläche handelt es sich um das Betriebsgelände einer früheren Wellpappenfabrik. Der Betrieb wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ist festzulegen, in welchem Umfang eine Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung gegeben ist.

Baulücken

Durch die in den letzten Jahren nur geringe Ausweisung von Neubaugebieten und den erheblichen Siedlungsdruck auf die Stadt Wiesloch und ihre Teilorte ist der Bestand an Baulücken in den Gemeinden relativ gering.

Bei einer Bebauung der noch vorhandenen Baulücken kann ein Teil des entstehenden Wohnbauflächenbedarfs gedeckt werden.

Bei den Baulücken wird beachtet, dass eine Nutzung von den Eigentümerinteressen abhängig ist. Für Baulücken wird daher angenommen, dass realistisch Weise maximal 20 % innerhalb der nächsten 15 Jahre aktiviert, d.h. bebaut werden können.

Gemäß dem städtischen Baulückenkataster bestehen somit folgende Flächenpotenziale:

Baulückenkataster, Stand 31.12.2017		
Stadtteil	Gesamtfläche	Verfügbare Flächen bei Aktivierungsgrad von 20 %
Stadt Wiesloch	4,9 ha	1,0 ha
Baiertal	3,6 ha	0,7 ha
Schatthausen	2,2 ha	0,4 ha
Frauenweiler	1,4 ha	0,3 ha
Summe	11,9 ha	2,4 ha

6.2.2 Planungsrechtlich durch Bebauungspläne abgesicherte Baugebiete

Noch nicht erschlossene, aber planungsrechtlich durch rechtsverbindliche Bebauungspläne abgesicherte Neubaugebietsflächen bestehen in der Stadt Wiesloch lediglich im Bereich „Äußere Helde“. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche weist dabei insgesamt einen Umfang von ca. 21 ha auf, von denen lediglich 6,5 ha realisiert sind. Somit verbleiben 14,5 ha, die zwar planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert, aber nicht erschlossen sind. Im Flächennutzungsplan sind jedoch insgesamt ca. 47,7 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bezogen auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans verbleibt ein Restpotenzial von 41,2 ha verbleibt.

6.2.3 Baugebiete mit laufenden Bebauungsplanverfahren

Derzeit werden - mit Ausnahme des Bebauungsplans für den zweiten Bauabschnitts im Bereich der Äußeren Helde - keine Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen im bisherigen Außenbereich betrieben. Beim Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitts im Bereich der Äußeren Helde handelt es sich allerdings um die Überplanung eines bereits durch einen Bebauungsplan festgesetzten, aber bislang noch nicht realisierten Wohngebiets.

6.2.4 Außenreserven

Die Außenreserve ergeben sich aus den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans. Es handelt sich hierbei um folgende im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen:

Außenreserven				
Stadtteil	Bezeichnung der Fläche	Größe	Darstellung	Verfügbares Wohnbau-landpotenzial
Stadt Wiesloch	MLP/An der dicken Eiche	2,8 ha	Gemischte Baufläche	bei 50 % Wohnbau: 1,4 ha
Baiertal	Adelsgrund	1,8 ha	Wohnbaufläche	1,8 ha
	Sauberg Nord	0,5 ha	Wohnbaufläche	0,5 ha
	Vordere Röttere	1,5 ha	Wohnbaufläche	1,5 ha
Schatthausen	Dammwiesen	0,7 ha	Wohnbaufläche	0,7 ha
Frauenweiler	--	--	--	--
Summe		7,3 ha		5,9 ha

In Frauenweiler wird über die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie die Realisierung eines Wohngebiets „Oberer Sandpfad“ mit einer Flächengröße von ca. 1,0 – 1,5 ha geprüft. Die betreffende Fläche ist bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie – in einem kleinen Teil – als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin wird geprüft, ob das Wohngebiet „Äußere Rohrlach II“ östlich der Alten Bruchsaler Straße um eine zusätzliche Bauzeile erweitert werden kann (ca. 0,5 ha).

Aufgrund der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist eine Entwicklung der genannten Flächen ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan möglich. Die Flächen werden daher aufgrund ihres jetzigen Planungsstands ebenfalls als Außenreserven gewertet.

6.3. Flächenbilanz

Gemäß den obigen Darstellungen ergibt sich für die Stadt Wiesloch – ohne Berücksichtigung der Flächen der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans - folgende Flächenbilanz zur Deckung des mittelfristig bestehenden Wohnbau-landbedarfs:

Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim, 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Wiesloch – Begründung Stand: 03.11.2020

Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2032 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	11,9 ha	bei ca. 20 %: ca. 2,4 ha
Konversionsflächen	Zwischen den Wegen - Nord	0,6 ha	0,6 ha
	Ehemalige Wellpappe		*
	Steinbergquartier		0,8 ha
Durch BP gesicherte Bauflächen	Äußere Helde		*
Zusätzliche Wohnbauflächen oder gemischt Baufläche	Wiesloch: MLP/An der dicken Eiche	2,8 ha (Mischgebiet, 50 % Wohnbau)	1,4 ha
	Baiertal: Adelsgrund	1,8 ha	1,8 ha
	Baiertal: Sauberg Nord	0,5 ha	0,5 ha
	Baiertal: Vordere Röttere	1,5 ha	1,5 ha
	Schatthausen: Dammwiesen	0,7 ha	0,7 ha
	Frauenweiler: Oberer Sandpfad	1,5 ha	1,5 ha
	Frauenweiler: Äußere Rohrlach II	0,5 ha	0,5 ha
Summe			11,7 ha
Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2032)			28,1 ha
Gesamtbilanz			16,4 ha

*: Fläche ist Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung. Das verfügbare Flächenpotenzial ergibt sich aus dem Ergebnis des Planungsprozesses.

Somit ergibt sich ein bislang ungedeckter Bruttowohnbauflächenbedarf für die Stadt Wiesloch von 16,4 ha.

7. Umsetzung der Planungskonzeption im Flächennutzungsplan

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Nachdem der der Stadt Wiesloch regionalplanerisch zugestandene Wohnbauflächenbedarf nicht vollständig innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen gedeckt werden kann und daher ergänzende Wohnbauentwicklungen im Außenbereich weiterhin erforderlich sein werden, bietet sich die Nutzung baulich vorgeprägter Flächen an. Um eine solche Fläche handelt es sich beim früheren Gärtneriegelände des PZN.

Die Fläche ist zudem innenstadtnah gelegen und verkehrlich sowohl im Individualverkehr wie im öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Die Rahmenvoraussetzungen für ein attraktives innenstadtnahes Wohnquartier sind gegeben.

Im Flächennutzungsplan wird daher die bisherige Darstellung als Sonderbaufläche „Psychiatrisches Zentrum“ durch eine Darstellung als „geplante Wohnbaufläche“ ersetzt. Im nördlichen Teilbereich ist die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse angedacht. Dementsprechend erfolgt dort eine Darstellung als „Grünfläche“ bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, jeweils geplant.

Insgesamt ergibt sich für den Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“ folgende Flächenbilanz der Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Sonderbaufläche „Psychiatrisches Zentrum“	8,2 ha	--
Wohnbaufläche geplant	--	7,1 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	--	1,1 ha
Gesamt		8,2 ha

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ist eine weitere Konkretisierung der städtebaulichen Planung vorgesehen. Gegebenenfalls ergeben sich aufgrund der dann konkreteren Planungsüberlegungen noch Veränderungen in der Flächenausdehnung, insbesondere in Hinblick auf Randeingrünungs- und Abstandsflächen.

7.1.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Für den Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ wurde im Vorfeld der Konkretisierung der Planung zunächst die Eignung der Fläche in Hinblick auf eine Beibe-

haltung einer gewerblichen Nutzung untersucht. Hierzu wurde im März 2016 durch das iib Institut Innovatives Bauen Consult GmbH, Schwetzingen eine Untersuchung „Standorteignung potenzieller Gewerbeansiedlungen im Gesamtkontext Wiesloch und Walldorf“ für das Gelände der ehemaligen Wellpappen-Fabrik erstellt. Die Untersuchung ergab, dass gewerbliche Nutzungen (unterteilt in Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie, Büronutzungen, Arztpraxen, Hotellerie oder Produktion und Logistik) nur bedingt empfehlenswert sind. Die Nutzungsempfehlung sieht die Realisierung eines Mischgebietes aus Wohnen und Gewerbe vor.

Weiterhin unterliegt das Gebiet Immissionen aus angrenzenden Gewerbegebieten sowie durch das städtische Freibad. Insbesondere im westlichen Randbereich ist daher nur eine gemischte Nutzung sinnvoll. Für den südöstlichen Randbereich kommen zu den Emissionen des Freibads auch noch erhebliche Verkehrslärmimmissionen hinzu. Daher wird dort an der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche festgehalten.

Ausgehend von den Ergebnissen der Gewerbestudie, der bestehenden Immissionssituation und des in Kapitel 9.1 dargestellten Wohnbauflächenbedarfs in Wiesloch werden im Flächennutzungsplan folgende Änderungen der dargestellten Bauflächen vorgenommen:

- **Flächen nördlich der ehemaligen Bahntrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen II“**

Es erfolgt künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche anstelle der Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Mit dieser Änderung der Flächendarstellung wird der Flächennutzungsplan in Bezug auf den im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II“, der das Gesamtgebiet als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, berichtigt.

- **Flächen in einem ca. 40 m – 50 m breiten Korridor östlich der Straße „In den Breitwiesen“ nördlich und südlich der ehemaligen Bahnlinie sowie nördlich der Straße „Am Schwimmbad“**

In einem ca. 40 m – 50 m breiten Korridor östlich der Straße „In den Breitwiesen“ nördlich und südlich der ehemaligen Bahnlinie sowie nördlich der Straße „Am Schwimmbad“ erfolgt auf einer Fläche von 1,5 ha eine Änderung der Flächendarstellung von „gewerblicher Baufläche“ in eine „gemischte Baufläche“

Mit dieser Darstellung wird nördlich der ehemaligen Bahnlinie der Bestand vor Ort Rechnung getragen. Der dortige Nutzungsbestand besteht sowohl aus nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wie auch aus Wohngebäuden und entspricht somit dem Charakter eines Mischgebiets. Eine Beibehaltung der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche könnte dort Nutzungen ermöglichen, die in Bezug auf die östlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht verträglich wären.

Südlich der ehemaligen Bahnlinie wird mit der Änderung der Flächendarstellung der Nachbarschaft zur westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Es wird somit ein Pufferstreifen zwischen bestehenden gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzung ausgebildet.

- **Sonstige Flächen des ehemaligen Wellpappenwerks**

Im Bereich der sonstigen Flächen des ehemaligen Wellpappenwerks erfolgt auf einer Fläche von 3,4 ha eine Änderung der Flächendarstellung von „gewerblicher Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“. Damit wird angesichts des in Wiesloch bestehenden Bedarfs an Wohnbauland der gegebenen Eignung der Fläche für eine Wohnnutzung Rechnung getragen. Diese Eignung für eine wohnbauliche Nutzung ergibt sich insbesondere aus der Nähe zur Innenstadt, der im Norden anschließenden Wohnnutzung, den südlich angrenzenden Freizeitbereichen und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine großflächige gewerbliche Nutzung dieses Areals angesichts der Erkenntnisse aus der oben genannten Studie zur Standorteignung für eine gewerbliche Nutzung nur bedingt gegeben ist.

Südlich der vorgesehenen Wohnbaufläche wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet. Da die künftigen planerischen Absichten für diesen Bereich derzeit noch ungeklärt sind und insbesondere Restriktionen aufgrund der Nähe zur L 723 und zum städtischen Freibadgelände bestehen, verbleibt daher trotz der tatsächlichen Nutzung des Geländes durch die frühere Fabrikantenvilla mit dem angegliederten parkähnlichen Garten die bisherige Darstellung als „gewerbliche Baufläche“.

- **Ehemalige Bahntrasse**

Die Fläche der ehemaligen Bahntrasse bleibt unverändert als Grünfläche dargestellt.

- **Gewässerrandstreifen am Waldangelbach**

Der Gewässerrandstreifen am Waldangelbach wird entsprechend der zwischenzeitlich in Umsetzung befindlichen naturnahen Neugestaltung des Gewässerlaufs künftig statt als „gewerbliche Baufläche“ als Grünfläche dargestellt.

Insgesamt ergibt sich für den Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ folgende Flächenbilanz der Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	6,1 ha	--
Grünflächen	0,2 ha	0,6 ha
Gemischte Baufläche Bestand	--	0,4 ha
Gemischte Baufläche geplant	--	1,1 ha
Wohnbaufläche Bestand	--	0,8 ha
Wohnbaufläche geplant	--	3,4 ha
Gesamt	6,3 ha	6,3 ha

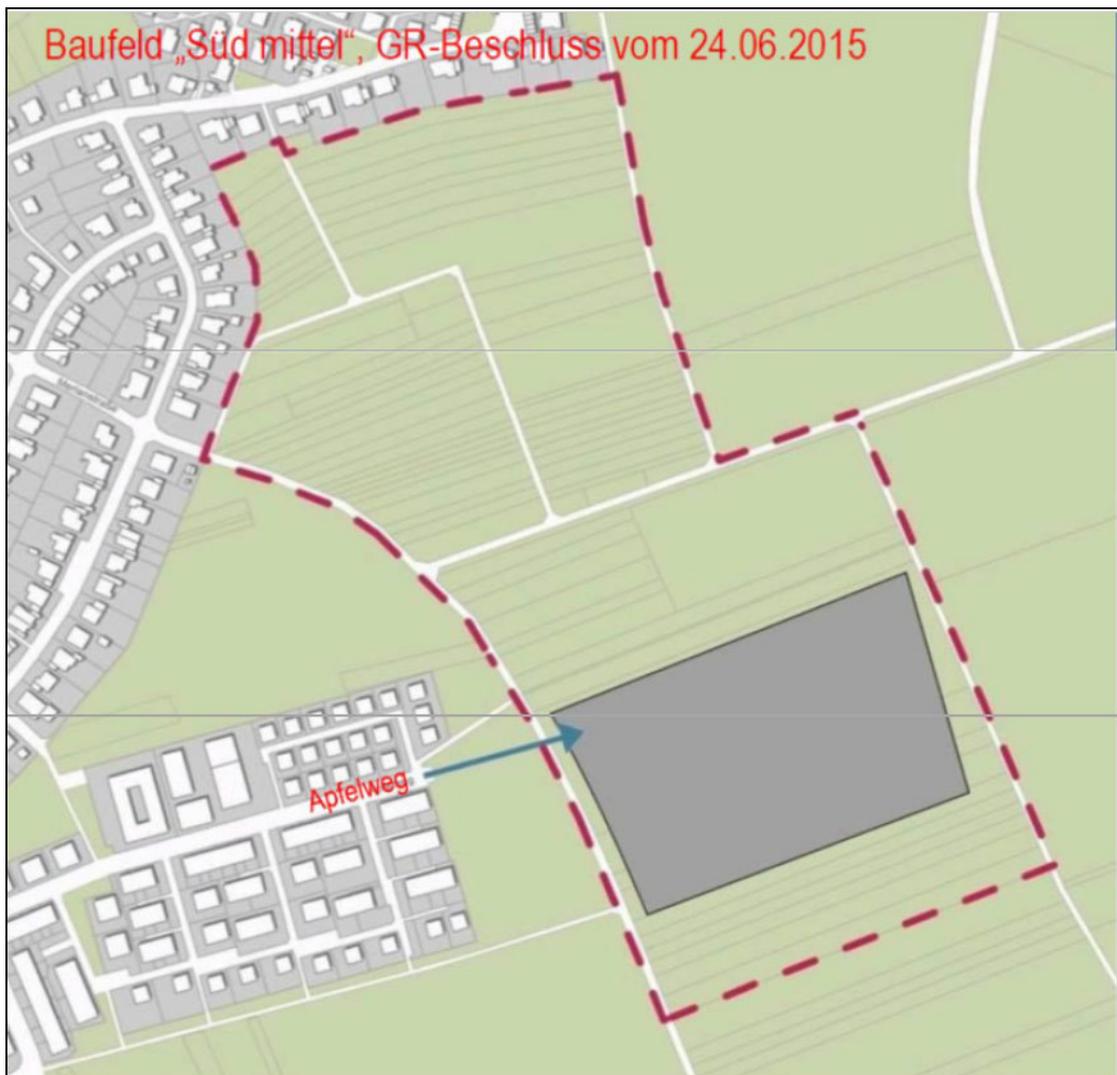
7.1.3 Teilbereich „Äußere Helde“

Wie bereits in Bezug auf die Erforderlichkeit der Planung in Kapitel 2.2.3 dieser Begründung dargelegt, kann die ursprüngliche Planung zur Erschließung und Bebauung des Baugebiets „Äußere Helde“ aufgrund einer nicht realisierbaren verkehrsgerechten Erschließung nicht mehr im ursprünglichen Umfang weiter verfolgt werden.

Seitens der Stadt Wiesloch wurde daher eine städtebauliche Konzeption ausgearbeitet, in der zunächst potentielle Baufelder innerhalb des Untersuchungsraums ermittelt wurden, die sich unter dem Gesichtspunkt Ökologie/Artenschutz konfliktarm darstellen und sich damit im Grundsatz für eine Bebauung eignen würden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden darüber hinaus auch die verkehrlichen Auswirkungen, Aspekte der Wirtschaftlichkeit sowie Möglichkeiten der Erschließung und Entwässerung berücksichtigt.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen kamen im Grundsatz ein mögliches Baufeld „Nord“ mit einer Fläche von ca. 0,8 ha Nettobauland sowie drei mögliche Baufelder „Süd“ mit Flächen von 2,2 ha („Süd klein“), 2,5 ha („Süd mittel“) und 3,6 ha („Süd groß“) Nettobauland in Frage. Aus verkehrlicher Sicht wurden insgesamt neun Alternativen zur Anbindung der Baufelder im Untersuchungsraum sowie deren Auswirkungen untersucht. Des Weiteren wurde die Realisierungsmöglichkeit der Baufelder unter den Aspekten Erschließung/Entwässerung geprüft.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses beschloss der Gemeinderat im Juni 2015, das Baufeld „Süd mittel“ mit einer Dichte von 36EW/ha Nettobauland als Grundlage für die weitere Planung innerhalb des Untersuchungsraums zu verwenden. Für den übrigen Bereich soll die ursprünglich geplante städtebauliche Entwicklung nicht mehr durchgeführt werden. Der nach Realisierung des zu entwickelnden Bauabschnitts II noch vorhandene Wohnraumbedarf muss somit an anderer Stelle im Stadtgebiet befriedigt werden.



Baufeld „Süd mittel“ entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 26.04.2015 und dessen Lage

Ausgehend von der dargestellten Konzeption und den hierzu gefassten Beschlüssen zur weiteren Entwicklung des Baugebiets „Äußere Helde“ werden im Flächennutzungsplan folgende Änderungen der dargestellten Bauflächen vorgenommen:

- **Bereich der umgesetzten Wohnbebauung im Bauabschnitt I**

Der bereits realisierte Bauabschnitt I wird entsprechend der Bestandssituation statt als „geplante Wohnbaufläche“ als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

- **Freiflächen nördlich und südlich des Bauabschnitts I sowie südlich des Bauabschnitts II**

Die Freiflächen nördlich und südlich des Bauabschnitts I sowie südlich des Bauabschnitts II dienen unter anderem dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch den I. Bauabschnitt verursachten Eingriffe in Boden, Natur

und Landschaft. Sie sind im rechtsgültigen Bebauungsplan „Äußere Helde“ entsprechend festgesetzt; die Maßnahmen wurden auch umgesetzt. Weiterhin befinden sich dort im Bestand mehrere gemäß § 30 Naturschutzgesetz pauschal geschützte Feldhecken und Feldgehölze.

Die Flächen kommen daher für eine Bebauung nicht mehr in Betracht. Die Darstellung wird daher von „geplante Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“ bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, jeweils Bestand, geändert.

- **Bauabschnitt II**

Die Flächen bleiben mit ca. 3,7 ha als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

- **Flächen nördlich des Bauabschnitts II**

Die Flächen nördlich des Bauabschnitts II sollen in Teilen als Ausgleichsflächen für den II. Bauabschnitt dienen. Eine nähere Festlegung der hierfür vorgesehenen Flächen ist bislang nicht erfolgt und für die Planungsebene des Flächennutzungsplans auch nicht erforderlich.

Die nicht für den Ausgleich erforderlichen Flächen sollen in ihrer bisherigen Nutzung verbleiben. Dementsprechend werden diese Flächen künftig anstatt als „geplante Wohnbauflächen“ als „landwirtschaftliche Flächen“, überlagert von einer Darstellung als geplante „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, ausgewiesen.

- **Flächen östlich des Bauabschnitts II**

Östlich des Bauabschnitts II wird auf eine weitere bauliche Entwicklung vollständig verzichtet. Ebenso ist keine Einbeziehung in eine naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption angedacht. Daher werden diese Flächen künftig als „landwirtschaftliche Flächen“ anstatt als „geplante Wohnbauflächen“ dargestellt.

Insgesamt ergibt sich für den Teilbereich „Äußere Helde“ folgende Flächenbilanz der Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Teilbereich „Äußere Helde“	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Wohnbaufläche geplant	47,7 ha	3,7 ha
Wohnbaufläche Bestand	--	6,5 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand	--	9,6 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – geplant, kombiniert mit Flächen für die Landwirtschaft	--	10,0 ha bei Annahme einer Aufteilung 50%/50% ergeben sich 5,0 ha Flächen für die Landwirtschaft und 5 ha Maßnahmenflächen
Flächen für die Landwirtschaft	--	17,9 ha
Gesamt	47,7 ha	47,7 ha

7.2. Verkehrserschließung

7.2.1 Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Die Erschließung des Planungsgebiets muss über die Heidelberger Straße erfolgen, da die am südlichen Rand verlaufende Straße „westliche Zufahrt“ nicht ausreichend ausgebaut ist, um die zusätzliche Verkehrsmenge aus einem Wohngebiet in der angedachten Größenordnung aufzunehmen. Vorgesehen ist daher, den Knotenpunkt Heidelberger Straße / Schloßstraße um einen vierten Ast zu erweitern. Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr kann über die an der Einmündung der Straße „Westliche Zufahrt“ in die Heidelberger Straße gelegene Haltestelle „Krankenhaus“ sowie die Haltestelle „Wiesloch PZN“ an der Straße „westliche Zufahrt“ erfolgen. Die dort haltenden Buslinien Leimen – Wiesloch und PZN – Frauenweiler werden jeweils im 30-Minuten-Takt bedient.

7.2.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Die Verkehrserschließung des Geländes der ehemaligen Wellpappenfabrik ist durch die westlich angrenzende Straße In den Breitwiesen gesichert. Eine interne Verkehrserschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Weitergehende Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr kann über die Haltestellen „Freibad“ und „Baumarkt“ der Buslinie PZN – Stadtmitte - Frauenweiler erfolgen. Diese Linie wird im 30-Minuten-Takt bedient. Verbindungen zum Bahnhof bestehen mit mehreren Buslinien über die Haltestelle an der Schwetzingen Straße

7.2.3 Teilbereich „Äußere Helde“

Die verkehrliche Anbindung des verbleibenden II. Bauabschnitts von 3,7 ha erfolgt nach Westen über den Apfel-/Rebenweg. Der für die Realisierung der Straße erforderliche Korridor wird im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Eine gesonderte Darstellung als Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Bei einer Beschränkung des Baugebiets auf brutto 3,7 ha und einer Einwohnerdichte von ca. 36 EW/ha ist davon auszugehen, dass nach Realisierung des Baufeldes sich das Verkehrsaufkommen im Bereich Apfel-/Rebenweg um ca. 250 zusätzliche Fahrten pro Tag erhöhen wird. Eine solche Verkehrserhöhung wird im Rahmen des Flächennutzungsplans als verkehrlich vertretbar erachtet.

Die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr kann über die an der Meßplatzstraße gelegene gleichnamige Haltestelle erfolgen. Die dort haltenden Buslinien Wiesloch-Walldorf Bf - Wiesloch – Waldangelloch und St. Leon-Rot - Wiesloch-Walldorf Bf - Wiesloch – Östringen werden jeweils im Stundentakt bedient.

7.3. Ver- und Entsorgung

7.3.1 Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Die geplante Wohnbaufläche kann in Hinblick auf die Versorgung und die Schmutzwasserentsorgung ausreichend erschlossen werden. Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im weiteren Verfahren zu klären.

7.3.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Der Plangebietsfläche ist in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen. Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstand ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich sein wird. Daher wird voraussichtlich eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Waldangelbach erforderlich. Gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich jedoch aufgrund der bestehenden und künftig reduzierten Versiegelung eine Minderung des in den Vorfluter abzuleitenden Niederschlagswassers. Eine nähere Ausformung der Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung muss dem Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

7.3.3 Teilbereich „Äußere Helde“

Die Plangebietsfläche ist – soweit sie bereits bebaut ist - in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen. Der geplante II. Bauabschnitt kann über den I. Bauabschnitt erschlossen werden. Die dort verlegten Leitungsnetze haben die weitere Erschließung des Areals bereits berücksichtigt.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung stehen ausreichend Grünflächen angrenzend an die Wohnbebauung zur Verfügung.

Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

7.4. Immissionsschutz

7.4.1 Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Gewerbelärm

Für das Planungsgebiet ist nicht von einer auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen.

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch die stark befahrenen Landesstraße L 594 bzw. L 594a bestimmt.

Gemäß der im Rahmen des Lärmaktionsplans erstellten Lärmkartierung aus dem Jahr 2013 (vgl. Abb. in Kap. 8.4.7 des Umweltberichts) liegt der über 24 Stunden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex Lden (24 h)) zwischen 70 dB(A) im Bereich entlang der L 594 und 55 dB(A) im östlichen Teil des Plangebiets.

Da der Berechnungsweg der Lärmkartierung von den im Rahmen der Bauleitplanung einschlägigen Regelwerken der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), der 16. BImSchV bzw. der DIN 18005 abweicht, können die Werte nicht unmittelbar verglichen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten wird. Die Überschreitungen sind jedoch nicht so hoch, dass sie einer Bebauung der Fläche – nach Durchführung entsprechender Schallschutzmaßnahmen - grundsätzlich entgegen stehen würden.

Maßnahmen zur Minderung bzw. zur Kompensation der Schallbelastung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

7.4.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Gewerbelärm / Sport- und Freizeitlärm

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen für Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm handelt es sich um das östlich gelegene Gewerbegebiet „Lempenseite“, den westlich gelegenen Baumarkt, das städtische Freibad sowie einen Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“.

Zur Prüfung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitimmissionen wurde das Schallgutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ der Stadt Wiesloch“ beim Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 23.07.2020, eingeholt.

In Bezug auf den Gewerbelärm kann den Ergebnissen der Immissionsprognose entnommen werden, dass im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Mischgebiete insbesondere durch eine Tanzschule im Gewerbegebiet Lempenseite und durch einen Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ überschritten werden. Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten.

In Bezug auf Sportanlagen- und Freizeitlärm ist das städtische Freibadgelände maßgebend. Den Ergebnissen der oben genannten Immissionsprognose kann entnommen werden, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche die geltenden Immissionsrichtwerte innerhalb des südöstlichen Bereiches des Plangebiets überschreiten. Ursächlich hierfür ist das gesamte Freibad. Einzelne Lärmquellen können hier nicht als besonders maßgeblich benannt werden.

Aufgrund der dargelegten Immissionssituation sind weitergehende Maßnahmen zur Minderung bzw. zur Kompensation der Schallbelastung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

Verkehrslärm

Den Berechnungen zum Verkehrslärm ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden, der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Wesentlichen jedoch unterschritten wird.

Die gegebene Verkehrslärmbelastung steht der Planung somit nicht entgegen.

7.4.3 Teilbereich „Äußere Helde“

Gewerbelärm

Für den auch künftig als geplante Wohnbaufläche verbleibenden Teil des Planungsgebiets ist nicht von einer auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen.

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch die stark befahrenen L 612 Wiesloch – Baiertal im Norden sowie durch die Autobahn A 6 im Süden bestimmt. Gemäß der im Rahmen des Lärmaktionsplans erstellten Lärmkartierung aus dem Jahr 2013 (vgl. Abb. in Kap. 8.4.7 des Umweltberichts) liegt der über 24 Stunden auf den auch künftig als geplante Wohnbaufläche verbleibenden Teil des Planungsgebiets einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex Lden (24 h)) bei etwa 45 dB(A).

Da der Berechnungsweg der Lärmkartierung von den im Rahmen der Bauleitplanung einschlägigen Regelwerken der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), der 16. BImSchV bzw. der DIN 18005 abweicht, können die Werte nicht unmittelbar verglichen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städte-

bau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zumindest weitgehend eingehalten wird.

7.5. Grünordnung, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gegenstand der Betrachtung in Hinblick auf mögliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die Veränderungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand und nicht die Veränderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan, da aus der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kein Recht auf Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft abgeleitet werden konnte.

7.5.1 Teilbereich „PZN-Gärtneigelände“

Betroffen ist eine Fläche, die sich überwiegend als Wiesenfläche mit einigen Gehölzgruppen darstellt. Ca. 2,3 ha des Areals werden bereits baulich als Gärtneerfläche sowie durch einige Gebäude genutzt.

Durch die geplante Ausweisung von 7,3 ha Wohnbaufläche kommt es zu einer Umwandlung von ca. 5,0 ha bisher unbebauter Freifläche in Siedlungsfläche. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der künftigen Baugrundstücke, 15 % Verkehrsfläche und 15 % Randeingrünungsfläche ist im Plangebiet mit einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von rund 3,0 ha zu rechnen.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich Bestand – Planung folgende Flächenbilanz:

Teilbereich „PZN-Gärtneigelände“	Bestand	Planung
Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen	5,9 ha	1,1 ha
Versiegelte Flächen (bei Planung: 15 % Straße; 60% der Baugrundstücke)	1,1 ha	4,1 ha
Unversiegelte Gärtneerflächen	1,2 ha	--
Nicht versiegelte Flächen (Annahme: 15 % Randgrün, 40 % der Baugrundstücke)	--	3,0 ha
Gesamt	8,2 ha	8,2 ha

Bei Umsetzung des Flächenangebots des Flächennutzungsplans in einen Bebauungsplan ist für diese zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ein Ausgleich zu erbringen. Die Quantifizierung des auszugleichenden Eingriffs sowie die Bestimmung und Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt dabei ebenfalls auf der Planungsebene des Bebauungsplans.

7.5.2 Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nur im Bereich des früheren Wellpappenwerks relevant. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse, entlang des Wandangelbachs sowie der Bebauung entlang der Straße „Am Sägewerk“ ist nicht mit einer Veränderung der Situation zu rechnen.

Das Gelände des früheren Wellpappenwerks umfasst ca. 4,5 ha, von denen ca. 0,6 ha als baumbestandene Wiesenfläche bzw. als ruderale Grünfläche ausgebildet sind. Die übrigen 3,9 ha sind vollständig versiegelt.

Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der künftigen Baugrundstücke und ca. 15 % Verkehrsfläche ist mit einer Versiegelung in der Größenordnung von rund 3,0 ha zu rechnen. Damit kommt es gegenüber dem Bestand zu einer Entsiegelung.

Insgesamt ergibt sich für den Bereich des früheren Wellpappenwerks im Vergleich Bestand – Planung folgende Flächenbilanz:

früheres Wellpappenwerk	Bestand	Planung
Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen	0,6 ha	--
Versiegelte Flächen (bei Planung: 15 % Straße; 60% der Baugrundstücke)	3,9 ha	3,0 ha
Nicht versiegelte Flächen (Annahme: 40 % der Baugrundstücke)	--	1,5 ha
Gesamt	4,5 ha	4,5 ha

7.5.3 Teilbereich „Äußere Helde“

Im Teilbereich „Äußere Helde“ sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nur im Bereich des verbleibenden II. Bauabschnitts zu erwarten.

Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche kommt es dort zu einer Umwandlung von ca. 3,7 ha bisher un bebauter Freifläche in Siedlungsfläche. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der künftigen Baugrundstücke, 15 % Verkehrsfläche und 15 % Randeingrünungsfläche ist im Plangebiet mit einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von rund 2,1 ha zu rechnen.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich Bestand – Planung folgende Flächenbilanz:

Äußere Helde, II. Bauabschnitt	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Flächen	3,7 ha	--
Versiegelte Flächen (bei Planung: 15 % Straße; 60% der Baugrundstücke)	--	2,1 ha
Nicht versiegelte Flächen (Annahme: 15 % Randgrün, 40 % der Baugrundstücke)	--	1,6 ha
Gesamt	3,7 ha	3,7 ha

Bei Umsetzung des Flächenangebots des Flächennutzungsplans in einen Bebauungsplan ist für diese zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ein Ausgleich zu erbringen. Die Quantifizierung des auszugleichenden Eingriffs sowie die Bestimmung und Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt dabei ebenfalls auf der Planungsebene des Bebauungsplans.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die topografische Lage der verbleibenden Baufläche sowie durch Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes soweit gemindert werden, dass kein erheblicher Eingriff verbleibt. Durch die Lage in einer Geländemulde zwischen der nördlich gelegenen Geländekuppe zum Leimbachtal und des südlich gelegenen Hochpunktes am Maxschacht wird die Fernwirksamkeit deutlich reduziert. Zudem sind nördlich und südlich des Plangebietes Gehölzbestände vorhanden, die diese Wirkung ergänzen und deren Erhalt und Entwicklung wegen ihrer Ausgleichfunktion für das Baugebiet gesichert werden kann. Nach Osten kann der Gehölzbestand im Bebauungsplan ergänzt werden, so dass das Plangebiet aus allen Blickrichtungen gegenüber der Landschaft von Gehölzbeständen umgeben ist.

Mit dem südöstlich gelegenen Maxschacht sind im räumlichen Umfeld bereits bauliche Elemente vorhanden, die auf einem Geländehochpunkt liegen und in der Fernwirkung aufgrund der dichten Eingrünung eher als Wäldchen oder Feldgehölz wahrgenommen werden.

Der Lage der östlich des bereits realisierten Bauabschnitts liegenden Flächen innerhalb der Suchraumkulisse Biotopverbund mittlerer Standorte im dem Fachplan des landesweiten Biotopverbunds (vgl. Kapitel 8.2.2) kann im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt Rechnung getragen werden. Die Darstellung im Fachplan steht der Darstellung eines Teils der Fläche als Wohnbaufläche nicht entgegen.

7.6. Hochwasserschutz

Große Teile des Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ befinden sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsgebiet entlang des Waldangelbachs (vgl. Kapitel 8.2.3). Durch den naturnahen Ausbau des Waldangelbachs, welcher sich aktuell in der Umsetzung befindet, wird das Plangebiet allerdings künftig vor einer Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserer-

eignis geschützt sein. Ob ein Schutz des gesamten Gebiets bei einem Extremhochwasserereignis gewährleistet sein wird, wird sich erst aus einer Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten ergeben.

Die Prüfung und Festsetzung der gegebenenfalls noch immer erforderlichen Maßnahmen zur Minderung des Hochwasserrisikos muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Wiesloch erfolgen.

7.7. Denkmalpflege

Der Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“ ist als Teil der früheren Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch als Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG ausgewiesen. Weiterhin liegt die Fläche im historischen Bergbaurevier Wiesloch, das ebenfalls als Kulturdenkmal nach §2 DSchG geschützt ist. Zur näheren Beschreibung der Inhalte der Unterschutzstellungen wird auf Kapitel 8.2.4 dieser Begründung verwiesen.

In Bezug auf die Lage im Bereich der früheren Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch ist angesichts der gegenwärtigen Nutzungs- und Bbauungsstruktur der in die Änderung des Flächennutzungsplans einbezogenen Teilflächen des PZN Eingriffe in den noch erhalten gebliebenen historischen Bau- und Freiflächenbestand und das charakteristische Erscheinungsbild der Anlage nicht zu befürchten. Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung steht daher der Darstellung als Wohnbaufläche nicht entgegen. Die nähere Abstimmung der denkmalrechtlichen Anforderungen sowie die Einholung der gegebenenfalls erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Wiesloch erfolgen.

In Bezug auf die Lage im historischen Bergbaurevier Wiesloch stellen die denkmalrechtlichen Anforderungen die Ausweisung einer Wohnbaufläche ebenfalls nicht grundsätzlich in Frage. Es ist absehbar, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Wiesloch den denkmalpflegerischen Anforderungen ausreichend Rechnung getragen werden kann. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann daher beibehalten werden. Die Einholung der gegebenenfalls erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Wiesloch erfolgen.

7.8. Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nach Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung

Gemäß den obigen Darstellungen ergibt sich für die Stadt Wiesloch – im Gegensatz zu Kapitel 6.3 nun mit Berücksichtigung der Flächen der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans - folgende Flächenbilanz zur Deckung des mittelfristig bestehenden Wohnbaulandbedarfs:

Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim, 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Wiesloch – Begründung Stand: 03.11.2020

Art der Flächenreserve	Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche	davon bis 2032 verfügbar
Baulücken	Wohnbauflächen und gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage	11,9 ha	bei ca. 20 %: ca. 2,4 ha
Konversionsfläche	Zwischen den Wegen - Nord	0,6 ha	0,6 ha
	Ehemalige Wellpappe, gemischte Baufläche (Mischgebiet)	1,1 ha (50 % Wohnbau)	0,6 ha
	Ehemalige Wellpappe, Wohnbaufläche	3,4 ha	3,4 ha
	Steinbergquartier	0,8 ha	0,8 ha
Zusätzliche Wohnbauflächen oder gemischt Baufläche	Wiesloch: MLP/An der dicken Eiche (Mischgebiet)	2,8 ha (50 % Wohnbau)	1,4 ha
	Wiesloch: PZN-Gärtnerengelände	7,1 ha	7,1 ha
	Wiesloch: Äußere Helde	3,7 ha	3,7 ha
	Baiertal: Adelsgrund	1,8 ha	1,8 ha
	Baiertal: Sauberg Nord	0,5 ha	0,5 ha
	Baiertal: Vordere Röttere	1,5 ha	1,5 ha
	Schatthausen: Dammwiesen	0,7 ha	0,7 ha
	Frauenweiler: Oberer Sandpfad	1,5 ha	1,5 ha
	Frauenweiler: Äußere Rohrlach II	0,5 ha	0,5 ha
Summe			26,5 ha
Wohnbauflächenbedarf gemäß Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan (bis 2032)			28,1 ha
Gesamtbilanz			- 1,6 ha

Somit ergibt sich weiterhin ein ungedeckter Bruttowohnbauflächenbedarf für die Stadt Wiesloch von 1,6 ha.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wiesloch unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Teilbereich „PZN-Gärtnereigelände“

Im nördlichen Randbereich des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden stehen die Flächen der Gärtnerei für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der attraktiven Lage nahe der Innenstadt bietet sich für das Areal eine wohnbauliche Nutzung an. Hierzu wurde bereits durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg eine entsprechende Voruntersuchung durchgeführt, die die Eignung der Fläche grundsätzlich bestätigt hat.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Das Gelände einer früheren Wellpappenfabrik im Westen des Stadtgebiets liegt weitgehend brach. Nördlich angrenzend erfolgte bereits vor wenigen Jahren die Umwandlung eines früheren Sägewerks in ein Wohngebiet. Diese Entwicklung soll für den Bereich des früheren Wellpappengeländes fortgeführt werden, zumal sich das Areal aufgrund der stadtnahen Lage und der Struktur der umgebenden Nutzungen für eine Umnutzung in ein Wohngebiet anbietet. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. Freizeiteinrichtungen (insbesondere zum städtischen Freibad) ist eine gemischte Nutzung bzw. eine Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung vorgezogen.

Teilbereich „Äußere Helde“

Für den Teilbereich "Äußere Helde" besteht ein Bebauungsplan, der im Juni 2006 rechtswirksam wurde und für weite Teile des insgesamt 47,7 ha großen Gebiets eine wohnbauliche Nutzung vorsieht. Umgesetzt wurde jedoch bislang nur ein I. Bauabschnitt von ca. 6,5 ha.

Da das ursprüngliche Planungskonzept auf Grund einer unzureichenden Erschließung nicht mehr umsetzbar sein wird, beschloss der Gemeinderat, dass die weitere Baulandentwicklung im Gebiet „Äußere Helde“ auf eine ca. 3,7 ha

große Fläche östlich des Dielheimer Wegs begrenzt werden soll. Die übrigen bislang nicht bebauten Flächen im Gebiet „Äußere Helde“ sollen nicht mehr Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklung sein. Der nach Realisierung des zu entwickelnden Bauabschnitts II noch vorhandene Wohnraumbedarf soll an anderer Stelle im Stadtgebiet befriedigt werden.

Daher wird es erforderlich, die Darstellung im Flächennutzungsplan an die tatsächliche städtebauliche Planungsabsicht für das Gebiet „Äußere Helde“ anzupassen und somit die geplanten Wohnbauflächen entsprechend zu reduzieren.

8.1.2 Lage und Kurzcharakteristik der Planungsgebiete

Teilbereich „PZN-Gärtnereigelände“

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Wiesloch zwischen dem Psychiatrischen Zentrum Nordbaden im Osten, der südlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße „Westliche Zufahrt“, östlich der Heidelberger Straße (L 594) und einer Waldfläche im Norden.

Der Teilbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,2 ha.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die durch die Gärtnerei des Psychiatrischen Zentrums genutzten Flächen.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Wiesloch zwischen dem Waldangelbach im Osten, der Straße Am Schwimmbad im Süden, der Straße In den Breitwiesen im Westen und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße Am Sägewerk.

Der Teilbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche:

- Der überwiegende Teil ist derzeit mit den Produktionsgebäuden der ehemaligen Wellpappen-Fabrik bebaut.
- Nördlich der ehemaligen Wellpappenfabrik entstand auf dem Gelände eines aufgelassenen Sägewerks eine Wohnbebauung (Bebauungsplan „Zwischen den Wegen II“).
- Zwischen dem Gelände des ehemaligen Wellpappenwerks und der Wohnbebauung „Am Sägewerk“ liegt die Trasse der früheren Bahnlinie Bahnhof Wiesloch-Walldorf – Wiesloch Stadt.

Nördlich und nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein Wohngebiet an. Östlich, über dem Waldangelbach, schließen das Gelände eines Kleintierzuchtvereins sowie an ein Gewerbegebiet an. Im Südosten befindet sich das städtische Freibad. Südlich der ehemaligen Produktionsgebäude befindet sich das Wohnhaus des früheren Fabrikhabers mit weitläufigen Gartenflächen. Im Westen befinden sich ein Baumarkt sowie durch Kleingewerbe bzw. soziale und kirchliche Einrichtungen genutzte Flächen.

Teilbereich „Äußere Helde“

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Wiesloch zwischen dem Leimbach im Norden, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Osten und Süden sowie der westlich bzw. nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straßen „Zum Keitelberg“ bzw. „Kirschenweg“.

Der Teilbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 47,7 ha.

Im westlichen Teil ist das Planungsgebiet entlang vom Apfelweg, Walnussweg, Brombeerweg, Quittenweg, Mirabellenweg und Mispelweg wohnbaulich genutzt. Im Übrigen handelt es sich beim Planungsgebiet weit überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um einzelne Streuobst- und Feldgehölzbestände.

8.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird nach der Änderung des Flächennutzungsplans auch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ sollen die Grünbereiche entlang der ehemaligen Bahntrasse und am Waldangelbach gesichert werden. Der Bereich an der Straße „Am Sägewerk“ wird auf Grundlage des dort gültigen Bebauungsplans in eine Wohnbauflächendarstellung berichtigt. Für die eigentliche Fläche der Wellpappenwerke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, wobei zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet ein Pufferstreifen in Form einer gemischten Baufläche dargestellt werden soll.

Im Teilbereich „Äußere Helde“ soll der Umfang der geplanten Bauflächen auf die über den bestehenden Erschließungsansatz verträglich erschließbaren Teilbereich von ca. 3,7 ha zusätzlicher Wohnbaufläche reduziert werden. Die übrigen Flächen sollen künftig als landwirtschaftlichen Flächen bzw. als mögliche Ausgleichsflächen dargestellt werden.

8.1.4 Flächenbedarf der Planung

Gegenstand der Betrachtung auf Ebene des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan sind die Veränderungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand und nicht die Veränderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan, da aus der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kein Recht auf Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft abgeleitet werden konnte.

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Durch die geplante Ausweisung von 7,3 ha als Wohnbaufläche kommt es zu einer Umwandlung von ca. 5,0 ha bisher un bebauter Freifläche in Siedlungsfläche. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der künftigen Baugrundstücke, 15 % Verkehrsfläche und 15 % Randeingrünungsfläche ist im Plangebiet mit einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von rund 3,0 ha zu rechnen.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich Bestand – Planung folgende Flächenbilanz:

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“	Bestand	Planung
Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen	5,9 ha	1,1 ha
Versiegelte Flächen (bei Planung: 15 % Straße; 60% der Baugrundstücke)	1,1 ha	4,1 ha
Unversiegelte Gärtnerieflächen	1,2 ha	--
Nicht versiegelte Flächen (Annahme: 15 % Randgrün, 40 % der Baugrundstücke)	--	3,0 ha
Gesamt	8,2 ha	8,2 ha

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nur im Bereich des früheren Wellpappenwerks relevant. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse, entlang des Wandangelbachs sowie der Bebauung entlang der Straße „Am Sägewerk“ ist nicht mit einer Veränderung der Situation zu rechnen.

Das Gelände des früheren Wellpappenwerks umfasst ca. 4,5 ha, von denen ca. 0,6 ha als baumbestandene Wiesenfläche bzw. als ruderale Grünfläche ausgebildet sind. Die übrigen 3,9 ha sind vollständig versiegelt.

Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der künftigen Baugrundstücke und ca. 15 % Verkehrsfläche ist mit einer Versiegelung in der Größenordnung von rund 3,0 ha zu rechnen. Damit kommt es gegenüber dem Bestand zu einer Entsiegelung.

Insgesamt ergibt sich für den Bereich des früheren Wellpappenwerks im Vergleich Bestand – Planung folgende Flächenbilanz:

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“	Bestand	Planung
Wohnbebauung „Am Sägewerk“	0,8 ha	0,8 ha
Gemische Bauflächen Bestand (An den Breitwiesen)	0,4 ha	0,4 ha
Ehemaliger Bahndamm und Gewässer-randstreifen am Waldangelbach	0,6 ha	0,6 ha
Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen	0,6 ha	--
Versiegelte Flächen (bei Planung: 15 % Straße; 60% der Baugrundstücke)	3,9 ha	3,0 ha
Nicht versiegelte Flächen (Annahme: 40 % der Baugrundstücke)	--	1,5 ha
Gesamt	6,3 ha	6,3 ha

Teilbereich „Äußere Helde“

Im Teilbereich „Äußere Helde“ sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nur im Bereich des verbleibenden II. Bauabschnitts zu erwarten.

Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche kommt es dort zu einer Umwandlung von ca. 3,7 ha bisher unbebauter Freifläche in Siedlungsfläche. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von ca. 60 % der künftigen Baugrundstücke, 15 % Verkehrsfläche und 15 % Randeingrünungsfläche ist im Plangebiet mit einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von rund 2,1 ha zu rechnen.

Insgesamt ergibt sich im Vergleich Bestand – Planung folgende Flächenbilanz:

Äußere Helde, II. Bauabschnitt	Bestand	Planung
Bestehende Wohnbebauung	6,5 ha	6,5 ha
Geplante Wohnbebauung: Versiegelte Flächen (bei Planung: 15 % Straße; 60% der Baugrundstücke)	--	2,1 ha
Geplante Wohnbebauung: Nicht versiegelte Flächen (Annahme: 15 % Randgrün, 40 % der Baugrundstücke)	--	1,6 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand	9,6 ha	9,6 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – geplant, kombiniert mit Flächen für die Landwirtschaft, Annahme 50 % Ausgleichsflächen	--	5,0 ha
Landwirtschaftliche Flächen	31,6 ha	22,9 ha
Gesamt	47,7 ha	47,7 ha

8.2. Übergeordnete Vorgaben

8.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), das Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (WG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf die Ände-

Die Ziele und Grundsätze des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für die Planungsgebiete ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsrege-

lung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutzrecht

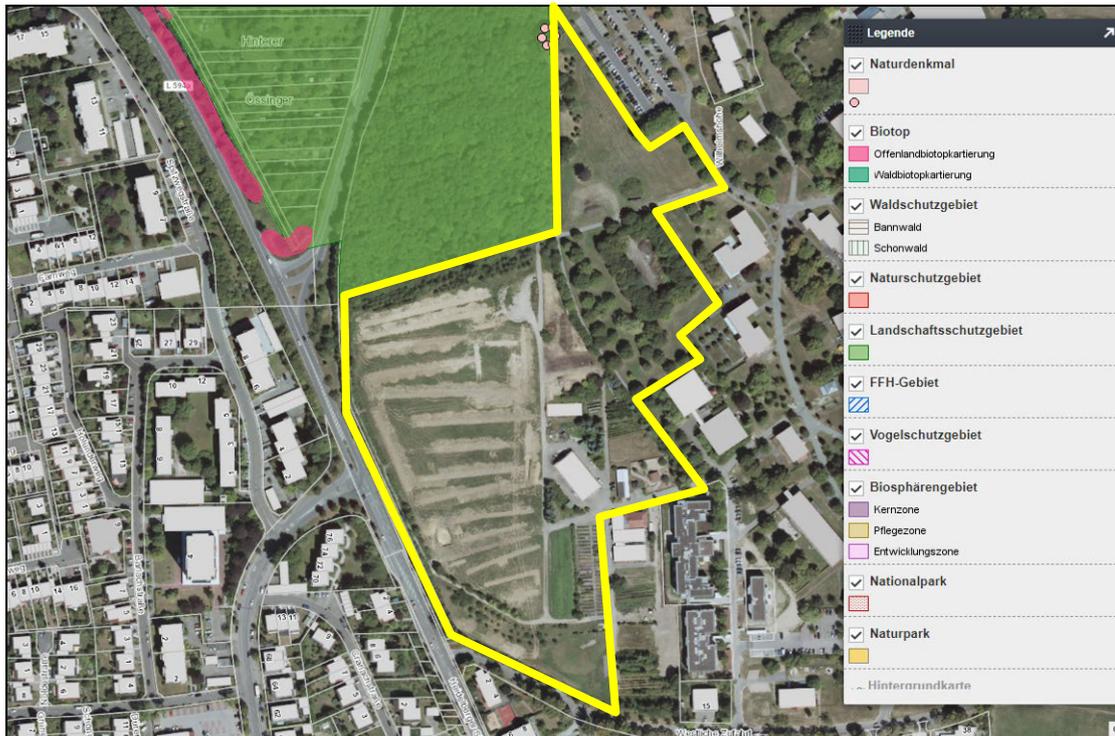
Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen

Teilbereich „PZN-Gärtnerriegelände“

Der Planungsbereich liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen. Allerdings grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Süd an.



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Bergstraße-Süd. Aus: www.udo.lubw.de

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

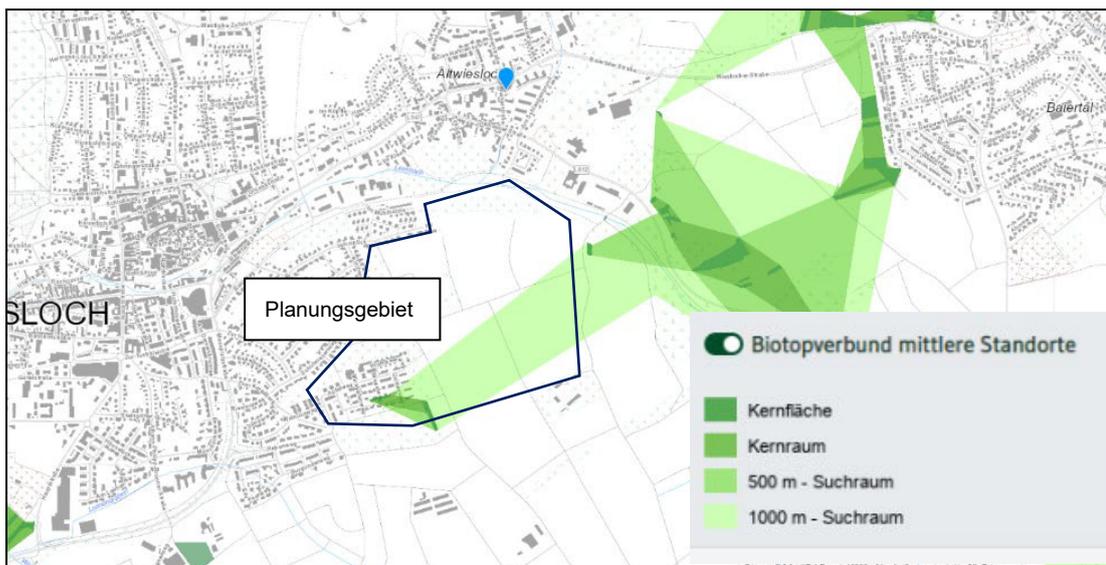
Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für diese Teilbereich nicht relevant.

Teilbereich „Äußere Helde“

In diesem Teilbereich befinden sich mehrere Feldgehölze und Feldhecken als naturschutzrechtlich pauschal geschützte Biotope.

ckene Hänge mit einem Mosaik aus Halbtrockenrasen, Streuobstwiesen, Hecken, Wäldern und Rainen (Lößböschungen) mit seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten; regional bedeutsames Landschaftsbild.

Die Flächen östlich des bereits realisierten Bauabschnitts I liegen zudem nach dem Fachplan des landesweiten Biotopverbunds innerhalb der Suchraumkategorie Biotopverbund mittlerer Standorte. Gemäß § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg bildet der Fachplan Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans die Grundlage für die Schaffung des Biotopverbunds. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen, der Biotopverbund ist unter anderem im Rahmen der Flächennutzungspläne soweit erforderlich und geeignet planungsrechtlich zu sichern. Die im Fachplan Landesweiter Biotopverbund dargestellten Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken.



Auszug aus dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund für den Bereich des Planungsgebiets (aus: www.udo.lubw.de)

Weitere naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für diese Teilbereich nicht relevant.

8.2.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Teilbereich „PZN-Gärtnerriegelände“

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen sind für diese Teilbereich nicht relevant.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Große Teile des ehemaligen Wellpappen-Geländes befinden sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsgebiet entlang des Waldan- gelbachs.

Im Regionalplan ist der Bereich in der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt. Laut dem Grundsatz 2.2.5.4" soll auf das Hochwasserrisiko besondere Rücksicht ge- nommen werden. Je nach konkreter Gefahrenlage sollen im Rahmen der Bau- leitplanung und bei privaten, gewerblichen sowie industriellen Einzelvorhaben die Möglichkeiten der Bauvorsorge einschließlich einer hochwasserangepas- ten Lagerung wassergefährdender Stoffe ausgeschöpft werden."



Hochwassergefahrenkarte

In Überschwemmungsgebieten ist gemäß §78 Wasserhaushaltsgesetz unter anderem untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Von diesen Verboten kann jedoch befreit werden, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,

2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung ist spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Durch den naturnahen Ausbau des Waldangelbachs, welche sich aktuell in der Umsetzung befindet, wird das Plangebiet künftig bis zu einem Hochwasserereignis HQ100 geschützt sein. Allerdings kann das Gebiet weiterhin von einem HQextrem überflutet werden. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQextrem nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG somit zulässig.

Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.

Teilbereich „Äußere Helde“

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen sind für diese Teilbereich nicht relevant.

8.2.4 Denkmalschutz

Teilbereich „PZN-Gärtnerriegelände“

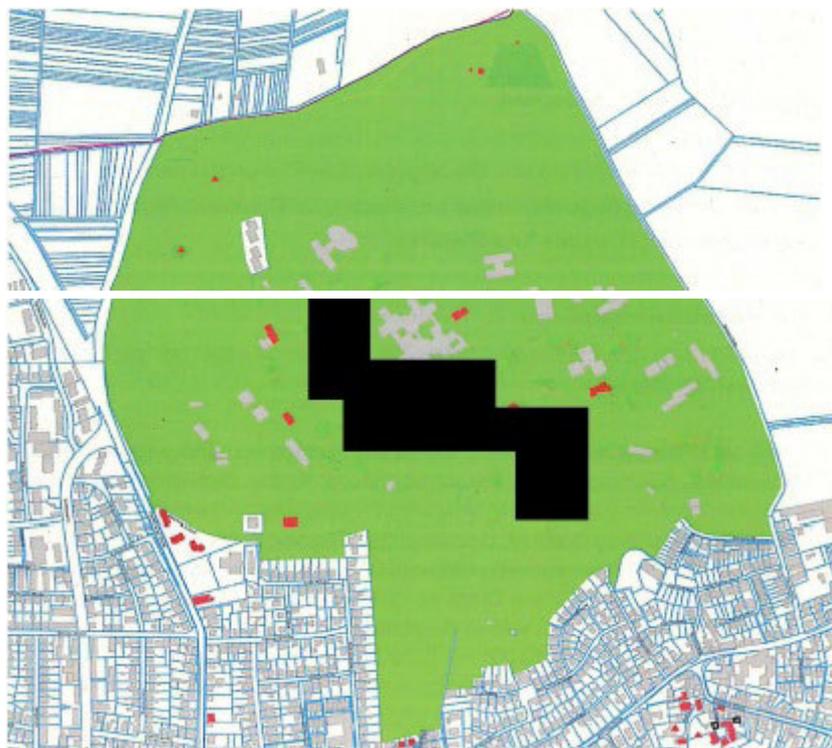
Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanverfahrens liegt das folgende Kulturdenkmal gem. §2 DSchG:

- Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch, später psychiatrisches Landeskrankenhaus, Krankenhäuser, Küchengebäude, Personalgebäude, Kirche, Ökonomiegebäude etc. mit den aus der Erbauungszeit stammenden Wegesystem, Alleen, Garten- und Parkanlagen, Wilhelmshöhe, Friedhof, Gedenkstätte, Wasserhochbehälter und Pumphaus im Maisbachtal (Sachgesamtheit); 1903-1925 im offenen Pavillonsystem nach Plänen von Julius Koch und Richard Drach errichtet; zweigeschossige Klinkerbauten unter Mansardwalmdächern mit weißer Sandsteingliederung, einige Krankenstationen als Landhäuser konzipiert, verputzt mit Schindelschirm.

Das Psychiatrische Landeskrankenhaus wurde als Großherzogliche Heil- und Pflegeanstalt nach Plänen von Julius Koch und R. Drach unter Beteiligung des Anstaltarztes Dr. Fischer stufenweise von 1903-1914 bzw. bis 1925 erbaut. Die Anstaltskirche war 1915 unter Dach, aber erst 1925 vollendet. Das ältere Weinberghäuschen Brenner, ein Bergwerksrelikt und die Wilhelmshöhe (Naturdenkmal) wurden bei der Anlage integriert.

Die Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch gehört zu den frühen Pavillonanlagen in Südwestdeutschland. Die meisten Bauten sind als rote Klinkerbauten

(ungewöhnlich in Süddeutschland) mit weißer Sandsteingliederung gestaltet. Einige Krankenhäuser sind als Landhäuser konzipiert, verputzt mit Schindelschirm. Vorbilder der neubarock mit Jugendstileinflüssen konzipierten Bauwerke sind die Bauten der Gartenstadtbewegung, beeinflusst durch den englischen Landhausstil. Auch die Wirtschaftsgebäude; das ehern. Kesselhaus, die Turnhalle, die ehern. Küche, und der Gutshof sind durch dunkelroten Klinker gestaltet. Ein Gebäude wurde im Krieg zerstört und das ehern. Verwaltungsgebäude 1980 abgebrochen.



Abgrenzung des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG

Die Erhaltung der historischen Gebäude des Krankenhauses als Sachgesamtheit steht aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Das. aus der Erbauungszeit stammende Wegesystem, die Alleen sowie die Garten- und Parkanlagen, urspr. von Graebener geplant, später maßgeblich beeinflusst durch einen Plan von Paul Schultze-Naumburg (1905), sind Teil des Kulturdenkmals.

Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 06.12.2019 ist denkmalpflegerische Zielsetzung, die Heil- und Pflegeanstalt in seinem überlieferten Bestand sowie in dem charakteristischen Erscheinungsbild zu wahren; das betrifft sowohl den Umgang mit den Einzelbauten und Parkflächen als auch mit der Gesamtgestalt der Anlage. Für die Entwicklung Psychiatrischer Heilanstalten wegweisend war die Unterbringung auf einem großzügigen, landschaftlich besonders reizvollen Gelände in locker verteilten pavillonähnlichen Gebäuden. Soll die Sachgesamtheit auch zukünftig ihren dokumentarischen und exemplarischen Wert für die Architektur und Struktur einer im frühen 20. Jahrhundert innovativen psychiatrischen Klinik behalten, sind im

Grundsatz weitere Eingriffe in den noch erhalten gebliebenen historischen Bau- und Freiflächenbestand und das charakteristische Erscheinungsbild der Anlage zu vermeiden; auf eine zusätzliche bauliche Verdichtung und auf die Vergrößerung der Pavillonbauten durch Anbauten ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu verzichten.

Durch die bereits erfolgte Ausweitung der Heilanstalt mit Klink- und Wohngebäuden nach Südwesten hat die Anlage in dieser Richtung bereits ihre einstige Geschlossenheit in weiten Teilen eingebüßt. Die noch freie Grünfläche am westlichen Anstaltgelände ist darüber hinaus auch durch die Gärtnerei von der übrigen Anlage abgegrenzt.

Der Teilbereich „PZN-Gärtnereigelände“ liegt zudem im historischen Bergbaurevier Wiesloch, das ebenfalls als Kulturdenkmal nach §2 DSchG geschützt ist. Bei Sondagen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2018 konnten auf großen Teilen der Fläche konkrete Bergbaus Spuren in Gestalt von Pingen nachgewiesen werden; deren mittelalterliche Zeitstellung aufgrund des Vergleichs mit anderen Bergbaurevieren anzunehmen ist.

Im Bereich A (siehe Karte) war zu beobachten, dass die Pingen erst ab einer Tiefe von rund 3 m unverstürzt in ihrer ursprünglichen Form erhalten geblieben sind. Ein Abtrag der verstürzten und neuzeitlich verfüllten Pingen wäre hier bis auf die Tiefe von ca. 3 m unter Auflagen aus konservatorischer Sicht ohne ernstere Bedenken, aber unter Auflagen (s.u.) zustimmungsfähig. Eingriffe unterhalb dieser Marke sollten auf das planerisch absolut notwendige beschränkt bleiben. Unabhängig von der Eingriffstiefe besteht bei allen Bodeneingriffen die Dokumentationspflicht der davon betroffenen archäologischen Kulturdenkmale. Dies hat durch eine Grabungsfirma auf Kosten des Vorhabensträgers zu geschehen.

Innerhalb der Zone A zeichneten sich Konzentrationsbereiche von Pingen ab (Karte Bereich A 1). Hier wäre eine exemplarische Erhaltung durch Minimierung der Bodeneingriffe (Nutzung als Grünfläche oder mit flach gegründeter Bebauung) wünschenswert.

Im südlichen Teil des Plangebiets (Karte Bereich B) ist aufgrund neuerer Auffüllungen nicht mit (oder nur mit vereinzelt) mittelalterlichen Pingen zu rechnen. Hier bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Eingriffstiefe.



Abgrenzung der Flächen A1, A und B. Aus Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 06.12.2019

Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher auch aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Mit Blick auf das denkmalrechtliche Verfahren ist folgendes zu bemerken:

Seitens des LAD ist anzuregen, dass die Archäologische Denkmalpflege frühzeitig in die konkreten Planungen (oder ggf. Wettbewerbe) eingebunden wird, um zum einen für die über die „konservatorisch unbedenkliche“ Eingriffstiefe hinausgehende Planungen zu minimieren und ggf. zu Kompromisslösungen zu kommen und zum anderen Möglichkeiten einer exemplarischen Erhaltung von Pingen in zu schaffenden Freiflächen zu erarbeiten. Bei einer Umnutzung des Areals sind daher denkmalrechtliche Belange zu beachten. Die Hohlräume unter der Gärtnereiflächen dürfen jedoch gemäß einer Mitteilung des Denkmalamts vom 13.11.2017 mit entsprechender denkmalrechtlicher Genehmigung verfüllt werden.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen sind für diesen Teilbereich nicht relevant.

Teilbereich „Äußere Helde“

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen sind für diesen Teilbereich nicht relevant.

8.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Anregungen zu Inhalt und Aufbau der Umweltprüfung wurden hierbei nicht vorgetragen.

8.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Umsetzung der aus den rahmensetzenden Vorgaben eines Flächennutzungsplanes zu entwickelnden Bebauungspläne sind im Bereich der angedachten Bauflächen durch die Erschließung und Bebauung der Plangebietes im allgemein mit folgenden Wirkungen auf die Umwelt zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Potenzieller Eingriff in Bodendenkmäler
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen

- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)
- Veränderung des Charakters umgebender Baudenkmäler

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr
- Erhöhter Nutzungsdruck auf Naherholungsflächen

8.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

8.4.1 Landschaftsstruktur und Siedlungsbild

Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Gärtnerei mit Gewächshäusern, Lagerhallen, Garagen und weiteren Gebäuden sowie einem Streichelzoo, Lagerflächen und Beeten. Westlich daran schließt sich eine Wiese an, die nach Norden durch eine Koniferenpflanzung (überwiegend Fichten), zur L594A/Heidelberger Straße im Westen durch eine Hecke und nach Süden durch eine mit Niederstammobstbäumen bestandene Grünfläche abgegrenzt wird. Im Norden des Teilbereichs befindet sich eine Wiese mit einigen Gehölzgruppen, die zwischen einem größeren Parkplatz im Osten und einer Waldfläche im Westen liegt. Weiterhin sind zwei Gebäude des PZN (70 und 71) plus einige kleinere Anbauten in den Teilbereich einbezogen.

Der östliche Teilbereich ist durch die bestehende Bebauung als Teil der ausgedehnten Klinikbebauung des PZN und damit als Siedlungsfläche wahrzunehmen. Der westliche Teilbereich ist zwar unbebaut; er ist jedoch eingezäunt und insbesondere durch die umschließenden Gehölzbestände nur bedingt als Teil der freien Landschaft wahrnehmbar.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Das Gelände des ehemaligen Wellpappenwerks ist durch ein großflächiges Gebäude und ausgedehnte Versiegelungen geprägt. Der frühere Schornstein ist als Landmarke weithin sichtbar. Nur der südwestliche Randbereich stellt sich als Teil eines parkartigen Geländes um die frühere Fabrikantenvilla dar.

Der ehemalige Bahndamm ist dicht mit Gehölzen bewachsen. Er wirkt allerdings aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht weitreichend in die angrenzenden Siedlungsbereiche hinein.

Bei der Bebauung nördlich des Bahndamms handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebiet mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden sowie um ein vor wenigen Jahren bebautes Wohngebiet mit typischen Gebäudestrukturen verdichteter städtischer Doppel- und Reihenhausbebauungen.

Teilbereich „Äußere Helde“

Im westlichen Teil ist das Planungsgebiet entlang vom Apfelweg, Walnussweg, Brombeerweg, Quittenweg, Mirabellenweg und Mispelweg wohnbaulich mit typischen Gebäudestrukturen verdichteter städtischer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauungen mit bis zu drei Geschossen genutzt.

Im Übrigen handelt es sich beim Planungsgebiet um ein Mosaik aus weit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, in die Streuobst- und Feldgehölzbestände unterschiedlichen Alters und Erhaltungszustands eingestreut sind.

8.4.2 Schutzgut Fläche

Teilbereich „PZN-Gärtnereigelände“

Das Planungsgebiet umfasst eine bislang dem Außenbereich zuzuordnende und landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 5,9 ha. Hinzu kommen ca. 1,1 ha baulich genutzte Flächen und dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnende Flächen sowie ca. 1,2 ha unbefestigte Wirtschaftsflächen der Gärtnerei.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Dieser Teilbereich ist vollständig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Teilbereich „Äußere Helde“

Das Plangebiet umfasst ca. 6,5 ha Siedlungsflächen sowie 41,2 ha dem Außenbereich zuzuordnende Flächen. Von diesen sind 31,6 ha landwirtschaftlich genutzt. Die sonstigen Flächen stellen sich als Feldgehölze bzw. Streuobstbestände dar.

8.4.3 Schutzgut Boden

Teilbereich „PZN-Gärtnereigelände“

In der Bodenkarte BK 50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht kartiert. Für die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche ist als natürliche Bodenart Rendzina aus Kalk- und Dolomitstein, zum Teil aus Hang- und Schwemmschutz, angegeben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch bis sehr hoch.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Bereich des ehemaligen Wellpappenwerks sind aufgrund der bestehenden baulichen Situation keine bzw. allenfalls noch in den Randbereichen natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten.

Teilbereich „Äußere Helde“

Der gesamte Kuppenbereich der „Äußeren Helde“ besteht gemäß dem im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ erstellten Grünordnungsplans aus Parabraunerden des Gipskeuperhügellandes. Der nordöstliche Hangbereich gehört zum Lösshügelland des Kraichgaus. Als Bodenarten sind Pararendzinen und Parabraunerden anzutreffen.

Auf der Westseite folgt unter dem Mutterboden verwitterter Keuper bzw. ein Verwitterungslehm des Keupers. Untergeordnet treten Löss-/Lösslehmböden mit geringer Mächtigkeit auf. Im östlichen Teil treten Lockerböden aus Löss, Lösslehm aus verschwemmtem Löss und umgelagertes Keupermaterial auf. Darunter folgen Tonmergelgesteine des Keupers.

In der Bodenkarte BK 50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist für das Planungsgebiet eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit angegeben.

Altlasten

Teilbereich „Gärtnerriegelände PZN“

Das Areal ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Bestandteil des Altstandorts Grubenbezirk Hessel zwischen Nußloch und Wiesloch, einer ca. 130 ha großen Fläche des historischen Bergbaus, enthalten. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch wurde für diese Fläche der Handlungsbedarf orientierender Untersuchungen festgestellt.

Nähere Untersuchungen wurden bislang noch nicht durchgeführt.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung durch einen Produktionsbetrieb für Wellpappe kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Das Betriebsgelände ist im Wesentlichen durch einen zusammenhängenden, in mehreren zeitlichen Abschnitten errichteten Hallenkomplex bebaut. Die umgebenden Flächen sind praktisch vollständig durch Hof- und Verkehrsflächen versiegelt.

Zur Vorbereitung der geplanten Umnutzung wurden durch das Büro Töniges Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, in den Jahren 2015 – 2016 bereits mehrere Untersuchungen durchgeführt:

- Orientierende Untersuchung (1. Untersuchungsabschnitt) mit Bericht zum 06.03.2015
- Orientierende Untersuchung (Nachuntersuchung im Gebäude, mit Bericht vom 30.03.2015
- Ergänzende orientierende Untersuchung, mit Bericht vom 17.09.2016

Gemäß der Aussage des Bodengutachters befand sich an der westlichen Hallenseite eine Eigenverbrauchstankstelle, östlich der Hallen befanden sich mehrere Heizöl- und Schweröltanks. Die Tanks wurden oberirdisch in Wannen gelagert. Der Lagerplatz der Tanks sowie ein südlich der Hallen angeordneter

Waschplatz waren mit Ölabscheideanlagen ausgestattet. Auf den Freiflächen östlich der Hallen wurde Altpapier und Altkartonagen gelagert.

Innerhalb der Hallen war an der Westseite eine Kfz-Werkstatt, eine Garage und eine Schlosserei untergebracht. Östlich anschließend befanden sich ein Wassersammelbehälter zur Farbwasserreinigung, die Wellpappemaschine sowie Lagerräume. Die eigentliche Papierherstellung war an der Ostseite der Hallen angeordnet. In der Nordostecke des Hallenkomplexes war ein Kesselhaus untergebracht.

Bei einer Kontrolle des Wirtschaftskontrolldienstes wurde bei zwei Schächten im Osten des Werksgeländes Löschmittelgeruch und Öl-Wasser-Gemisch festgestellt. Beides stammt vermutlich von einem bei starken Regenfällen überlaufenden Ölabscheider bzw. von einem Betriebsunfall eines Staplers im gleichen Bereich bei den durch das Platzen einer Hydraulikleitung Hydrauliköl ausgelaufen war. In der Folge wurde der betroffene Regenwasserkanal zugemauert und zwei Schächte mit Blasen verschlossen, um das Öl aufzufangen.

Im Rahmen der 1. Orientierende Untersuchungen Anfang März 2015 wurden im Bereich der Eigenverbrauchstrankstelle, des Waschplatzes der Abscheideanlage und des Lagerplatzes der Öltanks vier Kleinrammbohrungen bis 4 m Tiefe durchgeführt. Zwei der Bohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut.

Zur Nachuntersuchung innerhalb der Gebäude wurden an 5 Punkten innerhalb der Gebäude im Bereich der Wassersammelbehälter, der Papierfabrik und des Kesselhauses in der nordöstlichen Gebäudeecke insgesamt 5 Bohrungen durchgeführt, von denen trotz bis zu zweimaligen Versetzens lediglich eine auf die gewünschte Tiefe von 2 m abgeteuft werden konnte. Alle anderen Bohrungen konnten entweder die deckende Betonschicht nicht durchdringen oder stießen vor Erreichen der angestrebten Tiefe auf eine zweite, nicht durchdringbare Betonschicht.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde im Bereich der Eigenverbrauchstrankstelle in einer Tiefe von 1,1 – 2,1 m unter Geländeoberkante eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Da das Grundwasser in den benachbarten Grundwassermessstellen zwischen 1,33 und 1,53 m unter Geländeoberkante aufgefunden wurde, war in der Folge davon auszugehen, dass ein Grundwasserschaden bereits eingetreten war. Alle anderen Boden- und Grundwasserproben wiesen keine Überschreitung der einschlägigen Vorsorgewerte auf.

Die im Plangebiet nachgewiesenen erhöhten Werte für die Schwermetalle Arsen, Blei, Cadmium und Zink entsprechend den in Wiesloch regelmäßig anzutreffenden geologisch bedingten natürlichen Belastungen und sind nicht als schädliche Bodenveränderungen auf die gewerbliche Vornutzung zurückzuführen.

Zur Untersuchung eines möglichen Grundwasserschadens wurde im Rahmen der Ergänzenden orientierenden Untersuchung zunächst aus den bestehenden Grundwassermessstellen und Pegeln die Grundwasserfließrichtung bestimmt. Entsprechend der ermittelten Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten wurden zu den bestehenden drei Grundwassermessstellen im Grundwasserabstrom drei weitere Rammpegel eingerichtet, zwei davon im Bereich

des Papierlagers und einer im Abstrom der Eigenverbrauchstankstelle. Bei der chemischen Analyse der gewonnenen Grundwasserproben wurde in keinem Fall eine Überschreitung der einschlägigen Prüfwerte festgestellt. Auch im Abstrom der Eigenverbrauchstankstelle wurden keine MKW im Grundwasser nachgewiesen.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ergibt sich damit nach Aussage des Gutachters in Bezug auf die untersuchten Parameter kein akuter Handlungsbedarf. Im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle befindet sich jedoch im Grundwasserschwankungsbereich geruchlich auffälliges Bodenmaterial. Eine Gefährdung des Grundwassers kann nach Aussage des Gutachters zwar derzeit ausgeschlossen werden, die Fläche sollte jedoch unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben werden, sobald die bestehende Oberflächenbefestigung aus Betonplatten entfernt wird.

Für die für Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanzen liegen derzeit noch keine weitergehenden gutachterlichen Aussagen vor. Zur Ansiedlung der geplanten Wohnnutzung sind hier noch weitere Untersuchungen erforderlich.

Teilbereich „Äußere Helde“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde“ wurden das Büro BDU, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt die folgenden Gutachten erstellt. Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind dabei die aufgeführten Ergebnisse relevant:

- Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helde“ in 69168 Wiesloch (BDU 974), August 2001

Ergebnis: Im Hinblick auf mögliche Restriktionen durch vorhandene Bergbaustollen geht der Gutachter davon aus, dass durch die vorhandenen Bergbaustollen keine Gefährdung für das Plangebiet ausgehen, da die Stollen mehr als 70 m unter der Erdoberfläche verlaufen. Hinzu kommt, dass die genannten Stollenanlagen nur Richtstrecken mit Querschnitten von ca. 2 auf 2 m waren; sie dienten dazu, das Erzvorkommen zum Abbau vorzurichten. D. h. richtiger Erzabbau mit entsprechend dimensionierten Hohlräumen hat in diesem Gebiet nie stattgefunden.

- Geologie und Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Äußere Helde“ in 69168 Wiesloch (BDU 1039), Juni 2003

Ergebnis: Die Schwermetallbelastung betrifft hauptsächlich die Oberböden und hier den westlichen Teil der von der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht betroffenen 1. Bauabschnitt.

Von den tieferen Schichten wird der Zuordnungswert Z 1.2 nicht überschritten – eine Verbringung in eine Deponie oder eine Nutzung innerhalb des Baugebietes z. B. Lärmschutzdämme ist problemlos möglich. Gleiches gilt auch für die Oberböden in den beiden östlichen Bauabschnitten (Verortung siehe nachstehende Karte).

Für das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ wurde ein weiteres Gutachten zur Situation der Schwermetallbelastung erstellt:

- Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helde, Bauabschnitt II“ in 69168 Wiesloch (BDU 1600), Mai 2017

Ergebnis: Oberböden und quartäre Decklehme sind gering belastet und wegen einer leichten Feststoffkontamination als Z 1.2-Material einzustufen. Die Eluate halten Z 0 ein. Das Material kann unter dem AVV-Schlüssel 170504 z. B. in die Tongrube Nußloch verbracht werden. Denkbar ist aber auch eine Nutzung als Überdeckung von höher belasteten Flächen auf der Gemarkung. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete und Kinderspielflächen bzw. die Maßnahmewerte für Grünlandnutzung werden eingehalten. Bei den Keuperschichten wurde bei den beiden südlich gelegenen Schürfen die so genannte „Bleiglanzbank“ angeschnitten, von der in ganz Südwestdeutschland allgemein erhöhte Blei- und Zinkwerte bekannt sind. Während die Feststoff-Schwermetallgehalte der einen Probe nur leicht erhöht sind, so wurden bei der zweiten Probe mit 800 mg/kg Blei, 14 mg/kg Cadmium und 3500 mg/kg Zink deutlich erhöhte Werte gemessen, die über dem Grenzwert Z 2 liegen. Trotzdem wird bei den Mittelwerten und Medianen Z 2 eingehalten. Klammert man jedoch diese eine, für das Gebiet offensichtlich nicht repräsentative Probe aus, so wären die Keuperschichten nach Mittelwerten und Medianen sogar als Z 0 einzustufen. Dennoch empfiehlt der Gutachter, im Umfeld des Aus-reißers weitere Proben zu nehmen, um eine repräsentative Aussage über die Feststoffgehalte in diesem Bereich zu erhalten.

Die vorgefundenen Belastungen stehen damit einer Bebauung der Fläche nicht entgegen.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Teilbereich „PZN-Gärtnerengelände“

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Bei den nächstgelegenen Gewässern handelt es sich um den Waldangelbach am östlichen Rand des Plangebiets.

Teilbereich „Äußere Helde“

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer.

Für die Grundwasserneubildung ist das Planungsgebiet laut Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Äußere Helde“ von nur geringer Bedeutung, da es sich um lehmige oder tonige Böden handelt, die kaum wasserdurchlässig sind. Es ist daher davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Nieder-

schlagswassers verdunstet oder oberflächlich abfließt. Dies wird auch durch die beiden Rinnsale in den Tälchen belegt, die nur nach längeren Niederschlagsperioden Wasser führen. In einer der Lößrinnen im westlichen Plangebiet tritt eine Quelle aus.

8.4.5 Schutzgut Klima

Das Klima in Wiesloch ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Die bisher un bebauten Flächen des Plangebiets wirken aktuell als Kaltluftentstehungsfläche, wobei die entstehende Kaltluft entsprechend der Geländeneigung nach Westen zur L 594 und im Folgenden dann in den nördlichen Siedlungsbereich von Wiesloch abfließt.

Die vorhandenen Straßenbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion bei.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bereich des früheren Wellpappenwerks kommt der Fläche keine Funktion als klimatische Ausgleichsfläche zu.

Teilbereich „Äußere Helde“

Die bisher un bebauten Flächen des Plangebiets wirken aktuell als Kaltluftentstehungsfläche, wobei die entstehende Kaltluft entsprechend der Geländeneigung abfließt. Die Kaltluft der nach Norden bzw. Westen geneigten Hangbereiche kommt somit den Siedlungsbereichen von Wiesloch zu Gute.

8.4.6 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Zur Erfassung des Artenvorkommens sowie zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Tatbestände wurde ein Fachgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „PZN Wiesloch“ in Wiesloch“ durch das Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, mit Datum vom 05. September 2016 erstellt.

Im Rahmen der Planung wurde am 24.11.2015 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von

der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Es wurde dabei weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Schmetterlingen, Heuschrecken, Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen festgestellt.

Es ergaben sich folgende Ergebnisse:

Schmetterlinge

Die gefundenen Schmetterlingsarten sind teilweise nach § 7 BNatSchG besonders geschützt, aber nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für Planungsvorhaben nicht relevant. Aus fachlicher Sicht wäre es wünschenswert, im Zuge des baurechtlichen Eingriffs-Ausgleichs ähnliche Habitate auf nahe gelegenen Flächen (wieder-) herzustellen; für den Kurzschwänzigen Bläuling sollten vor allem Leguminosen wie Hornklee, Wiesenklee und Luzerne bereitgestellt werden.

Heuschrecken

Da bereits Hinweise auf ein Vorkommen der nach BNatSchG besonders geschützten und in Baden-Württemberg als „gefährdet“ (Rote Liste 3) eingestuftes Blauflügeligen Ödlandschrecke bestanden, wurde gezielt nach dieser Heuschreckenart gesucht. Das Vorkommen konnte bestätigt werden: im Bereich des Nordparkplatzes wurden mehrere Exemplare gefunden, zudem konnten Exemplare im Bereich der Gärtnerei nachgewiesen werden.

Die übrigen im Gebiet gefundenen Heuschrecken sind häufige und nicht besonders geschützte Arten.

Es wird empfohlen, zum Erhalt der lokalen Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke den geschotterten Randbereich des Parkplatzes so zu belassen. Da die Art auch im Bereich der Gärtnerei gefunden werden konnte, sollten bei einer Bebauung auch hier geschotterte Bereiche hergestellt werden, um die Art zu fördern.

Die übrigen nachgewiesenen Arten sind häufige Heuschrecken, die auf den das PZN umgebenden Wiesen neue Lebensräume finden können.

Reptilien

Als einzige Reptilienart konnten Zauneidechsen im Norden des Plangebietes am Rande des Parkplatzes nachgewiesen werden. Trotz einer hohen Eignung weiter Teile des Plangebietes (Gärtnereigelände mit Holzbeigen, Kleinstrukturen, Böschungsbereichen, ...) konnten im Großteil des Untersuchungsgebietes keine Eidechsen nachgewiesen werden. Hier gab es zwar vereinzelt Hinweise auf Eidechsen (huschen beim Vorübergehen), doch konnte keine Eidechse beobachtet werden. Auch die geringe Zahl nachgewiesener Eidechsen deutet auf eine sehr kleine Population hin.

Das Areal, in dem der Nachweis einer Zauneidechse gelang, stellt eine CEF-Maßnahme für den Bau des Parkplatzes und des gerontopsychiatrischen Neubaus dar. Das Areal weist alle für Zauneidechsen nötigen Strukturen in-

klusive zweier Refugien auf (ein Refugium in Form eines Holz- und Grünschnitthaufens, eines als Steinschüttung in der Wiese).

Soweit die bestehenden Lebensräume der Zauneidechsen im Rahmen der Konkretisierung der Planung nicht erhalten werden können, sind die vorgefundene Zauneidechsen fachgerecht zu fangen und auf bereits entwickelte CEF-Flächen umzusiedeln.

Fledermäuse

Es konnten folgende vier Fledermausarten auf dem Gelände nachgewiesen werden:

Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Kleine Bartfledermaus.

Für keine der nachgewiesenen Arten konnten Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben ausgemacht werden.

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Brutvögel

Folgende Vogelarten konnten kartiert werden:

Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim, 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Wiesloch – Begründung Stand: 03.11.2020

Nr.	Artname	Wissenschaftlicher Name	Anz.	N	Max	Sta	Rote Liste			EU	G
							B-W	D	WVA		
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	21	19	2	BV					§
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1	1	1	NG					§
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	6	6	1	BV					§
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	29	28	2	BV					§
5	Buntspecht	<i>Picoides major</i>	1	1	1	BV (U)					§
6	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	2	2	1	BV	V				§
7	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	1	1	1	NG					§
8	Elster	<i>Pica pica</i>	8	6	2	BV					§
9	Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	3	1	3	NG					§
10	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	2	2	1	DZ	V				§
11	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	2	2	1	DZ					§
12	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2	2	1	BV	V				§
13	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	13	11	2	BV	V				§
14	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	25	14	11	BV					§
15	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	3	2	2	BV (U)					§§
16	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	8	7	2	BV					§
17	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	44	16	10	BV	V	V			§
18	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	1	1	1	NG					§
19	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	3	3	1	BV					§
20	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	33	29	2	BV					§
21	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	2	1	2	DZ					§
22	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	1	1	1	DZ					§§
23	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	11	11	1	BV					§
24	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	5	3	2	BV					§
25	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	18	18	1	BV					§
26	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	3	3	1	BV					§
27	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	3	3	1	BV					§
28	Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	1	1	1	NG					§
29	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	1	1	1	NG					§§
30	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	53	18	15	BV	V				§
31	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2	2	1	NG					§
32	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	3	3	1	NG	V				§§
33	Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	2	2	1	NG					§
34	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	5	5	1	BV					§
35	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	7	7	1	BV					§

Nachgewiesene Vogelarten des Untersuchungsgebietes mit Umgebung. Besonders zu berücksichtigende Arten sind farbig hervorgehoben, Brutvögel zudem gefettet. Aus: Bioplan, 05. September 2016, S. 30

Mit 23 Brutvogelarten zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als mäßig artenreich und unterdurchschnittlich. Zwar wurden insgesamt 35 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gefunden, jedoch nur für 2/3 der nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich vorwiegend um typische Arten im Siedlungsbereich.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) und an streng geschützten Arten sind unter den Vögeln hervorzuheben: Dorngrasmücke, Fitis, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Star und Turmfalke.

Von den genannten Arten müssen jedoch Fitis als Durchzügler (keine geeigneten Habitatstrukturen im Gebiet) und Turmfalke als Nahrungsgast gewertet werden. Der Grünspecht brütet sicher auf dem PZN-Gelände, es konnten jedoch im unmittelbaren Eingriffsbereich keine geeigneten Baumhöhlen ausgemacht werden, in denen er brüten könnte bzw. brütete.

Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling und Star brüten im bzw. am Planungsgebiet. Insbesondere für die Rote-Liste-Arten Gartenrotschwanz, Haussperling und Star sollten durch die Anbringung von Nistkästen zusätzliche Nistmöglichkeiten geschaffen werden, bei Girlitz und Dorngrasmücke kann der Verlust von Brutrevieren durch die Neupflanzung von Gehölzen bzw. Hecken im Rahmen des Grünausgleichs kompensiert werden.

Bei den übrigen im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Entfallender Lebensraum wird durch den baurechtlichen Grünausgleich mittelfristig wiederhergestellt. Für Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise sind entsprechende Ersatznistmöglichkeiten anzubringen.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

In Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen sind nur die Flächen des ehemaligen Wellpappenwerks relevant, da der ehemalige Bahndamm soll in seinem heutigen Zustand erhalten bleiben. Im Bereich der Wohnbebauung „Am Sägewerk“ ist in Folge der Planung ebenfalls nicht mit Veränderungen der gegenwärtigen Situation zu rechnen.

Daher beschränkt sich die Betrachtung auf das Gelände des früheren Wellpappenwerks. Für dieses Gelände wurde eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung erstellt (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017).

Große Bereiche des früheren Wellpappenwerks sind komplett versiegelt und besitzen daher nur eine geringe Habitateignung. Die Randstrukturen speziell im Südwesten und entlang des Waldangelbachs besitzen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Innerhalb eines städtischen Verdichtungsraumes weisen solche Strukturen auf großer Fläche eine besondere Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat sowie als Raum zur Nahrungssuche auf. Vor allem auch für gebäudebewohnende Arten im Umfeld stellt das Plangebiet ein geeignetes, nahegelegenes Nahrungshabitat dar.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen ergaben sich folgende Ergebnisse:

Fledermäuse

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch Höhlenbäume aufgenommen und die Hallen sowie der Bürokomplex auf mögliche Verstecke untersucht. Es wurden keine Höhlenbäume festgestellt die Fledermausspuren, wie Chitinpanzerreste oder Kotspuren aufwiesen. Die Hallen weisen keine geeigneten Winterquartiersmöglichkeiten auf. Auch Sommerquartiere sind auf-

grund der Offenheit der Hallen auszuschließen. Am Bürokomplex der Fabrik sind allerdings Spalten vorhanden, die als potenzielle Sommerquartiere für Breitflügel-Fledermaus, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus dienen können. Diese Gebäudeteile sind, wie die anderen leerstehenden Bereiche, von Mardern bewohnt, so dass ein Vorkommen von Wochenstuben unwahrscheinlich ist.

Als Jagdraum sind insbesondere die Ränder des Untersuchungsgebiets für sieben Fledermausarten potenziell geeignet. Diese werden durch die Planung bauzeitlich beeinträchtigt. Da Fledermäuse hoch flexibel sind, kann von keiner Gefährdung für die Arten ausgegangen werden.

Vögel

Insgesamt konnten 23 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Bei 14 dieser Arten ist ein Brutverdacht bzw. ein Brutvorkommen vorhanden.

Amphibien

Westlich an den Waldangelbach angrenzend befanden sich Klärbecken, die Habitate für Erdkröte, Grünfrosch, Berg- und Teichmolch bilden. Für diese Tiergruppe wurde bereits ein Umsiedlungskonzept erarbeitet und umgesetzt; die Umsiedlung in private Stillgewässer wurde im Frühjahr 2017 beendet. Die Klärbecken sind zwischenzeitlich abgebrochen worden.

Reptilien

Bei mehreren Begehungen sowie im Rahmen der Amphibienumsiedlungen wurden im Bereich südlich der Fabrikhalle Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) festgestellt. Ein einzelnes Individuum wurde zudem an einem Steinhauften an der alten Kläranlage gesehen. Da es keine Hinweise gibt, dass es sich bei den gefundenen Mauereidechsen um autochthone (=einheimische, indigene) Arten handelt, ist davon auszugehen, dass es sich um allochthone (=eingeschleppte) Mauereidechsen handelt.

Nachweise von weiteren Arten, insbesondere der Zauneidechse, wurden nicht erbracht.

Teilbereich „Äußere Helde“

Die Belange von Flora und Fauna sind für den Teilbereich „Äußere Helde“ nur für die Teilfläche relevant, die auch künftig als geplante Wohnbaufläche verbleiben soll. Im Bereich der realisierten Wohnbebauung ist nicht mehr von relevanten Veränderungen auszugehen. Gleiches gilt für die angrenzende Feldflur, die einschließlich der bestehenden Feldhecken und Gehölze erhalten bzw. naturschutzfachlich entwickelt werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ wurde daher bei der Gruppe für ökologische Gutachten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein gesonderte Nacherhebung zu Eidechsen beauftragt.

Gemäß dem Gutachten vom 12.11.2018 wird das Untersuchungsgebiet überwiegend von Ackernutzung bestimmt. Zudem findet sich zentral eine Streuobstparzelle mit einem einreihigen Bestand an Obstbäumen. Nördlich des Untersuchungsgebietes finden sich flächige Bereiche von verbrachtem Grünland, welches durch Heckenriegel strukturiert wird. Im Norden und Osten grenzen an das Gebiet weiträumige Ackerflächen, im Süden ein linear und parallel zur Gebietsgrenze verlaufender mehrreihiger Streuobstbestand. Westlich liegt der 1. Bauabschnitt des B-Plans 'Äußere Helde', an dessen nördlicher und südlicher Grenze sich wiederum Grünland mit Heckenriegeln anschließt.

Im Zuge der Untersuchungen wurden Arten der bewertungsrelevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) nachgewiesen.

Vögel

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden Brutnachweise europarechtlich geschützter Vogelarten erbracht (Fasan, Nachtigall, Zilpzalp, Gartenrotschwanz, Star, Bachstelze, Grauschnäpper, Amsel, Dorngrasmücke, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Stieglitz und Sumpfrohrsänger). Quartiere von Fledermäusen wurden in diesem nicht nachgewiesen. Die Fledermausarten Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus nutzten das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche. Die Zauneidechse wurde mit mehreren Exemplaren unterschiedlicher Altersstadien im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs kamen keine Individuen vor.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf nachgewiesene europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung. Zur Förderung von Vogelarten der Gilden Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischen- sowie Zweigbrüter ist die Erweiterung von Streuobstbeständen als Kompensation des alten Streuobstbestandes innerhalb des B-Plangebiets erforderlich, da dieser zwar erhalten bleibt, aufgrund des hohen Alters der Bäume jedoch mit einem Abgang dieser innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre gerechnet werden muss.

Felderche und Schafstelze wurden bei der Erfassung 2014/2015 nachgewiesen. Bei einer erneuten Erfassung von Offenlandarten aufgrund von Bodenuntersuchungen im Eingriffsgebiet und wegen der Findung von für CEF-Maßnahmen geeigneter Flächen konnten 2018 beide Arten nicht mehr nachgewiesen werden, wodurch keine Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Eidechsen

Zur Aufnahme der Reptilien wurden im Sommer 2019 im Untersuchungsgebiet und im nahen Umfeld flächig alle als Lebensräume geeigneten Strukturen, soweit zugänglich, gezielt kontrolliert.

Im engeren Untersuchungsraum (Bauabschnitt II) konnten im Jahr 2019 trotz regelmäßiger Nach-suche bei günstigen Witterungsbedingungen keine Vorkommen von Reptilienarten festgestellt werden.

Allein auf der Obstwiese nördlich des Bauabschnitts II wurden Einzeltiere festgestellt. Weitere potenziell geeignete Lebensräume finden sich im dort angrenzenden südostexponierten Gehölzrand sowie entlang von Wegböschungen.

Die im Untersuchungsraum angetroffenen, vergleichsweise siedlungsnah gelegenen Biotopstrukturen zeichnen sich durch eine meist intensive Pflege und starke Frequentierung durch Spazier-gänger sowie durch eine insgesamt eher ungünstige Habitatqualität aus. Auch die als geeignet erscheinenden Strukturen im Bereich der oben genannten Obstwiese weisen Beeinträchtigungen durch häufig freilaufende Hunde und streunende Katzen auf.

8.4.7 Schallimmissionen

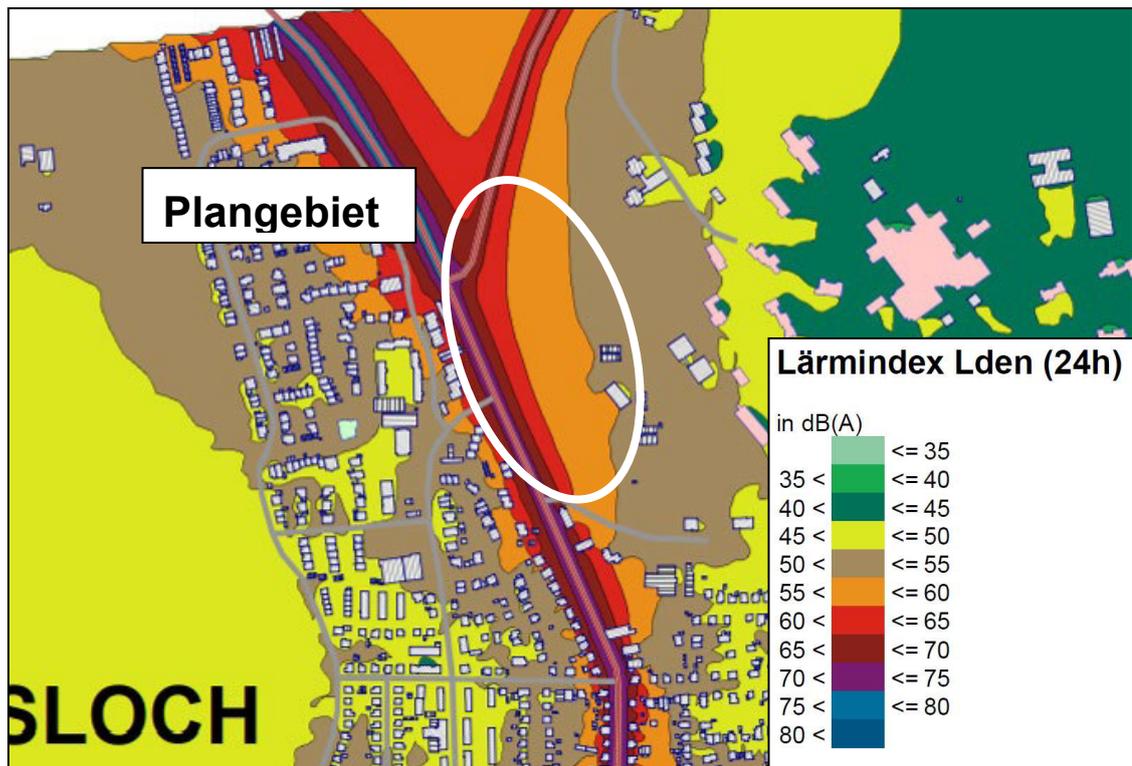
Teilbereich „PZN-Gärtnergelände“

Gewerbelärm

Für das Planungsgebiet ist nicht von einer auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen.

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch die stark befahrenen L 594 bzw. die L 594a bestimmt. Gemäß der im Rahmen des Lärmaktionsplans erstellten Lärmkartierung aus dem Jahr 2013 für die Stadt Wiesloch liegt der über 24 Stunden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Lärminde x L_{den} (24 h)) zwischen 70 dB(A) im Bereich entlang der L 594 und 55 dB(A) im östlichen Teil des Plangebiets.



Lärmkartierung Straßenverkehrslärm; erstellt im Rahmen der Lärmaktionsplanung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie durch Ingenieurbüro Koehler & Leutwein 2013

Da der Berechnungsweg der Lärmkartierung von den im Rahmen der Bauleitplanung einschlägigen Regelwerken der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), der 16. BImSchV bzw. der DIN 18005 abweicht, können die Werte nicht unmittelbar verglichen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten wird. Die Überschreitungen sind jedoch nicht so hoch, dass sie einer Bebauung der Fläche – nach Durchführung entsprechender Schallschutzmaßnahmen - grundsätzlich entgegen stehen würden.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Gewerbelärm / Freizeitlärm

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen für Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm handelt es sich um das östlich gelegene Gewerbegebiet „Lempenseite“, den westlich gelegenen Baumarkt, das städtische Freibad sowie einen Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“.

Zur Prüfung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitimmisionen wurde das Schallgutachten „Schalltechnische Immisionsprognose zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ der Stadt Wiesloch“ beim Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 23.07.2020, eingeholt.

In Bezug auf den Gewerbelärm kann den Ergebnissen der Immissionsprognose entnommen werden, dass im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 45 dB(A) für Mischgebiete insbesondere durch eine Tanzschule im Gewerbegebiet Lempenseite und durch einen Veranstaltungsraum an der Straße „Am Schwimmbad“ überschritten werden. Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten.

In Bezug auf Sportanlagen- und Freizeitlärm ist das städtische Freibadgelände maßgebend. Den Ergebnissen der oben genannten Immissionsprognose kann entnommen werden, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche die geltenden Immissionsrichtwerte innerhalb des südöstlichen Bereiches des Plangebiets überschreiten. Ursächlich hierfür ist das gesamte Freibad. Einzelne Lärmquellen können hier nicht als besonders maßgeblich benannt werden.

Verkehrslärm

Den Berechnungen zum Verkehrslärm ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes teilweise überschritten werden, der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Wesentlichen jedoch unterschritten wird.

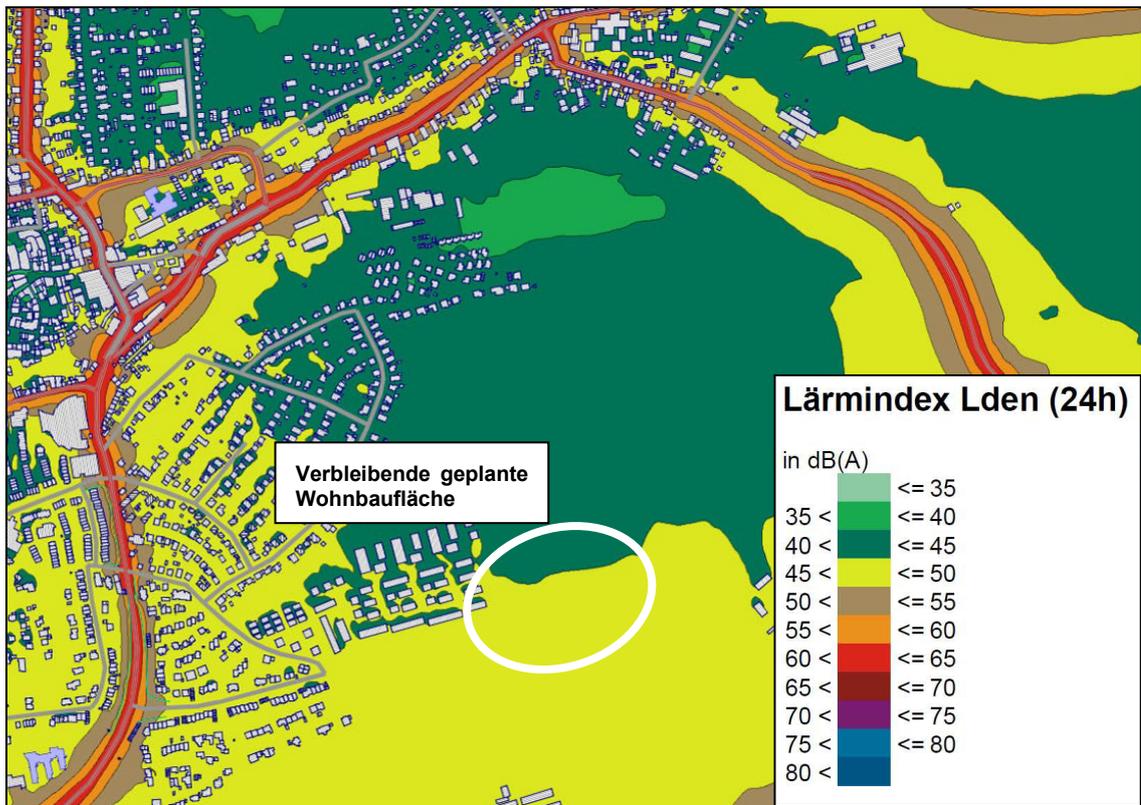
Teilbereich „Äußere Helde“

Gewerbelärm

Für den auch künftig als geplante Wohnbaufläche verbleibenden Teil des Planungsgebiets ist nicht von einer auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen.

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird im Wesentlichen durch die stark befahrenen L 612 Wiesloch – Baiertal im Norden sowie durch die Autobahn A 6 im Süden bestimmt. Gemäß der im Rahmen des Lärmaktionsplans erstellten Lärmkartierung aus dem Jahr 2013 für die Stadt Wiesloch liegt der über 24 Stunden auf den auch künftig als geplante Wohnbaufläche verbleibenden Teil des Planungsgebiets einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex Lden (24 h)) bei etwa 45 dB(A).



Lärmkartierung Straßenverkehrslärm; erstellt im Rahmen der Lärmaktionsplanung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie durch Ingenieurbüro Koehler & Leutwein 2013

Da der Berechnungsweg der Lärmkartierung von den im Rahmen der Bauleitplanung einschlägigen Regelwerken der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), der 16. BImSchV bzw. der DIN 18005 abweicht, können die Werte nicht unmittelbar verglichen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zumindest weitgehend eingehalten wird.

8.4.8 Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen

Alle drei Teilbereiche unterliegen keiner über das im bebauten Gebiet von Wiesloch ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung jeweils nicht vorhanden.

Ebenso sind in keinem der drei Teilbereiche bzw. deren näherer Umgebung Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Geruchsemissionen vorhanden.

8.4.9 Schutzgut Erholung

Teilbereich „PZN-Gärtnerengelände“

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Wegeverbindungen bestehen nur in Form eines Fußwegs entlang des Waldangelbachs.

Dem Teilbereich kommt gegenwärtig keine Bedeutung als Erholungsfläche zu.

Teilbereich „Äußere Helde“

Der Teilbereich „Äußere Helde“ stellt sich als gegliederter Teil der Kulturlandschaft mit einem Mosaik aus Ackerflächen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen in einer bewegten Topographie dar. Das Gebiet ist zudem durch Wirtschaftswege auch für Erholungssuchende gut erschlossen. Insbesondere die höher gelegenen Teilbereiche bieten vielfältige Aussichtsmöglichkeiten Richtung Rhein und Kraichgau. Dem Areal kommt daher insgesamt eine hohe Bedeutung für die siedlungsnahe Naherholung zu.

8.4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Im Bereich der Gärtneriefläche des PZN sind keine als Kulturgüter schützenswerte Gebäude vorhanden. Sie sind jedoch – ebenso wie die Wegeflächen und sonstigen Einrichtungen der Gärtnerei – als Sachgüter anzusprechen. Das gesamte Areal ist jedoch Teil des geschützten Kulturdenkmals der früheren Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch (vgl. Kapitel 8.2.4).

Eine Bedeutung als Kulturgut haben zudem die Reste des früheren Bergbaus (vgl. Kapitel 8.2.4). Allerdings sind keine sichtbaren Relikte bergbaulicher Aktivitäten bekannt. Vielmehr handelt es sich um unterirdische Stollen und Hohlräume.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Teilbereich „ehemalige Wellpappe“ sind keine schützenswerten Kulturgüter bekannt. An Sachgütern ist die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Am Sägewerk“ sowie die Bebauung des früheren Wellpappenwerks zu nennen. Der Bebauung des früheren Wellpappenwerks kommt keine Schutzwürdigkeit zu.

Teilbereich „Äußere Helde“

Im Teilbereich „Äußere Helde“ sind keine schützenswerten Kulturgüter bekannt. An Sachgütern sind die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des realisierten I. Bauabschnitts sowie die bestehenden Wirtschaftswege zu nennen.

8.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlage-

Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim, 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Wiesloch – Begründung **Stand: 03.11.2020**

Die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind in der Tabelle dargestellt. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor → wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielart in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsfunktionen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftretens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kalte/luftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

8.5. Alternativenprüfung

8.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Für die drei Teilbereiche ergibt sich jeweils folgende Prognose:

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Unter der Maßgabe, dass die bisherigen Nutzungen bestehen bleiben, ist nicht von einer Veränderung der gegenwärtigen Situation in Bezug auf die einzelnen Landschaftspotenziale auszugehen.

Im Falle einer Aufgabe der gartenbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung ist eine sukzessive Ruderalisierung der Freifläche bis hin zu einer Verbuschung zu erwarten. Das Artenspektrum wird bei einer Ruderalisierung der Fläche zunächst ansteigen; mit zunehmender Verbuschung jedoch wieder zurückgehen.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Im Bereich nördlich der ehemaligen Bahntrasse sowie entlang des Waldangelbachs sind keine Veränderungen zu erwarten.

Das Gelände des Wellpappenwerks selbst liegt jedoch weitgehend brach, so dass bei einem Verzicht auf die Planung entweder eine Fortdauer des Brachezustands oder eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung denkbar sind.

Bei einer Fortdauer der Brache ist von einer sukzessiven Gehölzentwicklung im Bereich der Freiflächen, gegebenenfalls auch an den Gebäuden, zu rechnen. Mit zunehmender Sukzession ergibt sich eine Aufwertung des Areal für spezialisierte und seltene Arten. Insbesondere können sich Habitate für gebäudebrütende Vogelarten, für Fledermäuse sowie für Reptilien bilden.

Bei einer Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung ist in Bezug auf die einzelnen Landschaftspotenziale mit keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand zu rechnen. Allerdings wird es dann wieder zu verstärkten Gewerbelärmemissionen und zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen kommen.

Teilbereich „Äußere Helde“

Für die bislang unbebauten Teilflächen des Teilbereichs „Äußere Helde“ sind ebenfalls zwei Entwicklungsvarianten bei Nichtdurchführung der Planung denkbar:

- Die Fläche könnte entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans bebaut werden. Dies hätte entsprechende Bodenversiegelungen und sonstige Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale zur Folge. Weiterhin würde dies im bereits realisierten Bauabschnitt I zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit auch der verkehrsbeding-

ten Emissionen führen.

- Die Fläche könnte im jetzigen Nutzungszustand verbleiben. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist dann von einer Fortdauer der bisherigen Nutzung auszugehen. Bei den Streuobstbeständen ist ein Verzicht auf eine Pflege sowie eine Überalterung zu erwarten. Dadurch steigt zwar zunächst die Lebensraumqualität für streng geschützte Arten bzw. für europäische Vogelarten; allerdings ist ein Verlust einzelner Teilflächen und eine Umwandlung in landwirtschaftliche Flächen nicht auszuschließen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 8.6 des Umweltberichts.

8.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft, da Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung eine Deckung des dringenden Wohnbaulandbedarfs in Wiesloch ist.

Standortalternativen

Standortalternativen waren in Bezug auf die Teilbereiche Gärtnereigelände PZN und ehemalige Wellpappe nicht zu prüfen, da konkret diese Flächen für eine Umnutzung zur Verfügung stehen. Sofern sich erweisen sollte, dass die Flächen für die angestrebte wohnbauliche Nutzung ungeeignet sein sollten, legt sich ein Verzicht auf die Planung nahe.

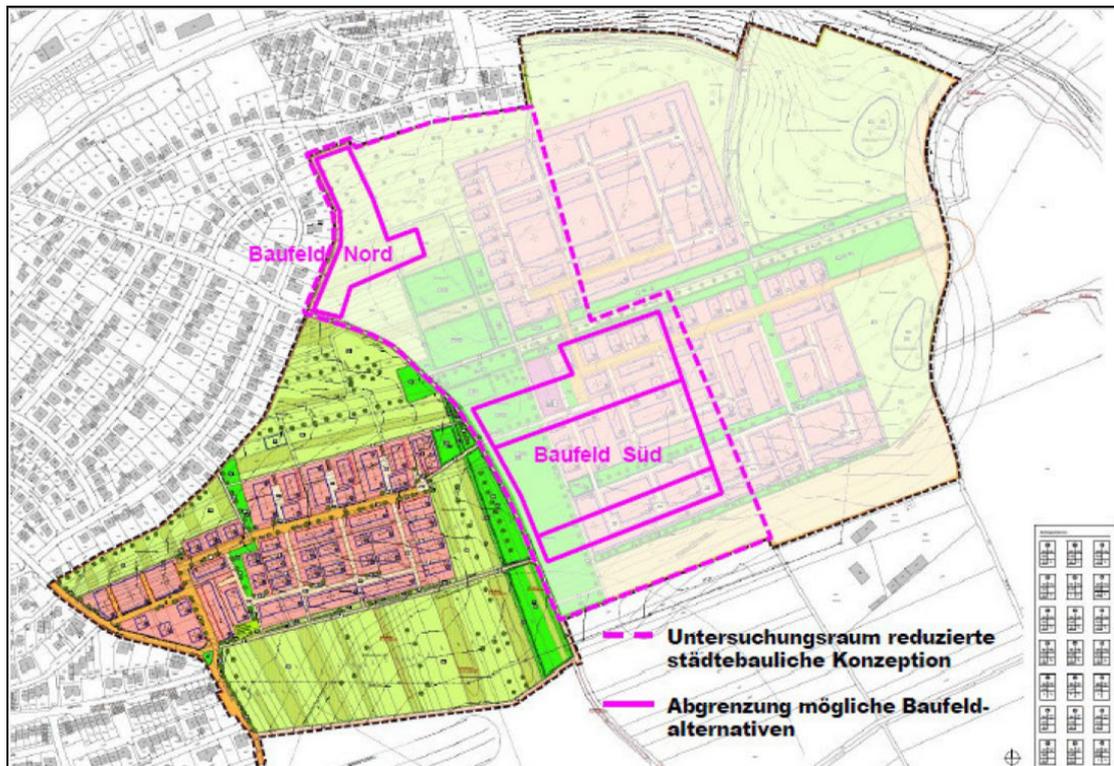
Für das Gebiet „Äußere Helde“ wurden verschiedene Varianten einer Reduzierung der Wohnbaufläche geprüft.

Dabei wurde zunächst untersucht, ob der ursprünglich geplante Bauabschnitt II (ca. 9 ha Bruttobauland) entweder über den Bauabschnitt I nach Westen oder nach Osten an die L 612 (Dielheimer Straße) angebunden werden kann. Da die Anbindung an die L 612 ca. 2 Mio. Euro Mehrkosten zur Folge gehabt hätte und darüber hinaus Nachteile aus verkehrstechnischer Sicht besaß, entschied sich der Gemeinderat im Juli 2012 dafür, einen zweiten Bauabschnitt nach Westen über den Apfel- bzw. Rebenweg an das örtliche Verkehrsnetz anzubinden. Die Umsetzung dieses geänderten Erschließungskonzeptes hätte zur Folge gehabt, dass im Apfel- bzw. Rebenweg entgegen der ursprünglichen Planung erhebliche Mehrverkehre entstanden wären - ca. 1.600 Kfz/d auf Grund des Bauabschnitts II sowie zusätzlich weitere ca. 1.200 Kfz/d im Falle der Erschließung eines BA III (ca. 6 ha Bruttobauland). Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass die auf Grund der Mehrverkehre entstehende Lärmbelastung im Bereich Apfelweg/Rebenweg nur schwierig planerisch zu bewältigen gewesen wäre.

Im Folgenden wurde eine städtebauliche Konzeption ausgearbeitet, für welche

zunächst potentielle Baufelder innerhalb des Untersuchungsraums ermittelt wurden, die unter dem Gesichtspunkt Ökologie/Artenschutz konfliktärmer wären und sich damit im Grundsatz für eine Bebauung eignen würden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden darüber hinaus auch die verkehrlichen Auswirkungen, Aspekte der Wirtschaftlichkeit sowie Möglichkeiten der Erschließung und Entwässerung berücksichtigt.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen kamen im Grundsatz ein mögliches Baufeld „Nord“ mit einer Fläche von ca. 0,8 ha Nettobauland sowie drei mögliche Baufelder „Süd“ mit Flächen von 2,2 ha („Süd klein“), 2,5 ha („Süd mittel“) und 3,6 ha („Süd groß“) Nettobauland in Frage. Aus verkehrlicher Sicht wurden insgesamt neun Alternativen zur Anbindung der Baufelder im Untersuchungsraum sowie deren Auswirkungen untersucht. Des Weiteren wurde die Realisierungsmöglichkeit der Baufelder unter den Aspekten Erschließung/Entwässerung geprüft.



Untersuchte Baufeldvarianten

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses beschloss der Gemeinderat im Juni 2015, das Baufeld „Süd mittel“ mit einer Dichte von 36EW/ha Nettobauland als Grundlage für die weitere Planung innerhalb des Untersuchungsraums zu verwenden.

8.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

Maßgebend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen

der zu erwartenden Entwicklung bei Verzicht auf die Planung und der Planung.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind.

Bei der Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden nur Tendenzen dargelegt werden können. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden die umweltrelevanten Auswirkungen detailliert analysiert werden können.

8.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden im Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“ ca. 5,3 ha und im Teilbereich „Äußere Helde“ ca. 3,7 ha bisheriger Freifläche in den Siedlungsbereich einbezogen.

8.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es im Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“ zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 3,0 ha Fläche. Im Bereich „ehemalige Wellpappe“ ergibt sich rechnerisch eine Entsigelung auf ca. 0,9 ha. Im Teilbereich „Äußere Helde“ können dagegen gegenüber der derzeit tatsächlich vorhandenen Nutzung bis zu 2,1 ha zusätzlich versiegelt werden.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

8.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es – wie oben dargelegt - zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 5,1 ha. Dem steht eine rechnerische Entsigelung von 0,9 ha gegenüber.

Die zusätzlich versiegelten Flächen gehen als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

8.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben gehen im Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“ auf ca. 5,3 ha und im Teilbereich „Äußere Helde“ auf ca. 3,7 ha die bisherigen lufthygienischen und kleinklimatischen Ausgleichswirkungen verloren.

Für die jeweils unmittelbar angrenzende Wohnbebauung entfällt damit eine kleinklimatische Ausgleichsfläche, die bei klimatisch problematischen Wetter-

lagen zu einer Reduzierung der Überhitzung und zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beiträgt.

8.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Teilbereich „PZN-Gärtneriegelände“

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind überwiegend Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen sowie unversiegelte Betriebsflächen der Gärtnerei.

Gemäß den durchgeführten „Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan „PZN Wiesloch“ in Wiesloch“ (Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 05. September 2016) werden durch die Planung zwar besonders und streng geschützte Tierarten betroffen sein. Jedoch kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bei Durchführung entsprechender Maßnahmen bzw. Begrenzung von Rodungs- und Abbruchzeiten vermieden werden und wird somit nicht ausgelöst werden.

Bei den umgebenen Gehölzstrukturen kann es zu verstärkten Störungen dort vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Teilbereich „ehemalige Wellpappe“

Durch die Planumsetzung kommt es nur in den Randbereichen zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen sind kleinere ruderale Randgrünflächen am Wellpappenwerk sowie ein ca. 0,6 ha großer Teilbereich einer parkartigen Gartenfläche im Südwesten des Gebiets.

Gemäß der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, August 2017) werden durch die Planung zwar besonders und streng geschützte Tierarten betroffen sein. Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann jedoch bei Durchführung entsprechender Maßnahmen bzw. Begrenzung von Rodungs- und Abbruchzeiten vermieden werden.

Teilbereich „Äußere Helde“

Der Teilbereich „Äußere Helde“ wird überwiegend von Ackernutzung bestimmt. Zudem findet sich zentral eine Streuobstparzelle mit einem einreihigen Bestand an Obstbäumen.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ von der Gruppe für ökologische Gutachten erstellt wurde, ist die Realisierung des Vorhabens mit Auswirkungen auf nachgewiesene europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung. Zur Förderung von Vogelarten der Gilden Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischen- sowie Zweigbrüter ist die Erweiterung von Streuobstbeständen als Kompensation des alten Streuobstbestandes innerhalb des B-Plangebiets erforderlich, da dieser zwar erhalten bleibt, aufgrund des hohen Alters der Bäume jedoch mit einem Abgang dieser innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre gerechnet werden muss.

8.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sowie das Erlebnis- und Erholungspotenzial

Mit der Realisierung des Vorhabens ist in den Teilbereichen „PZN-Gärtneigelände“ und „ehemalige Wellpappe“ kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden. Ursache dafür ist im Teilbereich „PZN-Gärtneigelände“ die fehlende Einsehbarkeit und Zugänglichkeit des Areals. Im Bereich der ehemaligen Wellpappe kommt es zudem eher zu einer Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbild durch den Abbruch der vorhandenen großvolumigen Gebäude, insbesondere aber auch durch die künftige Freihaltung eines Gewässerrandstreifens entlang des Angelbachs.

Im Bereich der „Äußeren Helde“ kommt es zu einer als Sporn in die Landschaft hineinragenden Bebauung innerhalb einer weithin sichtbaren Fläche im Außenbereich. Die Erholungseignung der umgebenden Freiflächen wird hierdurch jedoch – eine angemessene landschaftliche Einbindung der Bebauung vorausgesetzt – nicht grundlegend beeinträchtigt.

8.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nur im Teilbereich „PZN-Gärtneigelände“ zu erwarten. Hier müssen gegebenenfalls zur Sicherung einer ausreichenden Standfestigkeit die Relikte der früheren bergbaulichen Tätigkeit im Untergrund verfüllt und damit letztendlich zerstört werden.

Eine Störung des Charakters des Areals der früheren Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, insbesondere entlang der Nordzufahrt, vermieden werden.

Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich durch den Verlust befestigter Wege und Hofflächen sowie der Baulichkeiten des früheren Wellpappenwerks.

8.6.8 Auswirkungen durch Immissionen

Im Bereich des Teilbereichs „PZN-Gärtneigelände“ wird die geplante Wohnbebauung einer erheblichen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Eine Bewertung der städtebaulich relevanten Auswirkungen ist jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans unter Einschluss der vorzusehenden Maßnah-

men zum Schallschutz möglich. Eine relevante gewerbliche Immissionsbelastung ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der „ehemaligen Wellpappe“ ist demgegenüber durch den Verkehrslärm nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Dagegen werden gemäß den vorliegenden Ergebnissen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan ergänzende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm und vor Sportanlagenlärm (Freibad) erforderlich. Eine Darstellung der Auswirkungen der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen wird erst nach Festlegung der Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich werden.

Im Bereich „Äußere Helde“ liegen keine im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtenswerte Immissionsbelastungen vor.

8.7. Weitere Belange des Umweltschutzes

8.7.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung der geplanten Bauungen entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

8.7.2 Energie

Mit Umsetzung der geplanten Bauungen entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch nicht getroffen werden.

8.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Nutzung von bereits baulich genutzten Flächen bzw. von intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl gering gehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Gleiches gilt auch für Maßnahmen zum Immissionsschutz.

8.9. Zusätzliche Angaben

8.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich der drei Teilbereiche künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass vorrangig typischen Siedlungsabfälle anfallen werden.

8.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Bebauungen weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

8.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko hinausgehen.

8.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im näheren Umfeld der drei Teilbereiche sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind daher nicht zu erwarten.

8.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen der Vorhaben ist, dass in einem Flächennutzungsverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Für die Artenschutzgutachten waren keine technischen Verfahren anzuwenden.

8.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

8.9.8 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Gutachten „Begutachtung der altbergbaulichen Situation im Bereich des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden in 69168 Wiesloch, erstellt durch DT GeoEngineering&Exploration, Essen, 06.06.2016
- Schalltechnische Immissionsprognose „Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Ehemalige Wellpappe/Quartier am Bach“ der Stadt Wiesloch“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 23.07.2020
- Artenschutzgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „PZN Wiesloch“ in Wiesloch“ durch das Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 05. September 2016
- Artenschutzgutachten „Wiesloch Bebauungsplan Wellpappe - Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, August 2017
- Artenschutzgutachten „Bebauungsplan „Äußere Helde, 2. Bauabschnitt, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, erstellt durch Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 12.11.2018
- Artenschutzgutachten „Baugebiet Wiesloch – Äußere Helde – Ergänzende Nacherhebung zum Vorkommen von Eidechsen“, erstellt durch Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 12.07.2019
- Bodengutachten „Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helde“ in 69168 Wiesloch (BDU 974), erstellt durch das Büro BDU, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt, August 2001
- Altlastengutachten „Geologie und Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Äußere Helde“ in 69168 Wiesloch (BDU 1039), erstellt durch das Büro BDU, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Juni 2003
- Altlastengutachten „Orientierende Untersuchung der Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helde, Bauabschnitt II“ in 69168 Wiesloch“, erstellt durch das Büro BDU, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Mai 2017

- Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Äußere Helde“, erstellt durch Planungsgruppe Landschaftsarchitektur und Ökologie Schmelzer+Friedemann, Ostfildern, 26.01.2005
- Umweltbericht Teilaufhebung Bebauungsplan ‚Äußere Helde‘, erstellt durch Planungsgruppe Landschaftsarchitektur und Ökologie Friedemann, Ostfildern, 25. März 2020.

8.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wiesloch unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Wiesloch in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage sowie sonstige bereits baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden. Vorgesehen ist daher eine Umwandlung der Gärtnereifläche des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden sowie des Betriebsgeländes des früheren Wellpappenwerks in Wohnbaufläche bzw. – soweit aus Immissionsschutzgründen erforderlich – in gemischte Bauflächen.

In diesem Zusammenhang wird zugleich die bisherige Wohnbauflächenausweisung im Bereich „Äußere Helde“ auf die Teilbereiche, die tatsächlich noch für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind, begrenzt.

Betroffen von der Planung sind in den Bereichen der PZN-Gärtnereigelände und ehemalige Wellpappe Flächen, denen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Dennoch kommt es im Bereich der PZN-Gärtnereigelände durch die zu erwartenden Versiegelungen auf ca. 3,0 ha Fläche zu nachhaltigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Im Bereich „Äußere Helde“ wird die mögliche wohnbauliche Nutzung von den bislang im Flächennutzungsplan dargestellten 47,1 ha auf künftig 10,2 ha – davon 6,5 ha bereits realisiert – reduziert. Damit einhergehend werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft und hier insbesondere auf schützenswerte Streuobst- und Feldgehölzbestände weitgehend begrenzt. Dennoch werden auch dort künftig von auf ca. 2,1 ha zusätzliche Versiegelungen möglich bleiben.

Artenschutzrechtliche Belange wurden für alle drei Bereiche geprüft. Im Ergebnis ist bei der Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere in Hinblick auf die Rodungszeiten, nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

In Bezug auf Immissionen unterliegt der Teilbereich „Gärtnereigelände PZN“ nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastungen. Zugleich ist das Gelände des früheren Wellpappenwerks durch Gewerbelärmimmissionen und Sportanlagenlärm belastet. Die Lösung der hierdurch zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte muss jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefunden werden.