



STADT WIESLOCH

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

Vorlage Nr.	197/2022
Aktenzeichen:	023.221; 623.61

Städtebauliche Entwicklung im Gebiet "Alte Hohl" in Wiesloch-Baiertal hier: Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Ortschaftsrat Baiertal	10.01.2023	öffentlich	3.
Ausschuss für Technik und Umwelt	11.01.2023	nichtöffentlich	8.
Gemeinderat	25.01.2023	öffentlich	7.

Vorangegangene Beratungen:

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt für die Entwicklung des Gebiets „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal die Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielvorgaben als Grundlage für die Erstellung von Planungsalternativen gemäß Baulandmanagement und stimmt dem weiteren Vorgehen zu.

Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

Ja

In Form von:

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

Nein

Begründung:

INSEK-Maßnahme:

Ja **Nein**

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> keine		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnishaushalt / Erfolgsplan <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt / Finanzplan	Aufwand / Auszahlungen in EUR	Ertrag / Einzahlung in EUR
Zur Finanzierung stehen im Haushalt bzw. Wirtschaftsplan Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Kurze Erläuterung (ErgHH/FinHH, Jahr, Budget bzw. Teilhaushalt, Ansatz): Die Kosten für die Erstellung der Planungsalternativen sowie für die Erstellung der Planinhalte der erforderlichen Bauleitpläne sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Personalkosten für die fachliche Begleitung der Verfahren und die Durchführung der formellen Verfahrensschritte trägt die Fachgruppe 5.1.	
<input type="checkbox"/> Nein	Die Finanzierung wird wie folgt sichergestellt (Genehmigung Üpl. / Apl. sowie Deckungsvorschlag bzw. Deckung durch Budget):	
Folgekosten bzw. jährliche laufende Belastungen:		

Begründung:

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre gibt es Überlegungen, das Areal „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal städtebaulich zu entwickeln. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde erstmals am 24.03.1993 gefasst, das Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt. Nun beabsichtigt ein Vorhabenträger, einen Teilbereich des Areals städtebaulich zu entwickeln und einer verdichteteren Bebauung zuzuführen.

Das Plangebiet (Flurstücknummern 1715, 1716, 1718, 1718/1 und 1718/3) umfasst insgesamt ca. 6.700 m² und wird im Norden begrenzt durch das Wegegrundstück „Alte Hohl“, im Osten durch Wohnbebauung und deren Gartengrundstücke, im Süden von der Wieslocher Straße (L 547) und im Westen ebenso von Wohnbebauung und den zugehörigen Freiflächen. Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und vereinzelt Reihenhäusern mit Satteldächern. In unmittelbarer Nähe befindet sich die kath. Kirche St. Gallus. Die Grundstücke sind derzeit teils über die Straße „Alte Hohl“ und teils über die Wieslocher Straße erschlossen.

Die umliegende bestehende Wohnnutzung soll durch weitere wohnbauliche Nutzung ergänzt werden. Um mögliche Konflikte zu bewältigen und das entsprechende Planungsrecht für eine dichtere Bebauung sowie die Erschließung zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann, ist im Weiteren noch abschließend zu prüfen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt und planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen (siehe unten „Vorgaben des Baulandmanagements“). Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig. Auf Ebene der Regionalplanung gibt es keine Restriktionen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030+ ist das Areal der Alten Hohl als Nachverdichtungspotenzial lediglich in Form von „Aufstockung, vereinzelt zusätzliche Bebauung, Nachverdichtungspotenzial (grüne Lunge soll erhalten werden)“ dargestellt. Die Entwicklung geht aufgrund der angestrebten verdichteteren Bebauung somit ggf.

über die Zielsetzung des INSEK hinaus. Es soll jedoch nur ein Teilbereich des Areals entwickelt werden (siehe Abb. 1), wodurch die Frischluftfunktion der Fläche erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bietet sich eine solche Nachverdichtung in dem Bereich jedoch an.

Für die weitere Entwicklung des Gebiets und die hierfür nach dem Baulandmanagement zu erstellenden Planungsalternativen hat die Verwaltung die ihr derzeit bekannten Rahmenbedingungen zusammengestellt und städtebauliche Zielvorgaben erarbeitet:

Rahmenbedingungen vor Beginn der Planung

- Topografie: Das Plangebiet steigt sowohl von Süden (Wieslocher Straße) nach Norden (Alte Hohl) hin an (Höhenunterschied ca. 8 m) als auch von Osten nach Westen. Dabei gibt es mehrere unterschiedlich hohe Plateaus im Gelände. Im Vergleich zur Wieslocher Straße liegen die angrenzenden Wohngebäude teilweise bis zu ca. 3 m höher und werden durch eine Stützmauer entlang der Straße abgegrenzt.
- Über die „Alte Hohl“ besteht eine fußläufige Verbindung Richtung Westen zur ÖPNV-Haltestelle „Mozartstraße“ und Richtung Osten über die Wieslocher Straße zu den Haltestellen „Brückenwaage“ und „Rose“.
- Das nordwestliche Teilstück des Weges „Alte Hohl“ (Fl. St. Nr. 1699) hat sich aufgrund der im Nordosten unmittelbar angrenzenden Böschung mit der Zeit Richtung Südosten auf die angrenzenden privaten Grundstücke verschoben.
- Auf den Grundstücken im Plangebiet befinden sich u.a. zwei bestehende Wohngebäude. Das Bestandsgebäude Wieslocher Straße 26 steht unter Denkmalschutz.
- Auf den Grundstücken befindet sich ein umfassender und teils erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand (ehemalige Baumschule).
- Ein Nahversorger (REWE) ist in ca. 100 m fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen.
- Die Pestalozzischule befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m und die ev. KiTa in ca. 300 m.
- Laut HISTE sind auf den Grundstücken keine Altlasten vorhanden.
- Ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1715 ist als Biotopvernetzungsfläche kartiert (Feldhecke und Gebüsch).

Städtebauliche Zielsetzungen

Funktionale, räumliche und stadtgestalterische Zielvorgaben:

- Die Flächen innerhalb des Siedlungskörpers im Bereich bereits bestehender Bebauung werden zur Schaffung zusätzlicher Wohnflächen genutzt. Auf einer Teilfläche des Gebiets „Alte Hohl“ soll in Ergänzung zu bereits bestehenden Wohngebäuden innerörtliche Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern entstehen. Hierdurch wird ein Teil dringend benötigten Wohnraumes (u.a. Sozialwohnungsbau) gedeckt.
- Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude ist zu erhalten.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist an den bereits bestehenden Gebäuden zu orientieren (max. zwei Geschosse plus Dach). Je nach Lage im Gelände können die Gebäude im Einzelfall eine Höhe von max. drei Geschossen plus Dach (bzw. bei Gebäuden mit Flachdach plus Staffelgeschoss) erhalten.
- Zu den umgebenden Gebäuden sind Höhenaufnahmen zu erstellen. Die Planung ist in die vorhandene Topografie einzupassen, die unterschiedlichen Höhenlagen der umliegenden Grundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Für die zu erstellenden Planungsalternativen sind Schnittdarstellungen und Fassadenabwicklungen auszuarbeiten, die den aktuellen und geplanten Geländeverlauf einschließlich Höhenlage der Umgebungsbebauung erkennen lassen.
- In den alternativen Konzepten ist ggf. ein baulicher Schwerpunkt abhängig vom zugrundeliegenden Erschließungskonzept und der Topografie zu setzen.

- Eine Ergänzung durch weitere soziale Quartiersangebote, alternative Wohnformen, wie Altenwohnen und Mehrgenerationen-Wohnen ist anzustreben (Ergebnis INSEK).
- Nach Vorgabe des Regionalplans ist für Wiesloch grundsätzlich eine Einwohnerdichte von 80 EW/ha zu erzielen. Unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Baustrukturen und des zu erhaltenden Grünbestands, wird ggf. auch eine geringere Dichte als angemessen betrachtet.
- Die Baukörper sind so anzuordnen und zu untergliedern, dass sie sich in den baulichen Kontext der Umgebung einfügen und halböffentliche Freibereiche mit Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zur Begegnung entstehen.
- Die erforderlichen Nebenanlagen der Wohnungen (insbesondere Fahrradstellplätze, Mülltonnenplätze, Kinderspielplatz) sind zu verorten.
- Für die Hauptgebäude und größeren überdachten Nebenanlagen sind Flachdächer bzw. flach geneigte Pult- oder Satteldächer zu wählen, die extensiv zu begrünen sind.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich Wohnen darf den für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 nicht überschreiten.

Verkehr und ruhender Verkehr:

- Das Plangebiet ist in das vorhandene Wegenetz in Baiertal einzubinden (Quartier der kurzen Wege).
- Bei einer Erschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Wieslocher Straße aus, ist aufgrund der Verkehrssituation ausschließlich eine Einfahrt in das Plangebiet hinein realisierbar.
- Eine Ein- und Ausfahrt über den südwestlichen Teil der Alten Hohl ist aufgrund des aktuellen Zustandes des Weges ausgeschlossen. Eine Zu- und Abfahrt über den nordöstlichen Teil ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zu prüfen. Ggf. ist die Alte Hohl als Einbahnstraße zu realisieren. Eine ggf. notwendige Ertüchtigung sowie der Ausbau der Alten Hohl ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu prüfen.
- Für das Plangebiet sind alternative Erschließungs- und Mobilitätskonzepte zu prüfen. Dabei sollen insbesondere folgende Optionen berücksichtigt werden:
 - Einfahrt zum Gebiet von Wieslocher Straße aus ausschließlich als Einbahnstraße
 - Einfahrt zum Gebiet aus nordwestlicher Richtung über Stichstraße erschlossen über Alte Hohl (Voraussetzung ist eine entsprechende Ertüchtigung der Alten Hohl)
 - Unterbringung des ruhenden Verkehrs in zentraler Parkierungsmöglichkeit (z.B. Quartiers(tief)garage)
 - verkehrsberuhigte Straßen (oder Zone 30) bzw. Wohnwege mit gemischten Verkehrsflächen
 - autofreies Gebiet
 - Installation eines Car-Sharing-Angebotes bzw. alternativer Mobilitätsangebote
- Die verkehrsberuhigten Straßen bzw. gemischten Verkehrsflächen sollen den Charakter eines Wohnweges erhalten und auch Aufenthaltsqualität für Bewohner und spielende Kinder bieten.
- Um etwaige Lärmkonflikte zwischen Wohnbebauung und der angrenzenden Wieslocher Straße zu bewältigen ist ggf. ein Lärmschutzgutachten zu erstellen und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Für den Fuß- und Radverkehr ist eine öffentliche Durchwegung zwischen Alter Hohl und Wieslocher Straße durch das Gebiet zu gewährleisten und eine Anbindung an die jeweiligen vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen (Pendlerroute P1 und Verdichtungsnetz B1 unter Beachtung des Radverkehrskonzepts der Stadt Wiesloch) anzustreben.
- Eine Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die ÖPNV-Haltestellen „Mozartstraße“, „Brückenwaage“ und „Rose“ ist zu gewährleisten (sicherer Schulweg über Querungshilfe bei Einmündung Erhard-Behl-Straße). Die Notwendigkeit, einen Gehweg entlang der Alten Hohl zwischen Plangebiet und Erhard-Behl-Straße anzulegen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen und mit dem Tiefbauamt sowie der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.
- Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze ist in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße zu staffeln:

- bis einschließlich 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
 - über 60 m² bis einschließlich 100 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
 - über 100 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
 - Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind für Fahrräder in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße folgende Stellplätze nachzuweisen (erhöhte Stellplatzverpflichtung):
 - bis einschließlich 60 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
 - über 60 m² bis einschließlich 90 m²: je 3 Stellplätze
 - über 90 m² Wohnfläche: je 4 Stellplätze
- Zudem sind Stellplätze für Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhängern (mit entsprechenden Maßen und Überdachung) vorzusehen.

Belange des Umwelt und Klimaschutzes, Entwässerung:

- Die absehbaren Auswirkungen auf Umwelt und Klima liegen vor allem in der teilweisen Beseitigung des vorhandenen Grünbestands, der Versiegelung von Flächen durch Nachverdichtung sowie dem Verbrauch von Ressourcen (u. a. Boden und Baumaterialien).
- Die Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Wiesloch sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.
- Da die Bedeutung des Grüns an diesem Standort für die städtebauliche sowie siedlungsökologische Qualität eine besondere Rolle spielt, ist der erhaltenswerte Baum- und Grünbestand möglichst umfassend zu erhalten und in die Planungen zu integrieren, sodass die „grüne Lunge“ des Areals erhalten bleibt (vgl. INSEK). Hierzu ist im Vorfeld eine fachliche Bestandsaufnahme und -bewertung durch ein Fachbüro zu erstellen.
- Vor Beginn der Planung ist zudem eine umfassende Bestandsaufnahme und fachliche Bewertung des Artenschutzes durchzuführen. Das Gebiet ist aus artenschutzrechtlicher Sicht auf Lebensräume von ggf. geschützten Kleintier- und Vogelarten zu überprüfen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind entsprechende Regelungen zu treffen.
- Mit der Planung ist ein Begrünungs- bzw. naturschutzfachliches Ausgleichskonzept zu erarbeiten – unter Berücksichtigung folgender Anforderungen:
 - Extensive Dachbegrünung der flach geneigten Dächer
 - Auseinandersetzung mit einem möglichen Zielkonflikt zwischen Baumbestand bzw. -pflanzungen und PV-Anlagen
- Eine weitestgehende Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (sowohl unter- als auch oberirdisch) auf den privaten Grundstücken ist zu gewährleisten (z.B. über extensive Mulden, Baumrigolen, Gründächer und -fassaden / Stichwort „Schwammstadt“). Hierfür ist ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Entwässerungskonzept zu erarbeiten.
- Die Versiegelung ist zu minimieren. Für Stellplätze und Zuwegungen sind nach Möglichkeit versickerungsfähige Pflasterungen zu verwenden.
- Für Freiflächen und (Vor-)Gärten sind standortheimische, insektenfreundliche Bepflanzung vorzusehen. Schottergärten sind ausgeschlossen.
- Die Klimaanpassung von baulichen Anlagen und Flächen zur Vermeidung von Erhitzung, z.B. durch Verschattung und die Verwendung heller Baumaterialien, ist anzustreben.

Energetische Zielvorgaben:

Vor dem Hintergrund ambitionierter Klimaschutzziele (u.a. Klimaneutralität bis 2040) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 27.05.2020 beschlossen, dass für künftige Neubaugebiete und Projekte der Stadtentwicklung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, energetische Standards gelten. Demnach ist u.a. für jedes Projekt ein Energiekonzept zu erstellen bzw. in Auftrag zu geben. Mit Beschluss vom 20.03.2022 hat der Gemeinderat die Anforderungen für alle Wohngebäude und alle Nicht-Wohngebäude auf den Gebäude-Energiestandard Effizienzhaus / Effizienzgebäude 40 geändert. Für Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern im KfW-Effizienzhaus-40-Plus-Standard und Bestandsgebiete, die nicht grundlegend überplant werden, gelten Ausnahmen von den Gesamtanforderungen (vgl. Energetische Standards Stadtentwicklung).

Vorgaben des Baulandmanagements zur Wohnbauentwicklung:

Bei der Schaffung von Planungsrecht für höherwertigere Nutzungen kommt das 2018 beschlossene und Anfang 2023 fortzuschreibende Baulandmanagement der Stadt Wiesloch zur Anwendung. Dieses sieht zur Sicherung der städtebaulichen Qualität die Erstellung von drei Planungsalternativen auf der Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen für das Plangebiet vor.

Die weiteren Anforderungen sind zum Teil von der Beurteilung der Flächen vor der städtebaulichen Entwicklung abhängig. Grundsätzlich greift das Baulandmanagement bei dieser Entwicklung, da durch einen Bebauungsplan die Wohnbauentwicklung auf Flächen ermöglicht wird, die vorher nur für geringer wertige Nutzung zur Verfügung standen. Die zu entwickelnden Flächen könnten nach bestehendem Planungsrecht teilweise bereits heute ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes (nach § 34 BauGB) bebaut werden. Für diese Teilflächen kommt das Baulandmanagement nicht zum Tragen, sondern lediglich für diejenigen Teilflächen, die bisher nicht bebaut werden können. Hierzu hat das Planungsamt bereits im Vorfeld eine Beurteilung ausgearbeitet. Demnach ergibt sich die Berechnung des planungsbedingten Wertzuwachses (Kappungsgrenze) nur aus den Flächenanteilen, welche derzeit als unbebaubares Gartenland beurteilt werden. Die Flächen, welche bereits heute planungsrechtlich als Wohnbauland genutzt werden könnten, bleiben hierbei unberücksichtigt. Für die Errechnung der Folgekosten für soziale Infrastruktureinrichtungen sowie als Grundlage für die Schaffung sozialen Wohnungsbaus wird der Anteil der bereits jetzt als Wohnbauland beurteilten Flächen abgezogen. Die Bodenwerte (Anfangs- und Endwert) werden fachgutachterlich ermittelt.

Weiteres Vorgehen

Der Vorhabenträger hat bereits im Vorfeld erste Konzeptalternativen erstellt. Diese können unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen weiterentwickelt und vertieft ausgearbeitet werden. Den Gremien werden drei finale Konzeptalternativen nach verwaltungsinterner Prüfung und Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorgestellt. Nach der Beschlussfassung über die weiter zu verfolgende Konzeptalternative wird diese zur Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren. Vor dem Aufstellungsbeschluss sind vom Vorhabenträger eine Grundzustimmung zum Baulandmanagement (Fort-schreibung Anfang 2023) sowie ein Planungskostenvertrag zu unterzeichnen.



Abb. 1: Alte Hohl – Abgrenzung Plangebiet