



STADT WIESLOCH

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

Vorlage Nr.	078/2023
Aktenzeichen:	623.61

Städtebauliche Entwicklung im Gebiet "Alte Hohl" in Wiesloch-Baiertal hier: städtebauliches Konzept

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Ausschuss für Technik und Umwelt	05.07.2023	nichtöffentlich	6.
Gemeinderat	19.07.2023	öffentlich	3.

Vorangegangene Beratungen:
ORB 13.06.2023; TU 14.06.2023

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt für die städtebauliche Entwicklung im Gebiet „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal die Variante 1b in der Ausführung mit zwei Vollgeschossen plus Dach als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

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 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 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:

Der Gemeinderat hat am 25.01.2023 die Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des Areals „Alte Hohl“ beschlossen. Auf Vorlage Nr. 197/2022 wird verwiesen. Zur Steuerung der Entwicklung der geplanten Wohnbebauung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Bei der Schaffung von Planungsrecht für höherwertigere Nutzungen kommt das im Mai 2018 beschlossene und zum 01.03.2023 geänderte Baulandmanagement (02/2023) 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 vor (vgl. Vorlage Nr. 197/2022).

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich städtebauliche Konzeptalternativen erarbeitet. Davon wurden einige verworfen (siehe Anlage 1). Auf Basis der beiden Alternativen 1e und 1f wurden die finalen Alternativen 1 und 2 sowie deren Untervarianten vertiefend ausgearbeitet.

Die Erschließung erfolgt bei allen Alternativen von Süden her (Wieslocher Straße) als Einbahnstraße (Zone 30). Die Parkierung ist teilweise in den Untergeschossen der Mehrfamilienhäuser im Süden vorgesehen, teilweise im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken. Eine genauere Verortung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Das Büro Bioplan hat im Vorfeld eine erste Aufnahme und -bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach wurden insgesamt 13 Bäume als erhaltenswert eingestuft. Laut Vorhabenträger entfallen aufgrund des Abbruchs von Bestandsgebäuden zunächst vier Bäume. Des Weiteren müssen weitere drei bzw. vier Bäume aufgrund der Herstellung der Erschließung entfallen. Somit können maximal sechs Bäume erhalten werden. Die besonders erhaltenswerte Rotbuche soll in den zentral gelegenen Gemeinschaftsplatz integriert werden.

Die Alternativen 1 und 2 unterscheiden sich im Wesentlichen in der Ausrichtung des Platzes (Alternative 1: Ost-West / Alternative 2: Nord-Süd). Die Varianten 1a und 2a stellen eine vergleichsweise lockere und die Varianten 1b und 2b eine dichtere Bebauung dar. In der Tabelle in Anlage 3 werden die wesentlichen Merkmale sowie die städtebaulichen Kenndaten der Konzepte zusammengefasst und gegenübergestellt.

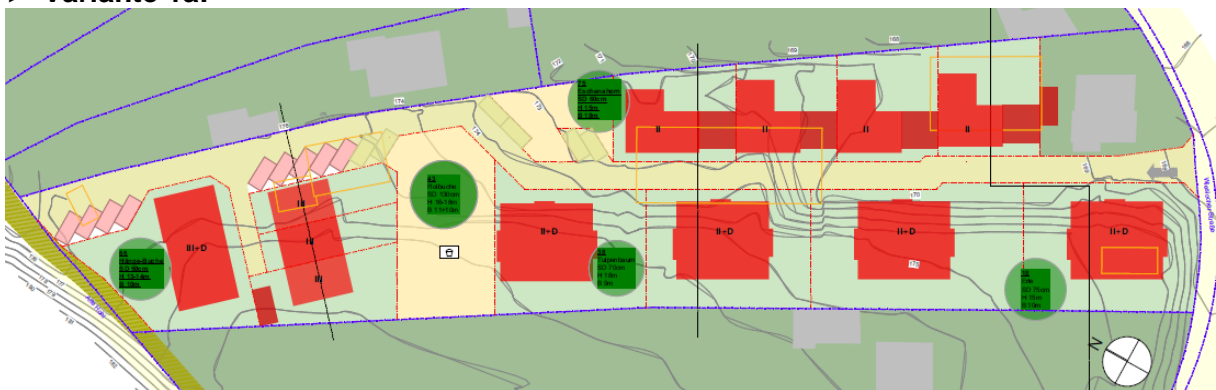
Die nachfolgend näher dargelegten Varianten unterscheiden sich in folgenden Merkmalen nicht voneinander (Pläne nicht genordet, Ausrichtung siehe Nordpfeil):

- Bebauung im Norden (angrenzend an Alte Hohl): ein Mehrfamilienhaus über Stichstraße erschlossen mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss
- ebenso über die Stichstraße erschlossene gegenüberliegende Reihenhäuser mit 3 Vollgeschossen
- Bebauung im Osten: Kettenhausbebauung mit 2 Vollgeschossen
- Bebauung im Süden (angrenzend an Wieslocher Straße): ein kleineres Mehrfamilienhaus

Alternative 1: Platz in Ost-West-Ausrichtung

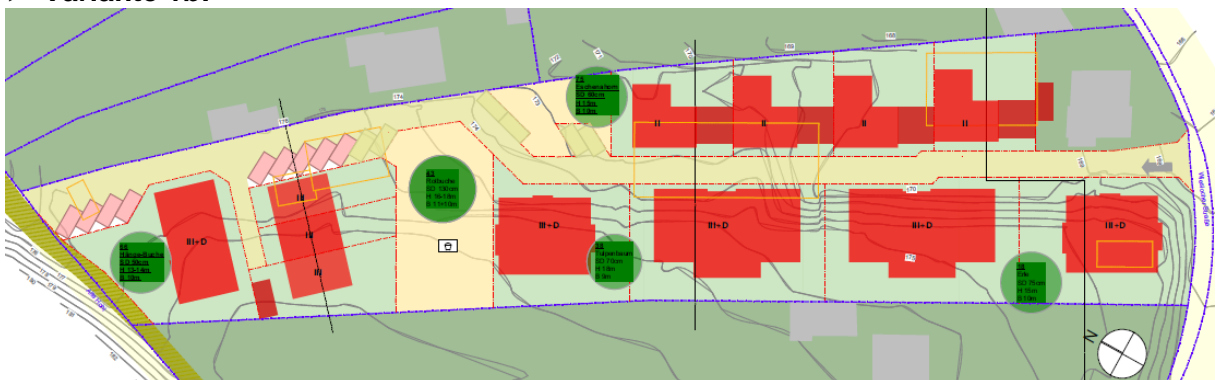
Die Variante 1 ist geprägt durch den in Ost-West-Richtung ausgerichteten Platz, der das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Teilbereich untergliedert. Der Platz liegt teils in der Sichtachse von der Wieslocher Straße aus und teils geschützt zwischen den Raumkanten der angrenzenden Wohngebäude.

► Variante 1a:



In der Variante 1a besteht die westliche Bebauung zwischen Platz und Wieslocher Straße aus vier kleineren Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Diese Variante weist die geringste Dichte auf (ca. 39 Wohneinheiten).

► Variante 1b:

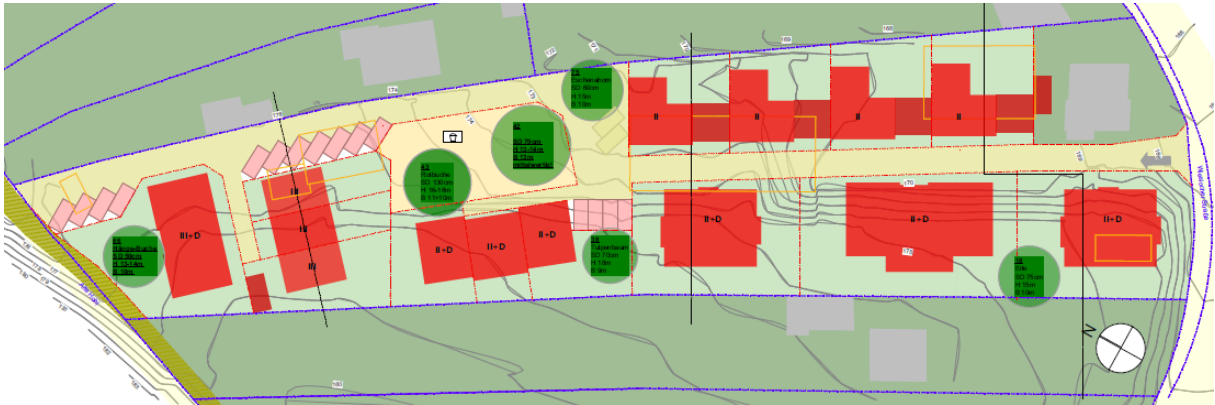


In der Variante 1b besteht die westliche Bebauung mittig aus zwei vergleichsweise größeren Mehrfamilienhäusern und jeweils zwei kleineren Mehrfamilienhäusern im Süden, angrenzend an die Wieslocher Straße und im Norden angrenzend an den Platzbereich. Die Mehrfamilienhäuser weisen 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss auf. Diese Variante umfasst ca. 54 Wohneinheiten.

Alternative 2: Platz in Nord-Süd-Ausrichtung

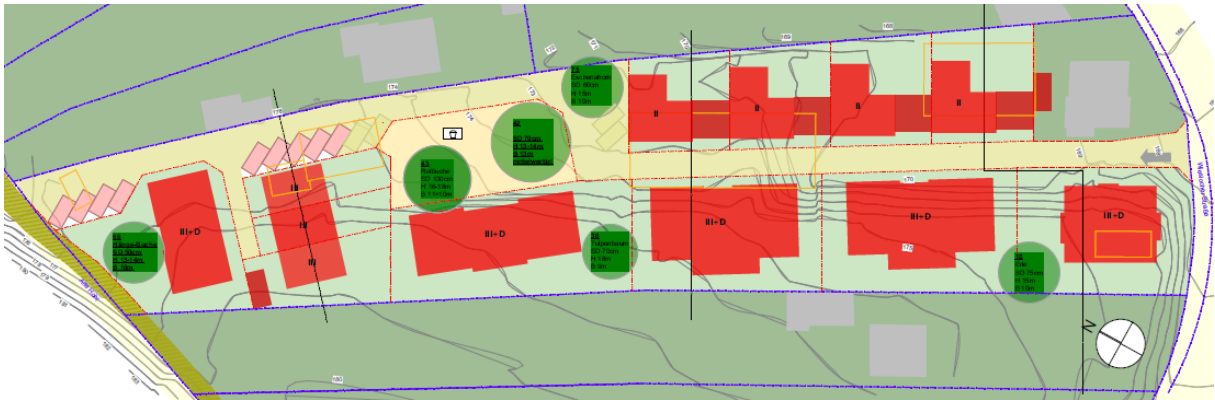
Die Variante 2 ist geprägt durch den in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Platz, welcher entlang der Gebäudekante der westlichen Bebauung verläuft. Der Platz liegt in der Sichtachse von der Wieslocher Straße aus.

► Variante 2a:



In der Variante 2a befinden sich Reihenhäuser westlich des Platzes mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Entlang der westlichen Gebietsgrenze befindet sich mittig ein größeres Mehrfamilienhaus und daneben jeweils zwei kleinere Mehrfamilienhäuser, mit jeweils 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Diese Variante umfasst ca. 31 Wohneinheiten.

► Variante 2b:



Variante 2b weist eine dichtere Bebauung in Form von zwei größeren Mehrfamilienhäusern entlang der westlichen Grenze und einem kleineren Mehrfamilienhaus im Süden auf. Südlich des Platzbereichs entsteht ein weiteres Mehrfamilienhaus (jeweils 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Diese Variante weist die höchste Dichte auf (ca. 58 Wohneinheiten).

Die beiden Alternativen 1 & 2 sind in einigen Punkten noch variabel anpassbar:

- Bebauung im Norden (angrenzend an Alte Hohl): Reihenhäuser statt Mehrfamilienhaus; dann Entfall des Baumes im Norden
- Bebauung im Osten: Einzel- statt Kettenhäuser
- Höhe Mehrfamilienhäuser im Westen: zweigeschossig (II+D) oder dreigeschossig (III+D)

Umwelt-, Klima- und Artenschutz

Zu den erarbeiteten Alternativen liegt eine umfassende Stellungnahme der Umweltstelle, Stand 11.05.2023 vor (siehe Anlage 5). Diese beinhaltet eine Einschätzung zum teilweisen Erhalt des Baumbestandes sowie zum Artenschutz. Im Ergebnis wird der Erhalt eines Teils der Bäume – trotz Schutzmaßnahmen – hinterfragt. Insbesondere der Rotbuche, die nach Einschätzung der Umweltstelle baumdenkmalwürdig ist, wird ein hoher Wert zugemessen. Von der Umweltstelle wird daher während der Bauarbeiten ein umfänglicher Schutz der zu erhaltenden Bäume gefordert. Zudem soll laut Umweltstelle in örtlicher Nähe ein Ausgleich für die entnommenen Gehölze geschaffen werden.

Laut Umweltstelle ist u.a. mit dem Vorkommen von Eulen, Bilchen, Fledermäusen, Singvögeln und Käfern zu rechnen. In dem Zusammenhang werden insbesondere der teilweise Wegfall der Bestandsgehölze und die sich ändernde Beleuchtungssituation als kritisch gesehen.

Die Umweltstelle empfiehlt als Alternative zur geplanten Entwicklung die Realisierung eines Parks oder einer öffentlichen Grünanlage mit ein bis zwei Mehrfamilienhäusern. Im Fall einer Realisierung der vorgelegten Entwürfe, wird aus klimatischer und ökologischer Sicht die Variante 2b priorisiert, um die zu bebauende Fläche optimal zu nutzen und möglichst viel Wohnraum zu schaffen (Bauweise mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wird vorgezogen).

Eine tiefergehende Prüfung und Berücksichtigung der von der Umweltstelle vorgebrachten Themen wird im Zuge des zukünftigen Bauleitplanverfahrens erfolgen. Im Bebauungsplan können entsprechende Festsetzungen (z. B. zur Beleuchtung) getroffen werden.

Vorschlag der Verwaltung

Wenn es um die wohnbauliche Entwicklung von wertvollen Flächen im Innenbereich geht, ist eine optimale Ausnutzung der Flächen, bei möglichst geringer Versiegelung aus Sicht des Planungsamtes anzustreben, um möglichst viel dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Demgegenüber stehen ökologische sowie städtebauliche und stadträumliche Belange.

Bei einer Ausführung der westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss entsteht ein sehr starker Kontrast zu den östlichen, wesentlich niedrigeren Kettenhäusern mit zwei Vollgeschossen. Der Straßenraum erhält einen schluchtartigen Charakter, der durch den Anstieg des Geländes in Richtung Osten zusätzlich verstärkt wird. Dies erscheint aus städtebaulicher Sicht fragwürdig. Zudem würden die Mehrfamilienhäuser eine Höhe erreichen, die insbesondere in Hinblick auf die umgebende Bebauung (Wohngebäude, Kirche etc.) und die topografischen Gegebenheiten kritisch zu werten ist. Das Plangebiet liegt, von der Wieslocher Straße aus gesehen, bereits mehrere Meter höher und somit in der direkten Sichtachse vom Ortseingang von Wiesloch kommend. Eine Ausführung der Gebäude in dreigeschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss ergibt an dieser exponierten Lage (auch gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude) eine zu massive Wirkung, die aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen werden kann.

Aus Sicht des Planungsamtes sind die Varianten 1b und 2b annähernd gleichwertig und könnten beide dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen in der Ausrichtung des Platzes. Bei Variante 1b entfällt hierbei ein Baum. Aus städtebaulicher Sicht hat die Variante 1b jedoch Vorteile gegenüber der Variante 2b. Die Ausrichtung des Platzes in Ost-West-Richtung bildet eine Vernetzung des neuen Gebiets mit der umliegenden Umgebung, während die Variante 2b mit Nord-Süd-Ausrichtung und dem westlich entlang des Platzes gelegenen Gebäude eher eine Barriere schafft.

Daher befürwortet die Verwaltung im Ergebnis Variante 1b als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren. Es wird empfohlen, die Gebäude in die Topographie einzupassen und in der Höhe auf maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zu beschränken.

Anlagen:

Anlage 1: Verworfenen Alternativen

Anlage 2: Planunterlagen Alternativen 1 & 2 (Lageplan, Schnitte, 3D-Ansichten)

Anlage 3: Tabelle Vergleich der Konzeptvarianten und städtebauliche Kenndaten

Anlage 4: Umgang mit Baumbestand

Anlage 5: Stellungnahme der Umweltstelle zu Umwelt-, Klima- und Artenschutz

Anlage 6: Bestandsaufnahme und -bewertung Bäume (Bioplan)