



STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.1 / Stadtentwicklung, Baurecht, Umwelt- und Klimaschutz
5.1 / Frau Rothas
Tel.: 84-4501

Vorlage Nr.	036/2024
Aktenzeichen:	623.61; 623.6

Städtebauliche Entwicklung im Gebiet "Alte Hohl" in Wiesloch-Baiertal - Änderung des städtebaulichen Konzepts

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	TOP
Ortschaftsrat Baiertal	05.03.2024	öffentlich	1.
Gemeinderat	20.03.2024	öffentlich	2.

Vorangegangene Beratungen:

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt für die städtebauliche Entwicklung im Gebiet „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal die Variante 1c 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 19.07.2023 für die städtebauliche Entwicklung im Gebiet „Alte Hohl“ in Wiesloch-Baiertal ein städtebauliches Konzept („Variante 1b in der Ausführung mit zwei Vollgeschossen plus Dach“, siehe Abbildung 1) als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Alte Hohl“ beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 078/2023 und 079/2023).

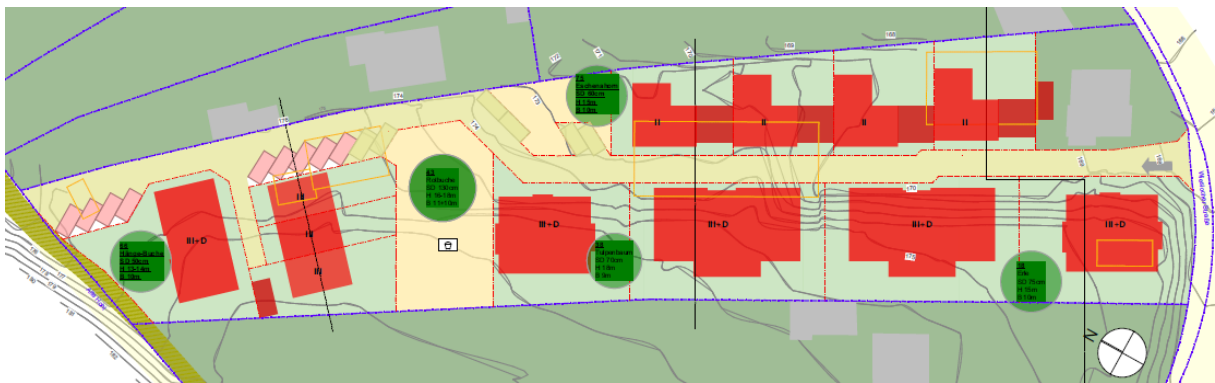


Abbildung 1: Im Juli 2023 beschlossenes städtebauliches Konzept, ohne Maßstab

Im Nachgang zum Beschluss und während der Vorbereitung der ersten Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren hat sich ergeben, dass es bereits zum jetzigen Zeitpunkt erheblichen Klärungs- und Änderungsbedarf in Hinblick auf den Artenschutz und das beschlossene Konzept gibt – insbesondere in Bezug auf die umliegend vorkommenden Fledermäuse.

Um den Belangen des Artenschutzes im Hinblick auf die Fledermäuse frühzeitig zu begegnen, wurde im Vorfeld ein Ortstermin vereinbart. Auf Grundlage der Anregungen der Fachpersonen vor Ort wurde durch den Vorhabenträger ein von der beschlossenen Variante abgewandeltes

städtebauliches Konzept („Variante 1c“) erarbeitet, das zwischenzeitlich mit den für die geschützten Fledermäuse zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurde:

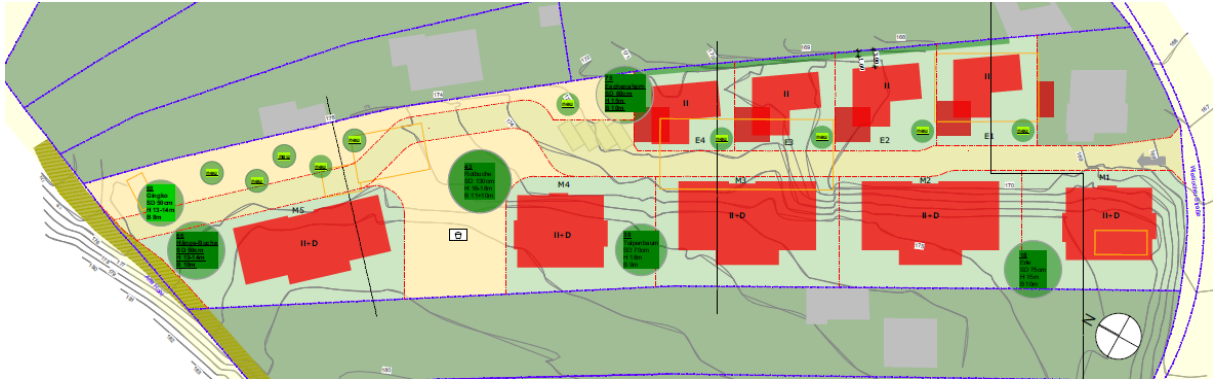


Abbildung 2: Geändertes städtebauliches Konzept (Variante 1c), ohne Maßstab

Im Vergleich zur im Juli 2023 beschlossenen Variante haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Schaffung eines Heckenstreifens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes (zu Flurstück Nr. 1720), Breite ca. 1 m, als Flugtrasse und Leitstruktur für die Fledermäuse
- Erweiterung des Grenzabstands der Einzelhausbebauung zu Flurstück Nr. 1720 auf 3 m
- Drehung der Einzelhausbebauung, Ausrichtung der Wohnräume und angrenzenden Freiflächen in Richtung Süd-West, Ziel: Reduzierung der Lichteinwirkung auf den neu geschaffenen Heckenstreifen und Schaffung eines dunklen Flugkorridors für die lichtscheuen Fledermäuse
- Abrücken der Erschließungsstraße von der östlichen Grenze des Plangebietes (zu Flurstück Nr. 1720/1), Ziel: Schaffung zusätzlicher Freiflächen für Heckenanpflanzungen begleitend zur Straßenführung
- Schaffung einer ca. 6 m breiten Freifläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (zu Flurstück Nr. 1720/1 bis Alte Hohl), Ziel: Erhalt von Bestandsbäumen, Bereitstellung zusätzlicher Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gewährleistung der Grünvernetzung zur bewachsenen Böschung entlang der Alten Hohl, Schaffung eines weiteren Flugkorridors für die Fledermauskolonie, Erschließung weiterer Jagdgebiete außerhalb der bebauten Ortsteile

Darüber hinaus wurden zusätzliche Maßnahmen aus Sicht des Artenschutzes angeregt, die es im weiteren Verfahren zu klären gilt:

- Aufwertung der Böschung entlang des Parkplatzes der kath. Kirche mit strukturgebenden Anpflanzungen als Transferkorridor
- Veränderung der Lichtsituation auf dem Parkplatz der kath. Kirche (z. B. Ersatz oder Umrüstung einer vorhandenen Straßenbeleuchtung (Farbtemperatur max. 1.800K, ggf. Bedarfsteuerung oder nächtliche Abschaltung)
- Aufwertung des Alten Friedhofs im Sinne eines Nahrungshabitats für Fledermäuse
- Aufwertung der Böschung entlang der Alten Hohl mit ergänzenden strukturgebenden Pflanzungen
- fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept für das gesamte Plangebiet und Prüfung der Reduktion der „Lichtverschmutzung“ außerhalb des Plangebietes
- Nacherfassung der Fledermausaktivitäten im Jahr 2024 im Bereich der Kirche und der Transferbewegungen

In den Sitzungen der Gremien wird das Büro Bioplan vertreten sein, um die artenschutzrechtlichen Themen zu erläutern.

Anlagen:

Anlage 1: Planunterlagen zum städtebaulichen Konzept (Lageplan, Schnitte, 3D-Ansichten)

Anlage 2: Tabelle städtebauliche Kenndaten

Anlage 3: Konzeptbeschreibung