



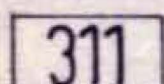
# LEGENDE

Maße beziehen sich auf die Außenkanten der rechtlichen Abgrenzungslinien.  
Alle Maße sind in der Realität zu überprüfen

• für diesen Plan zutreffende Zeichen



Geltungsbereich

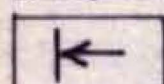


Flurstücknummern

## FLÄCHENFESTSETZUNGEN



überbaute Grundstücksfläche  
= Bestand Gebäude November 1981



Bereichsgrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN



Bebauung, Fußgängerweg,  
Fahrbahn

## ART UND MASS DER NUTZUNG

Baugebiete mit Angaben der Art der Nutzung gem. § 1 (2) BauNVO

- WB
- MK
- GR
- GF

Besonderes Wohngebiet

Kerngebiet

Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze

Summe der Geschossfläche aller Gebäude innerhalb der Grenzen pro Geschoss

• II + D =  
104+106 qm

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Angabe der Geschossfläche pro Geschoss

- g
- SD, PD
- PD, StDG

geschlossene Bauweise

Satteldach, Flachdach

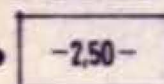
Pultdach, Staffeldachgeschoss



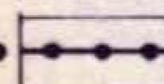
Baugrenze



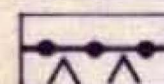
Baugrenze mit Gestaltungsforderung



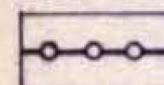
Maße in Metern



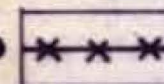
Nutzungsgrenze. Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und/oder des unterschiedlichen Maßes der Nutzung



Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung



Begrenzungslinie für innerhalb der Baugrenzen zu terrassierende Geschosse



Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung (MK, WB)

## FESTSETZUNGEN DER DACHFORM



Satteldach unter Angabe der Firstrichtung



Satteldach mit Versatz



Satteldach mit Krüppelwalm



Pultdach



Satteldach Firstrichtung in den angegebenen Richtungen möglich

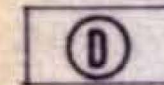
## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



öffentliches Parken



Grundstücksgrenze



Erhaltenswerte Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz



Gemeinschaftsgarage mit Anzahl der Plätze



Garagenein- und ausfahrt



Abriss



Überfahrtsrecht



# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)  
Bereich A: MK, Kerngebiet § 7 BauNVO  
Nicht zugelassen sind Nutzungen gem. § 7 (3) Nr.1 BauNVO  
Bereiche B 1, B2 B3 und B4:  
WB, Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO  
In den als besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen sind entlang der Hesselgasse ab dem 3. Vollgeschoß, entlang des Schloßweges ab dem 1. Vollgeschoß nur Wohnungen zulässig. § 4a (4) Nr.1 BauNVO  
Nicht zugelassen sind Nutzungen § 4a (3) Nr.2+3 BauNVO
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch:  
die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage,  
die zulässige Geschossfläche pro Geschoss ausschließlich der ersten Vollgeschosse,  
die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BNVO)  
die das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Angaben sind als Höchstwerte festgesetzt. (§ 16 (3) BauNVO)
- 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise festgesetzt. (§ 22 (3) BauNVO)
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
§ 23 BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch: Baugrenze, Abgrenzungslinie des unterschiedlichen Maßes der Nutzung und der Abgrenzungslinie für die unterschiedliche Art der Nutzung.  
Diese Grenzen können durch Vor- und Rücksprünge geringfügig über- oder unterschritten werden unter Einhaltung der zulässigen Geschossfläche.
- 1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben nach § 89 (1) Nr.1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind offene Rankgerüste.
- 1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten.
- 1.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 22 BBauG)  
§ 12 BauNVO  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ~~1.8 ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG (§ 9 (3) BBauG)  
§ 10 (1) STBauPG  
\* In den zu entkernenden Bereichen dürfen an bestehenden Gebäuden keine baugenehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Änderungen (§ 111 (2) LBO) sowie Umnutzungen durchgeführt werden.  
Eine erdgeschossige Überbauung kann nur genehmigt werden, wenn die als Abrißmaßnahme gekennzeichneten Gebäude auch wirklich beseitigt werden sollen.~~
- 1.9 PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) Nr.25 BBauG)  
Die Oberfläche der erdgeschossigen Bebauung ist so zu bepflanzen, daß der Eindruck einer begrünter Freifläche entsteht. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden und Bauresten zu rechnen. Diese sind gemäß DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

\* gestrichen gem. Erlaß des RP Karlsruhe Nr. 13-24/0225/28 vom 28.6.1983

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMASSE  
Neubebauungen sind so auszubilden, daß ein allmählicher Übergang zur bestehenden Bebauung stattfindet. Dies gilt sowohl für die Anzahl der Stockwerke bzw. die Trauf- und Firsthöhe als auch für die Gestaltung der Baukörper. Bei Beibehaltung der ehemaligen Baufluchten ist der Baukörper mind. alle 8 m durch Vor- und Rücksprünge von mind. 0,40 m vertikal zu gliedern.
- 2.2 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE  
Die Fassaden dürfen nur aus verputzten und farbig gestrichenem Mauerwerk oder rauher Natursteinfassade bestehen. Unzulässig ist die Verwendung glatter und glänzender Oberflächen wie Fliesen, vorgehängte Glas-, Metall- oder Kunststoffteile.  
Der Gebäudesockel ist mit den Materialien des Erdgeschosses abzustimmen durch Verwendung von Sichtmauerwerk, Natursteinen, Kunststeinen oder Sockelputz.  
Fenster sind als stehende Lochfensterformate oder als Gruppenfenster gleicher Formatunterteilung auszubilden.
- 2.3 DACHBEREICH  
Dächer sind in Satteldachform oder in dem Satteldach verwandten Formen auszuführen. Die Dachneigung muß zum Straßenraum hin mind. 45° betragen. Als Dacheindeckung sind gebrannte Tonziegeln mit einer Farbtonnuancierung von rot bis braun zu verwenden. Dachtraufe und Ortsgang sind mit mind. 20 cm Überstand auszuführen. Die Belichtung der Dachgeschosse kann durch Gaupen oder Dachloggien erreicht werden mit einer Anordnung entsprechend der darunter liegenden Fassadengliederung.
- 2.4 ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG  
Die vorgesehene erdgeschossige Überbauung der Grundstücke ist als - im 1. OG. gelegene - Freifläche anzusehen und entsprechend zu bepflanzen. Die entsprechende Freifläche muß begehbar und vom Haus aus zugänglich sein.  
Zwischen den einzelnen Grundstücken sind folgende Abgrenzungen zulässig: "lebende" Abgrenzungen wie Hecken und Büsche, Holz- und Metallzäune mit immergrüner Bepflanzung oder Laubhecken bewachsen. Sonstige bauliche Anlagen sind nur zulässig als Rankgerüste (siehe 1.5). Ihre Errichtung ist genehmigungspflichtig. (§ 111, Abs. 2 LBO)  
\* ~~Konstruktiv oder topographisch bedingte Höhen- und Materialversprünge sind in das gesamte Gestaltungskonzept einzubeziehen.~~
- 2.5 NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN  
Soweit in diesem Bebauungsplan nichts Abweichendes festgesetzt wurde, gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung (genehmigt am 31.3.80 Reg.präs. Karlsruhe)
- 2.6 Die Bebauung in den Bereichen B1 und B4 ist entsprechend § 111 LBO so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung der Gesamtanlage erreicht wird, wobei die Realisierung durchaus in einzelnen Bauabschnitten erfolgen kann. Dabei ist eine gemeinsame Erschließung der Bereiche B1, 2 und 4 einzuräumen, da der Schloßweg nicht zu Erschließungszwecken herangezogen werden kann.



ALTSTADT -  
SANIERUNG



**WIESLOCH**

RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN  
BEGRÜNDUNG

BLOCK 1  
SCHLOSSTRASSE  
HESSELGASSE

apl

PLANUNGSGRUPPE 67  
BORKOWSKI • BURGER  
FREIE ARCHITEKTEN • PLANER

CRONBERGERGASSE 12  
6802 LADENBURG

06203 - 3295

## BEGRÜNDUNG BLOCK 1

1. Vorbemerkungen
  - 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Flächennutzungsplan
  - 1.4 Aufstellungsbeschluß der Gemeinde
  - 1.5 Voraussetzungen zur Planaufstellung
  - 1.6 Erörterung mit den Betroffenen
  - 1.7 Vorhandene Bebauungspläne
  
2. BESTAND
  - 2.1 Lage und Bedeutung
  - 2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse
  - 2.3 Bepflanzung
  - 2.4 Besitzverhältnisse
  - 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung
  - 2.6 Zustand der Gebäude
  - 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen
  - 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
  - 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  
3. PLANUNG
  - 3.1 Art der Festlegung
  - 3.2 Überschreitung des Maßes der Nutzung
  - 3.3 Art der Nutzung
  - 3.4 Entkernung und erdgeschossige Bebauung
  - 3.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  
4. KOSTENSCHÄTZUNG
  
5. PLANUNGSSTATISTIK

Anlage: Ziele der Sanierung

## BEGRÜNDUNG BLOCK 1

1. Vorbemerkungen
2. Bestand
3. Planung
4. Kostenschätzung
5. Planungsstatistik

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BLOCK 1

Die Aufstellung dieses Teilbebauungsplanes wurde notwendig, weil in diesem Bereich eine teilweise Neuordnung der Besitzverhältnisse erfolgt, die dazu dient, auf einem bebaubaren Grundstück die Voraussetzungen für eine Neubau-Sanierungsmaßnahme zu schaffen, sowie für eine sinnvolle Entkernung und eine Modernisierung des Bestandes.

### 1. VORBEMERKUNGEN

#### 1.1

Der Bebauungsplan "Block 1 " besteht aus:

- a) den zeichnerischen Festsetzungen (Plan) und
- b) den schriftlichen Festsetzungen

#### 1.2

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt

- o einen Teil des nach § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsbereiches.

Förmlich festgelegt durch den Gemeinderat am 21.5.1972,

durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt am 20.7.1972.

#### 1.3

Die Stadt Wiesloch besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, der am 1.5.1981 Rechtsgültigkeit erlangt hat. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind in einem Stadtentwicklungskonzept als Programmplan niedergelegt und dienen der Rahmenplanung "Altstadt" als Planvorstufe. Insofern ist eine direkte Detaillierung von Flächennutzungsplanung, Programmplan, Rahmenplanung und Bebauungsplan gegeben.

#### 1.4

Der Beschluß zur Aufstellung Bebauungsplänen im Bereich der Altstadt wurde vom Gemeinderat 1966 gefaßt. Er steht im Zusammenhang mit dem Beschluß, eine Altstadtsanierung durchzuführen und die damit notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

Anlaß dazu waren die ständig sich verschlechternden Verhältnisse in der Altstadt in Hinblick auf:

Bauzustand, Baudichte, Belichtung und Besonnung, Hygiene- und Sanitärausstattung, andere Nutzungsanforderungen für die Versorgung der inzwischen gewachsenen Stadt Wiesloch, soziale Entmischung der Bevölkerung, Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Ein Hauptgrund für diese negativen Veränderungen liegt zum einen in der jahrzehntelangen Vernachlässigung der Gebäudestruktur als Folge der wirtschaftlichen Zeit-situationen, zum anderen im Abfließen der dann später vorhandenen Investitionskraft in die neu erschlossenen Wohnrandgebiete.

Der Aufstellungsbeschluß für Block 1 erfolgte am 29.4.1981.

#### 1.5

Die Voraussetzungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- o Die Bestandsaufnahme als Grobanalyse zur Altstadtsanierung seit 1965
- o die Bestandsaufnahme für den 1. Pörmlich festgelegten Bereich 1971
- o Rahmenplanungen seit 1975 (s. Dokumentation: Rahmenplan Teil 1 u.2)
- o Nachschreibungen der Rahmenplanungen 1981 "

#### 1.6

Erörterungen nach §§ 8 und 9 StBauFG wurden während der Bearbeitungszeit durchgeführt.

#### 1.7

Im Bereich "Altstadt" gibt es für die Blöcke 2, 6 und 4 rechtsgültige Bebauungspläne.



## 2. BESTAND

### 2.1 Lage und Bedeutung

Das Planungsgebiet liegt im mittelalterlichen Kern der Stadt. Durch große Zerstörungen Ende des 18. Jahrhunderts ist heute - bis auf Reste der Stadtmauer und einige Türme - jedoch nur noch wenig von der mittelalterlichen Substanz erhalten geblieben.

Heute gehört dieser Teil gerade in Bezug auf das Geschäftsleben zu den lebendigsten Bereichen.

Gleichzeitig sind hier die Sanierungsprobleme sehr vielfältig und intensiv. Aus diesen Gründen wurde das Planungsgebiet im Sinne des § 5 StBauFG in dem ersten Sanierungsabschnitt aufgenommen.

### 2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Intergrundverhältnisse

Das Gebiet liegt auf einer nach Süden hin kontinuierlich abfallenden Kalkterrasse. Aufgrund verschiedener Siedlungsepochen besteht der Untergrund sowohl aus altem Siedlungsschutt als auch aus gewachsenem Boden.

### 2.3 Bepflanzung

Das Plangebiet ist heute so weit überbaut, daß keine Bepflanzung vorhanden ist.

Zusammenhängende Grünflächen sind nur im Anschluß an den Geltungsbereich anzutreffen, zwischen Stadtmauer und Ringstraße. Sie besteht zum größten Teil aus Privatgärten. Am Leimbach entlang verläuft ein öffentlicher begrünter Fußweg. Weitere private Anpflanzungen finden sich im nördlichen Teil der Altstadt (Schloßweg, Schloßbereich).

### 2.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücksstruktur zeigt eine starke Parzellierung mit zum Teil ungünstigen Grundstückszuschnitten und zum Teil geringen Größen.



## 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung

Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) liegt als Blockdurchschnittszahl bei 0,58 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,24. Maximale Dichten gibt es an mehreren Stellen. Diese gehen oft bis zu 0,95 (GRZ) und 2,85 (GFZ).

## 2.6 Zustand der Gebäude

Ein Drittel des Blockes besteht aus einem Neubau mit Parkdeck. Die übrigen Häuser sind in den 60-er Jahren entstanden und zum Teil zu modernisieren. Im Mittelbereich des Blockes sollten zwei Gebäude aus städtebaulichen Gründen abgerissen werden, um dort eine neu zu gestaltende Wohnbebauung zu ermöglichen.

## 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen

Die Erschließung des Gebietes ist durch das Straßennetz gewährleistet.

## 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

sind vorhanden, müssen aber teilweise erneuert bzw. ergänzt werden. Insbesondere die Freileitungen von Strom und Telefon sollten im Zuge der Altstadt-Erneuerung verkabelt werden.

## 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für die Altstadt besteht eine Rahmenplanung, die die übergeordneten städtischen Belange beinhaltet und mit den Inhalten des jeweiligen Teilbebauungsplanes abgestimmt ist.



### 3. PLANUNG

#### 3.1 Art der Festlegung

Da die heutigen Besitzverhältnisse sowie die teilweise noch nicht durchgeführte Bodenordnung keine Festlegung des Maßes der Nutzung durch GRZ und GFZ erlauben, sind die Festlegungen entweder auf die heutigen Grundstücksgrenzen bzw. auf die zulässigen Baugrenzen von Gebäudeeinheiten bezogen. Dies wurde mit der Ausweisung der absoluten qm Grund- und Geschoßfläche, sowie der Anzahl der Geschoße vorgenommen.

Diese Festlegungsart soll verhindern, daß die noch nicht absehbare Neuordnung der Grundstücksgrenzen das städtebauliche Konzept gefährden könnten.

Darüberhinaus ist das Maß der Nutzung für die jeweilige bauliche Einheit deutlicher ablesbar.

Die in der Frühzeit der Sanierung durchgeführte Neubebauung (Ärztehaus) bildet im Zusammenhang mit der bestehenden Restbebauung ein gegensätzliches städtebauliches Erscheinungsbild. Aus diesem Grunde ist die gestalterische Zusammenbindung eine städtebauliche Notwendigkeit.

Da es für diese Aufgabe mehrere Lösungsansätze gibt, wurde eine Festlegungsart gewählt, die eine Flexibilität in Hinblick auf Programm, Gestaltung und mögliche Bauabschnitte beinhaltet.

#### 3.2 Überschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung

Der historische Baubestand weist Bebauungsdichten auf, die z.T. weit über dem zulässigen Maß der Nutzung nach BNVO liegen. Aus diesen Gründen findet § 17 (10)BNVO Anwendung:

Eine Beibehaltung der Überschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung ist notwendig, um die städtebaulich prägnante, historisch gewachsene Blockrandbebauung zu erhalten und in gestörten Bereichen zu ergänzen.

Gleichzeitig soll jedoch eine Entkernung des Blockinnenbereiches vorgenommen werden, um hier einerseits die Lichtraumprofile für die Wohnbereiche in den Obergeschossen zu verbessern und andererseits eine erdgeschossige Bebauung die notwendigen Flächen für Geschäft-



te, Dienstleistung und Parken zu schaffen. Die zu gestaltenden und zu bepflanzenden Flächen stellen einen nutzbaren Hofbereich im 1. OG für die Wohngeschosse dar. Die Schaffung von weiteren Grünflächen im Innenstadtbereich ist aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen nicht im wünschenswerten Umfang realisierbar.

Stattdessen hat die Stadt Wiesloch im Randbereich der Altstadt parkähnliche Grünanlagen geschaffen: Neugestaltung Leimbach, Schillerpark, Neugestaltung und Verkehrsberuhigung Adenauerplatz, Rathausgarten.

Die geplante und teilweise durchgeführte Verkehrsberuhigung wird darüberhinaus weitere Freiflächen ermöglichen, die teilweise begrünt bzw. mit Bäumen bepflanzt werden können.

Ansonsten ist das im Rahmenplan angestrebte und teilweise realisierte Fußwegenetz geeignet, die vorhandenen Grünanlagen wie Stadtwald, Gerbersruh u.a. kurzläufig anzubinden.

### 3.3 Art der Nutzungen

Begründung zu 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum, das vorwiegend dem Wohnen in den Obergeschossen und der Geschäftsnutzung im Erdgeschoß vorbehalten ist, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da sie eine unzumutbare Belastung an Emissionen (Lärm, Geruch und Verunreinigung) mit sich bringen. Darüberhinaus stehen die Auswirkungen dieser Nutzungen dem Ziel entgegen, den Innenstadtbereich verkehrlich zu beruhigen.

### 3.4 Entkernung und erdgeschossige Bebauung

In den zu entkernenden Bereichen dürfen an bestehenden Gebäuden keine baugenehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Änderungen sowie Umnutzungen durchgeführt werden, da die Erhaltung und Neustrukturierung der Bebauung nur zu erreichen ist, wenn die im Plan festgelegten Entkernungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die erst danach mögliche erdgeschossige Überbauung ist so durchzuführen, daß der Nachbar parzellenscharf anschließen kann und gleichzeitig ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

### 3.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Das vorläufige Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Wiesloch (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 25. 5. 1971),
- Örtliche Bauvorschrift (Altstadtsatzung), Bauordnungsrechtliche Vorschriften der Stadt Wiesloch zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten genehmigt am 31. 3. 1980.



#### 4. KOSTENSCHÄTZUNG BLOCK 1

Dieser Block wird teilweise mit Mitteln des StBauFG finanziert, z.B. die unrentierlichen Kosten wie Grunderwerb, Abrißkosten, Umsetzungs-, Umzugs-, und Entschädigungskosten etc., sowie durch Modernisierungsmittel, die in ihrer endgültigen Höhe noch nicht festliegen.

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Block von 3 Straßen mit Versorgungsleitungen umgeben ist.

Die noch nicht erschlossenen Grundstücke entlang des Schloßweges müssen über die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

**BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT****FLÄCHENANGABEN**

FLÄCHEN	<i>Block 1</i>	
BRUTTOBAULAND	<i>0.4087 ha</i>	
NETTOBAULAND	<i>0.3291 ha</i>	
PRIVATE BAUGRUND- STÜCKE	<i>0.3291 ha</i>	
VERKEHRSFLÄCHEN	<i>0.0796 ha</i>	
FREIFLÄCHEN		
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		



## 5. PLANUNGSSTATISTIK

6. ANLAGE  
"Ziele der Sanierung"



## 6.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES "ALTSTADT"

### ZIELE DER SANIERUNG

#### 6.1 Verbesserung der Wohnverhältnisse

##### Probleme:

Die Grundstücke in den verschiedenen Baublöcken sind zu dicht überbaut, die Wohnungen sind daher meist schlecht besonnt und belichtet.

Grundstücksform und Größe sind oft ungünstig geschnitten, analog dazu verläuft die Anordnung der Gebäude bzw. der Gebäudeteile. In ihnen gibt es nur wenig abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Sanitätsausstattung ist zwar z. Teil erneuert, aber dann meistens ohne Berücksichtigung einer späteren Erneuerung (Stufenlösung).

Das Qualitätsniveau der verfügbaren Mietwohnungen blieb auf einem Stand stehen, der heute hauptsächlich von unteren Einkommenschichten notgedrungen gefragt ist.

##### Maßnahmen:

Eine Entkernung im Innenbereich der Wohnblöcke wird eine bessere Besonnung und Belichtung nach sich ziehen. Die neugeschaffenen Freiräume sind als Wohn-Freibereiche zu gestalten. Da das in großen Teilen zu erhaltende Stadtbild jedoch nur eine eingeschränkte Substanzentkernung erlaubt, müssen Teile der benötigten Grün- und Freiflächen am Rande der Altstadt in Form von öffentlichen Grünanlagen ausgewiesen und realisiert werden.

Die Hauserneuerungen in Form von Modernisierung, Renovierung, Um-, Aus-, Anbau und Neubau sollen ein breitgestreutes Angebot verschieden großer und verschieden gearteter Wohnungen bieten. Diese, dem heutigen Bedarf angepaßten Wohneinheiten sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers zumindest die nächsten 30 Jahre ohne größere Investitionen überdauern können.

Die Durchsetzung des Wohnbestandes mit erneuerten Wohnungen soll eine bessere Sozialmischung in der Altstadt nach sich ziehen sowie eine bessere Funktionemischung bei gleichzeitiger Steigerung der Wohneinheiten.

## 6.2 Sozialer Planungs- und Realisierungsablauf

### Probleme:

Die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ist in finanzieller Hinsicht von den meisten Eigentümern nicht tragbar.

Eine Umsiedlung in andere Gebiete der Stadt wird nur von einem geringen Teil der Bewohner gewünscht, in der Hauptsache von Mietern.

### Maßnahmen:

Das StBauFG ermöglicht mit der Modernisierungsförderung eine finanzielle Erleichterung innerhalb der Objektsanierung. Eine konsequent betriebene Stufenrealisierung, die auf einer Gesamtplanung aufbaut, um so nach Möglichkeit Folgefehler zu vermeiden, erleichtert die Finanzbelastung der Eigentümer und ermöglicht das soziale, stufenweise Mitgehen der Mieten.

Ein evtl. nötiger Zwischen- oder Endumzug wird durch das StBauFG mitfinanziert.

Abrißkosten und Haussubstanzverluste werden ebenfalls gefördert.

Als neue Tausch-Wohnstandorte sind Ein- und Mehrfamilienhäuser als Eigentum, Haus- oder Stockwerkeigentum und Mietwohnung innerhalb der Altstadt vorgesehen und in der Planung.

Auch während der Zeit der Realisierung werden die begleitenden Maßnahmen der "Sozialen Planung" von der Stadt weitergeführt.



### 6.3 Vergrößerung und Verbesserung der Geschäftskapazität unter besonderer Berücksichtigung des aperiodischen Bedarfs

#### Problem:

Die wenigsten Geschäftsgrundstücke haben einen günstigen und genügend großen Zuschnitt, der eine optimale Erweiterung zulassen würde.

#### Maßnahmen:

Eine Erweiterung der Geschäftskapazität ist in einigen Blöcken nur durch Entkernungsmaßnahmen im Innenbereich der Blöcke zu erreichen, um danach hier eine neue erdgeschossige Überbauung zu ermöglichen.

Diese Geschäftsnutzung in einer Ebene mit Andienung-Lager-Verarbeitung-Verkauf stellt eine optimale Lösung dar. Hierbei ist gerade eine individuelle und flexible Realisierung möglich, da je nach Bedarf an Nutzfläche die erdgeschossige Neubebauung stufenweise durchgeführt werden kann.

Große Geschäftsbereiche können "von hinten" angedient werden. Als primäre hintere Andienungstraßen gelten Hesselgasse, Badgasse, Pfarrgasse und Marktstraße.

### 6.4 Verbesserung der Verkehrssituation, Verkehrsordnung und Beruhigung im Kernbereich der Altstadt.

#### Problem:

Die bestehenden Gassen und Straßen sind infolge ihrer Engpässe, ihrer oft fehlenden Anbindung untereinander, sowie ihrer Abhängigkeit von Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr der Aufgabe als Kernerschließungsstraßen nicht mehr gewachsen.

Der private Stellplatznachweis sowie der öffentliche und ruhende Verkehr sind ungelöst.

Maßnahmen:

Allmähliche Veränderung in zwei Realisierungsstufen (s. Verkehrsbroschüre).

Grundidee ist es, für die Altstadt eine Verkehrsberuhigung zu schaffen, um so mit die Realisierung anderer Sanierungsziele zu ermöglichen.

Dies kann nur durch Aufteilung der verschiedenen Verkehrsarten geschehen, wobei nur für den Anteil der für die Altstadt wichtige Verkehrsarten eine Berücksichtigung in der Planung erfolgen soll.

Letztendlich heißt das, daß ein Großteil der auf die heutigen Anforderungen nicht abgestimmten Gassen und Straßen vornehmlich dem Fußgänger zuzuordnen sind. Selbstverständlich wird bei einer solchen Lösung der notwendige Erschließungs-, Andienungs- und Anliegerverkehr für den Altstadtbereich in angemessener Weise berücksichtigt. Das äußert sich speziell in der Anordnung der Standorte für den ruhenden Verkehr

- 6.5 Erhaltung, Schutz und Pflege der historischen Struktur in der Addition der Gebäude, der Straßen und Platzfolgen.

Problem:

Erneuerungsmaßnahmen bringen oft durch stetige Veränderungen von Einzeldetails eine allmähliche Zerstörung des Stadtbildes mit sich, z.B.: Ladeneinbauten, Fenstervergrößerungen, Profilbeseitigungen, neue Sockel etc.

Maßnahmen:

Das neue Denkmalschutzgesetz, in Anwendung durch den Denkmalpfleger, das Landratsamt-Denkmalenschutzbehörde und die Stadtverwaltung, ermöglicht die Durchführung des Sanierungszieles.

Eine bessere Wirksamkeit in einzelnen ist jedoch nur über eine intensive Information und Beratung über das "Mögliche", sowie durch eine permanente Baupflege zu erreichen.

Zu Punkt 6.5:

Die schriftlichen Festsetzungen und die Gestaltungsvorschriften sollen dabei behilflich sein.

Die vorläufige Liste des Denkmalschutzes ist dabei mit einzubeziehen.

In manchen Fällen müssen Gebäude vorübergehend vollständig geräumt werden, um eine Erneuerung konsequent durchführen zu können.

Im allgemeinen ist jedoch aus sozialen und finanziellen Gründen eine abschnittsweise Realisierung anzustreben.



## 6.6 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für den ersten förmlichen Bereich sind exemplarisch und detailliert in einer Finanzvorschau im Rahmen der Förderung nach StBauFG aufgestellt.

Dieser Bereich, der die unrentierlichen Kosten und einen Teil der Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber der Umbaumaßnahmen umfaßt, läßt sich als Hektarsetz auf die strukturell gleichgestalteten Nachbarbereiche übertragen.

Die in der Finanzvorschau nicht enthaltenen Neubaukosten beschränken sich auf einige wenige Neubaubereiche.

Weitere Baumaßnahmen sind nur als Mischung von Modernisierung, Umbau, Instandsetzung und Erweiterung zu sehen, deren Kostenschätzung vom jetzigen Standpunkt aus äußerst schwierig erscheint, da der einzelne Grundstücksbesitzer in der Regel die ihm gebotene Anbaumöglichkeit nicht nutzen wird.

## 6.7 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

### Auswirkungen des Planes

Da der Plan in seiner notwendigen Kompliziertheit für den Laien nur schwer lesbar ist, ist eine ständige Erläuterung durch Behörden und Planer erwünschenswert.

In einzelnen notwendigen Fällen wird eine schriftliche Stellungnahme erforderlich sein. Dies bezieht sich hauptsächlich auf Bauvoranfragen und Baugesuche.

Als weiteres Hilfsmittel zur Bearbeitung bzw. zur Beurteilung von Bauvorhaben dient die Gestaltungssatzung nach LBO § 111 (Bauordnungrechtliche Vorschriften).

### Folgen für die Grundeigentümer und die Gemeinden:

Um eine Bodenordnung zumindest in einigen Teilbereichen durchführen zu können, sowie die für die Realisierung des künftigen Stadtgefüges notwendigen Erschließungsmaßnahmen, Freiflächenbeschaffung und Grundstücksvergrößerungen ist Grundstückserwerb von Seiten der Gemeinde notwendig.

Dieses ist durch ein spezielles Vorkaufrecht gesichert und wird seit Jahren von der Gemeinde nach einem Stufenplan realisiert.

Wesentlich für die künftige Altstadteanierung ist die Schaffung von größeren Freiflächen innerhalb der heute zu stark verdichteten Bebauung. Dies wird auf der einen Seite durch öffentliche Frei- und Verkehrsflächen erreicht und auf der anderen Seite durch Entkernungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, die im l.förmlichen Bereich z.Teil durch StBauFG mitfinanziert werden können.

Diese Entkernungsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit blockweise durchgeführt werden, da dies in Bezug auf "gegenseitige Belästigung" und "Abrißkosten" günstiger ist.





# ALTSTADT - SANIERUNG

# WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS



## BEBAUUNGSPLAN

## BLOCK 1

SCHLOSSTRASSE  
HESSELGASSE

### Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes,  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNutzungsverordnung) § 111 der Landesbauordnung  
für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeinde-  
ordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen  
Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan  
als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den  
Festsetzungen im Plan (§ 2 Ziff. 1)

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen
2. Schriftliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in  
Kraft.

### BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 29. 4. 1981  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den

STADT  
6  
WIESLOCH  
OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a (6) BBauG nach orts-  
üblicher Bekanntmachung am 10.10.1982 vom 8.11.1982  
bis einschließlich 10.12.1982 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den

STADT  
6  
WIESLOCH  
OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Ver-  
bindung mit § 4 GO durch Beschluss des Gemeinderates vom  
23. 2. 1983 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den

STADT  
6  
WIESLOCH  
OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Nr. 12-21/022722

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Karlsruhe, den 28. JUNI 1983

REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
KARLSRUHE  
Astör

Durch Bekanntmachung der Gemeinde gemäß § 12 BBauG  
vom ~~7. JULI 1983~~ ist der Bebauungsplan  
am ~~8. JULI 1983~~ rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den ~~8. JULI 1983~~

STADT  
6  
WIESLOCH  
BÜRGERMEISTER

Bekanntm : 30./31. 7. 1983

Rechtskr : 1. 8. 1983

Wiesloch, den 1. 8. 1983

apl

PLANUNGSGRUPPE  
BORKOWSKI + BURGER  
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

67

CRONBERGERGASSE 12  
6802 LADENBURG

06203 - 3295



# ÜBERSICHT ALTSTADT



UNTERSUCHUNGSGEBIET



FORML. FESTGELEGTER BEREICH

BAU-  
GEOMET

BAU-  
WEISE B

DACH-  
FORM

DACH-  
NEIGUNG

WB

9

SD

>65  
<60

2,3,4



# SCHEMASCHNITT FÜR ART DER NUTZUNG BEREICH B<sup>1,2,3,4</sup>

Wohnen  
Wohnen  
Wohn., Dienstl.  
Einzelhandel  
Dienstl.,  
Gewerbe

HESSELGASSE

WR  
WR  
WA  
MK



PARKIERUNG-UND DIENSTLEISTUNG



SCHILDSSWEG