

# **Gemeinsamer Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim**

Große Kreisstadt Wiesloch  
Gemeinde Dielheim

Erläuterungsbericht





# Gemeinsamer Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim

Große Kreisstadt Wiesloch  
Gemeinde Dielheim

**KOMMUNALENTWICKLUNG**

Baden-Württemberg GmbH  
Bachwiesenstraße 25 A  
70199 Stuttgart

**Geschäftsführer**

Dr. Theodor Haag  
Dipl.-Geogr. Mag.rer.publ. Petra Menzel

**Projektleiter**

Dipl.-Ing. Dietrich Kurz  
Dipl.-Geogr. Lothar Breitenbach

**Große Kreisstadt Wiesloch**

Marktstraße 13

69168 Wiesloch

**Oberbürgermeister**

Gustav Bylow

**Planungsabteilung**

Dipl.-Ing. Peter Ketterer

Stuttgart, Januar 2000



**INHALTSVERZEICHNIS**

EINFÜHRUNG A.....	7
1 AUFTRAG.....	1
2 PLANUNGSGEBIET .....	8
3 PLANWERK.....	8
4 BEARBEITUNG .....	8
5 VERFAHRENSVERMERKE .....	9
6 GENEHMIGUNG .....	9
PLANUNGEN B.....	11
7 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....	12
7.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	12
7.2 Überarbeitung der Vorbereitenden Bauleitplanung, Ursachen .....	12
7.3 Flächennutzungsplan 2005, Überarbeitung, Vorgehen.....	12
8 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	13
9 FACHPLANUNGEN UND BÜRGERBETEILIGUNG .....	14
10 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM.....	15
10.1 Aufgabe des Flächennutzungsplanes.....	15
10.2 Allgemeine Planziele, Planziele für Sachbereiche.....	15
10.3 Ausweisungen .....	17
10.3.1 Ausweisungen künftiger Wohnbauflächen .....	17
10.3.2 Ausweisungen künftiger Gewerbeflächen .....	18
10.3.3 Ausweisungen künftiger Gemeinbedarfsflächen.....	18
10.3.4 Ausweisungen Verkehr .....	19
10.3.5 Ausweisungen Ver- und Entsorgung .....	19
10.3.6 Ausweisungen Naturschutz/Landschaftsschutz/Naturdenkmale .....	19

<b>SACHBEREICHE BEGRÜNDUNGEN C</b> .....	<b>21</b>
<b>11 SIEDLUNGSENTWICKLUNG</b> .....	<b>22</b>
<b>11.1 Wohnen</b> .....	<b>22</b>
11.1.1 Entwicklungen 1961-1994.....	22
11.1.2 Vorausrechnung Planjahr 2005, Orientierungswert .....	25
11.1.3 Alte Last , Restkapazität Wohnen 1993 sowie Bauvolumen 1994/1995.....	26
11.1.4 Klassifizierung der Stadt- und Ortsteile.....	27
11.1.5 Ausweisungen künftiger Wohnbaugebiete .....	28
11.1.6 Begründungen.....	29
<b>11.2 Gewerbe</b> .....	<b>34</b>
11.2.1 Erwerbspersonen/Erwerbstätige, Veränderungen 1961-1987 .....	34
11.2.2 Vorausrechnungen Planjahr 2005 Gewerbe .....	37
11.2.3 Alte Last Gewerbe .....	37
11.2.4 Ausweisungen Gewerbe .....	38
11.2.5 Begründungen.....	38
<b>11.3 Sonderbauflächen</b> .....	<b>42</b>
<b>12 GEMEINBEDARF</b> .....	<b>43</b>
<b>12.1 Bildungseinrichtungen</b> .....	<b>43</b>
12.1.1 Kindergärten.....	44
12.1.2 Schulen .....	45
<b>12.2 Dienstleistungsbereich</b> .....	<b>46</b>
12.2.1 Öffentliche Einrichtungen, Ämter, Stellen .....	46
12.2.2 Private Dienstleistungen (VZ 1987) .....	47
<b>12.3 Kirchen</b> .....	<b>47</b>
12.3.1 Kirchengemeinden, Religionsgemeinschaften.....	47
12.3.2 Kirchen.....	48
<b>12.4 Friedhöfe</b> .....	<b>48</b>
<b>12.5 Sportanlagen</b> .....	<b>49</b>
12.5.1 Turn- und Sporthallen.....	49
12.5.2 Hallenbäder.....	49
12.5.3 Freibad.....	49
12.5.4 Sportplätze.....	50
<b>13 VERKEHR</b> .....	<b>51</b>
<b>13.1 Straßen</b> .....	<b>51</b>
13.1.1 Straßen, Bestand.....	51
13.1.2 Gemeindeverbindungsstraße.....	51
13.1.3 Straßen, Planungen.....	52
<b>13.2 Schiene</b> .....	<b>53</b>
13.2.1 Bestand .....	53
13.2.2 Planung .....	54
<b>13.3 Öffentlicher Personennahverkehr</b> .....	<b>54</b>
13.3.1 Bestand .....	54
13.3.2 Planung .....	54
<b>13.4 Sonderlandeplatz Walldorf</b> .....	<b>55</b>

<b>14</b>	<b>VERSORGUNG/ENTSORGUNG</b> .....	<b>56</b>
14.1	Wasserversorgung .....	56
14.2	Stromversorgung .....	57
14.3	Gasversorgung.....	57
14.4	Deutsche Post AG und Deutsche Telekom AG.....	58
14.5	Abwasser .....	58
14.6	Abfallentsorgungszentrum .....	58
14.7	Erdaushub und Bauschutt.....	58
14.8	Regenrückhaltung.....	58
14.9	Oberflächenwasser .....	59
<b>15</b>	<b>FREIZEIT UND ERHOLUNG</b> .....	<b>60</b>
<b>16</b>	<b>AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN</b> .....	<b>62</b>
16.1	Deponie für Erdaushub und Bauschutt .....	62
16.2	Historische Altlasten .....	62
<b>17</b>	<b>NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ</b> .....	<b>65</b>
17.1	Naturschutzgebiete .....	65
17.2	Landschaftsschutzgebiete.....	65
17.3	Naturdenkmale .....	66
17.3.1	Bestehende Naturdenkmale.....	66
17.4	Geschützte Grünbestände .....	66
17.5	Biotope.....	67
17.6	Naturschutz und Landschaftsschutz, Planungen .....	67
17.6.1	Geplante Naturschutzgebiete.....	67
17.6.2	Geplante Landschaftsschutzgebiete .....	68
17.6.3	Geplante flächenhafte Naturdenkmale.....	68
<b>18</b>	<b>LANDSCHAFTSPLAN</b> .....	<b>69</b>
18.1	Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept.....	69
18.2	Landschaftsplan Wiesloch-Dielheim, Bearbeitung .....	70
18.3	Landschaftsplan Wiesloch-Dielheim, Zielsetzungen .....	70
18.3.1	Allgemeines Leitbild .....	70
18.3.2	Entwicklungsziele der Teilgemeinden .....	71
18.3.3	Entwicklungsziel Stadtdurchgrünung.....	72
18.3.4	Entwicklungsziel landschaftsgerechte Ortsgestaltung .....	72
18.4	Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	72
<b>19</b>	<b>LAND-/FORSTWIRTSCHAFT</b> .....	<b>79</b>
19.1	Landwirtschaft.....	79
19.2	Flurbereinigungsverfahren .....	80
19.3	Sonderkulturen.....	80
19.4	Forstwirtschaft .....	80

<b>20</b>	<b>BERGBAU UND GEWINNUNG MINERALISCHER ROHSTOFFE.....</b>	<b>81</b>
<b>20.1</b>	<b>Bergbaugebiete .....</b>	<b>81</b>
20.1.1	Abbaugeliete .....	81
20.1.2	Belastungen des Bodens mit Schwermetallen.....	81
<b>20.2</b>	<b>Bergrechte .....</b>	<b>82</b>
<b>20.3</b>	<b>Tagebaubetriebe.....</b>	<b>83</b>
<b>20.4</b>	<b>Steinbrüche .....</b>	<b>83</b>
<b>20.5</b>	<b>Rekultivierung .....</b>	<b>83</b>
<b>21</b>	<b>KULTURDENKMALE.....</b>	<b>84</b>
<b>21.1</b>	<b>Kulturdenkmale .....</b>	<b>84</b>
<b>21.2</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege.....</b>	<b>84</b>
21.2.1	Vor- und Frühgeschichte.....	84
21.2.2	Archäologische Denkmalbereiche des Mittelalters .....	85
<b>22</b>	<b>FLÄCHENERHEBUNG 1993, 1997 .....</b>	<b>86</b>



# EINFÜHRUNG A

## 1 AUFTRAG

Die Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim erteilte mit Schreiben vom 16.06.1992 der KOMMUNALENTWICKLUNG Baden-Württemberg GmbH den Auftrag zur Überarbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft.

## 2 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfaßt die Gemarkungen der in der Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossenen Kommunen mit ihren Stadt- und Ortsteilen:

- Große Kreisstadt Wiesloch mit:
  - Wiesloch
  - Baiertal
  - Schatthausen
  
- Gemeinde Dielheim mit:
  - Dielheim
  - Balzfeld
  - Horrenberg
  - Oberhof
  - Unterhof

## 3 PLANWERK

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim besteht aus dem:

- Flächennutzungsplan M 1:5.000 mit Legende
  - Blatt West-Wiesloch
  - Blatt Ost-Dielheim
- Erläuterungsbericht.

## 4 BEARBEITUNG

Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft erfolgte durch die KOMMUNALENTWICKLUNG Baden-Württemberg GmbH in Zusammenarbeit mit der Planungsabteilung der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Wiesloch, die den zeichnerischen Teil des Auftrages erarbeitete.

Die statistischen Zahlen sind - sofern nicht anderweitig gekennzeichnet - den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entnommen.

Der Flächennutzungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplan erstellt, der gleichzeitig durch das Büro Rainer RübSamen, Garten- und Landschaftsplanung Stuttgart, erarbeitet wurde.

## 5 VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |                    |
|--|-------------------------------|--------------------|
| – Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen durch den Gemeinsamen Ausschuß         |                               | am: 07.11.1991     |
| – Beschluß öffentlich bekanntgemacht für:  |                               | am: 20.03.1999     |
| • Wiesloch durch Rhein-Neckar-Zeitung  |                               | am: 19.03.1999     |
| • Dielheim durch amtliches Mitteilungsblatt  |                               |                    |
| <hr/>  |                               |                    |
| – Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB   |                               | vom: 24.07.1997    |
| • Darlegung  |                               | bis: 31.07.1997    |
| • Öffentliche Unterrichtung und Erörterung für:                                      | • Wiesloch                    | am: 31.07.1997     |
|  | • Dielheim                    | am: 13./14.10.1997 |
| <hr/>  |                               |                    |
| – Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Erläuterungsbericht in:               |                               |                    |
|  | • Wiesloch                    | vom: 29.03.1999    |
|  |                               | bis: 30.04.1999    |
|  |                               | vom: 20.12.1999    |
|  |                               | bis: 21.01.2000    |
|  | • Dielheim<br>(nachrichtlich) | vom: 29.03.1999    |
|  |                               | bis: 30.04.1999    |
|  |                               | vom: 20.12.1999    |
|  |                               | bis: 21.01.2000    |
| – Nach ortsüblicher Bekanntmachung für:  | • Wiesloch                    | vom: 20.03.1999    |
|  |                               | und 11.12.1999     |
|  | • Dielheim                    | vom: 19.03.1999    |
|  |                               | bis: 10.12.1999    |
| <hr/>  |                               |                    |
| – Feststellungsbeschluß § 3 (2) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuß                 |                               | am:                |
| <hr/>  |                               |                    |
| – Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Erlaß Nr. .... | FNP VVG Wiesloch-Dielheim     | vom:               |
| <hr/>  |                               |                    |
| – Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 6 (5) BauGB für:                     |                               |                    |
|  | • Wiesloch                    | am:                |
|  | • Dielheim                    | am:                |

## 6 GENEHMIGUNG

Der Genehmigungserlaß des RP Karlsruhe wird auf den folgenden Seiten wiedergegeben.



PLANUNGEN B

## **7 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

### **7.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Die Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Bearbeitung erfolgte in den Jahren 1978-1980 durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Erlaß vom 09.04.1981 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachungen vom 30.04.1981 verbindlich geworden.

### **7.2 Überarbeitung der Vorbereitenden Bauleitplanung, Ursachen**

Die politische Entwicklung seit den späten 80er Jahren brachte weitreichende Veränderungen für Europa und die Bundesrepublik Deutschland. Der Nahbereich ist von diesen Veränderungen gleichermaßen betroffen.

Seit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes im Jahre 1981 hat sich im Bewußtsein der Bürger ein starker Wandel vollzogen; das Wissen um die Schutzwürdigkeit der Natur als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für dessen Erholung in Natur und Landschaft hat sich verstärkt.

Die Deckung der vorhersehbaren Bedürfnisse einer stark gewachsenen und erkenntlich weiterwachsenden Bevölkerung unter - gegenüber 1980 - wesentlich veränderten Lebensgewohnheiten und bei geänderter Einstellung zu Umwelt und Gesellschaft erfordert eine Überprüfung der künftigen Siedlungsentwicklung und damit des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung.

### **7.3 Flächennutzungsplan 2005, Überarbeitung, Vorgehen**

Der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim hat am 07.11.1991 die Überarbeitung der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Wiesloch beauftragt.

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan wurde der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft erarbeitet durch das Büro Rainer Rübsamen, Garten- und Landschaftsplanung, Stuttgart. Der Landschaftsplan dient dem Flächennutzungsplan als gutachterlicher Fachplan.

## 8 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Für die Ziele der Landes- und Regionalplanung, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind, gelten:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 1983
- Regionalplan Unterer Neckar, genehmigt 02.12.1993
- Generalverkehrsplan Baden-Württemberg, 1996.

Danach gilt unter anderem:

- Die Gemarkung der Stadt Wiesloch gehört zum „engeren Verdichtungsraum“.
- Dielheim mit seinen Ortsteilen ist Teil des „weiteren Verdichtungsraums“.
- Die Stadt Wiesloch ist Teil der Entwicklungsachse (Heppenheim-) - Weinheim - Heidelberg - Wiesloch (-Bruchsal).
- Wiesloch ist Mittelzentrum.
- Der Regionalplan 1993 prognostiziert für den gesamten Verwaltungsraum Wiesloch im Jahr 2000 eine Zahl von 32.300 Einwohnern. Ausgehend vom Jahr 1990 ergibt sich ein Wanderungssaldo von + 1.634 Einwohnern. Die Einwohnerzahl wird bereits Ende 1993 erreicht.

*Der Regionalverband nannte im Januar 1994, aufgrund der neueren Entwicklung und mit Basis 31.12.1992, einen Bevölkerungsrichtwert 2005 von 26.400 Einwohner für Wiesloch und 8.200 Einwohnern für Dielheim\* (jeweils gerundet, insg. 34.600). Das entspricht einem Zuwachs von insgesamt 2.608 Einwohnern.*

*Die Vorausschätzung des Regionalverbandes, Basis Ende 1993 (Info 2/95, 26.07.1995), nennt als Richtwert 2005 für den gesamten Verwaltungsraum 34.490 Einwohner, das bedeutet einen Gewinn von 2.188 Einwohnern.*

*Die aktuelle Bevölkerungs- und Wohnbauflächenbedarfsvorausschätzung, Basis Ende 1996 mit einer Bevölkerung von 33.266 (Sitzungsvorlage vom 12.3.1998), nennt als Richtwert 2005 für den Verwaltungsraum 34.930 Einwohner. Das bedeutet einen Gewinn von 1.664 Einwohnern zur Basis 1996, von 2.628 Einwohnern zur Basis 1993 und von 2.938 Einwohnern zur Basis 1992.*

*Der Regionalverband nennt für 2010 einen Bevölkerungsrichtwert von 35.448 Einwohnern und für 2015 von 35.783 Einwohnern.*

- Die Autobahn A6 zwischen den Autobahnkreuzen Walldorf und Weinsberg ist auf 6 Fahrstreifen auszubauen.
- Zur besseren Anbindung des Raumes Bammental/Mauer/Meckesheim an das großräumige Fernstraßennetz bzw. an den Verdichtungsraum Rhein-Neckar sowie zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Dielheim vom Durchgangsverkehr ist südöstlich des Ortes ein Autobahnanschluß an die A6 vorzusehen.
- Zum Regionalen Grünzug gehören die Flächen nördlich der Ortslagen Wiesloch, ZfP, Baiertal und Horrenberg mit Ausnahme der Ortslage Schatthausen, weiter, östlich von Horrenberg sowie der Bereich zwischen Dielheim, Baiertal und Horrenberg. Ebenfalls zum Regionalen Grünzug zählen die Flächen südlich Frauenweiler.
- Als Grünzäsuren sind im Regionalplan festgelegt die Flächen zwischen den Ortslagen:
  - Wiesloch und Nußloch
  - Wiesloch und Walldorf
  - Frauenweiler und dem Industriegebiet Wiesloch-Walldorf
  - Wiesloch und Rauenberg
  - Wiesloch, Dielheim und Baiertal.

### \* Anmerkung der Gemeinde Dielheim

*Mit dem Flächennutzungsplan 1981 wurde die künftige Siedlungsentwicklung im Bereich Eckertsberg vorbereitet. Der Bebauungsplan Eckertsberg I und II ist rechtskräftig. Die Gemeinde geht von einer zügigen Realisierung dieses Baugebietes aus und rechnet mit einem jährlichen Wanderungsgewinn von ca. 80 Personen im Mittel. Ausgehend von der Basis 31.03.1994 (= 8.096 Einwohner) ergibt sich somit ein gemeindlicher Orientierungswert von ca. 9.000 Einwohner für Dielheim im Jahre 2005.*

## 9 FACHPLANUNGEN UND BÜRGERBETEILIGUNG

- Landschaftsplan

Gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan wurde der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim erarbeitet. Bearbeiter ist das Büro Rainer Rübsamen, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA, Reinsburgstr. 102, 70197 Stuttgart. Der Landschaftsplan dient dem Flächennutzungsplan als gutachterlicher Fachplan (s. Kapitel 18).

Im Rahmen des Landschaftsplanes wurde, im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft, die „Vertiefte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für Bauflächenausweisungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes“ erstellt; Büro R. Rübsamen, Wiesloch und Dielheim Dezember 1995/Juli 1995/Januar 1996.

- Schwermetallbelastung im Stadtgebiet Wiesloch

Karte über „Art und Höhe der Schwermetallbelastung im Stadtgebiet von Wiesloch“. Anhaltspunkte für die Deponierbarkeit von Bauaushub. Ludwig H. Hildebrandt, Diplom-Geologe, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Wiesloch August 1996.

- Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Aussagen über die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie über die Bürgerbeteiligung werden an dieser Stelle zu gegebener Zeit nachgetragen.



## 10 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM

### 10.1 Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Aufgabe eines Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB). Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Zu berücksichtigen sind dabei neben anderem die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (5) BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Planungsgebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 (1) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

### 10.2 Allgemeine Planziele, Planziele für Sachbereiche

Die Ziele und Absichten dieses Flächennutzungsplanes dienen generell der Stabilisierung und Entwicklung des einseitig strukturierten Mittelbereiches Wiesloch. Dies soll erreicht werden durch Festigung und Ausbau des Nahbereiches Wiesloch mit dem Mittelzentrum Wiesloch:

- Vertiefung der Zusammenarbeit im Nahbereich Wiesloch, insbesondere durch die bestehende Verwaltungsgemeinschaft.
- Bereitstellung von künftigen Bauflächen in hinreichendem Umfang und an städtebaulich sinnvollen Standorten, um mittels moderner flächensparender Bebauung die Mantelbevölkerung des Bereichskernes, aber auch die Zahl der Einwohner insgesamt, zu erhöhen.
- Verbesserung der Infrastruktur des Nahbereichs sowie des Mittelzentrums, insbesondere durch:
  - Ausbau der Dienstleistungseinrichtungen vom täglichen Bedarf bis Jahresbedarf
  - bessere überörtliche Verkehrserschließung
  - Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb des Nahbereiches und verbesserte Einbindung in den Regionalverkehr, insbesondere durch Anbindung des Mittelzentrums Wiesloch an das schienengebundene Stadtbahnnetz
- Förderung von Industrie und Gewerbe  
Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete, Schaffung neuer Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Bereich mit Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- Verringerung des Auspendlerüberschusses des Mittelbereiches Wiesloch.

#### Planjahr:

Planjahr dieses Flächennutzungsplanes ist - in Übereinstimmung mit den bisherigen übergeordneten Planungen - das Jahr 2005.

#### Orientierungswert 2005:

Für den Verwaltungsraum Wiesloch/Dielheim werden 34.600 Einwohner als Orientierungswert im Planjahr angenommen. Das bedeutet einen Zuwachs von ca. 2.300 Einwohnern gegenüber Dezember 1993.

(siehe auch Seite 12, Anmerkung der Gemeinde Dielheim)

#### Erwerbsstellenrichtwert:

Die Zahl der zusätzlichen Erwerbsstellen bis 2005 wird auf ca. 1.210 prognostiziert.

#### Siedlungsstruktur:

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt hauptsächlich in den für eine verstärkte Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereichen in der Entwicklungsachse, wobei jedoch die Deckung des örtlichen Bedarfs (Eigenentwicklung) für jeden Stadt- bzw. Ortsteil gewährleistet sein muß.

Entwicklungsschwerpunkt ist vorrangig der zentrale Ort Wiesloch sowie der Teilort Dielheim. Die Freiräume zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen werden von baulicher Nutzung freigehalten. Die Vorgaben des Regionalplanes zur Freiraumsicherung sind eingehalten.

#### **Naturschutz/Landschaftspflege/Erholungsvorsorge:**

Die besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, ist Ziel dieses Flächennutzungsplanes. Die Verwaltungsgemeinschaft hat den Landschaftsplan Wiesloch-Dielheim gleichzeitig mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan erarbeiten lassen. Der Landschaftsplan dient dem Flächennutzungsplan als gutachterlicher Fachplan.

Die Festsetzungen und Abgrenzungen im vorliegenden Flächennutzungsplan sind in enger Zusammenarbeit und stetiger Abstimmung zwischen vorbereitender Bauleitplanung und Landschaftsplan entstanden. Ziel dabei war es, die Erfordernisse der vorhersehbaren Entwicklung des Raumes abzustimmen mit den Belangen der besiedelten und der freien Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen.

Soweit notwendig, wurden Empfehlungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### **Wirtschaft:**

##### **Primärer Wirtschaftsbereich**

Die Landwirtschaft bleibt als wesentlicher Produktionszweig erhalten. Landwirtschaftliche Vorrangbereiche sind langfristig die ackerfähigen Flächen sowie die Flächen für die Sonderkulturen Wein und Obst. Außerhalb dieser Vorrangbereiche soll die Landwirtschaft die wichtige Aufgabe der Landschaftspflege übernehmen als Voraussetzung für Erholungsvorsorge.

Aufgrund der geringen Bewaldung des Verwaltungsraumes ist eine nennenswerte wirtschaftliche Bedeutung des Waldes nicht gegeben. Seine Bedeutung im Raum Wiesloch/Dielheim liegt im Bereich Naherholung/Erholungsvorsorge sowie in seiner Funktion als Schutzwald.

##### **Sekundärer Wirtschaftsbereich**

Bevölkerungszuwachs und Erhöhung der Erwerbsquote erfordern zusätzliche Arbeitsplätze am Wohnort. Diese sollen gleichzeitig dazu beitragen, die derzeit einseitige Ausrichtung des Bereichs Wiesloch auf die Wirtschaftsunterabteilungen Maschinen- und Fahrzeugbau sowie Holzpapier abzubauen.

##### **Tertiärer Wirtschaftsbereich**

Mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich ist die Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums weiter zu steigern. Sie sind zur Hälfte in den Kernbereichen (ohne Flächenausweitung/Umwidmung) vorzusehen. Die andere Hälfte ist in künftigen gewerblichen Bauflächen unterzubringen.

#### **Verkehr:**

Der Bereich Wiesloch ist zur Steigerung seiner Attraktivität sowie zur Stabilisierung und Verbesserung seiner Wirtschaftsstruktur auf gute Verkehrsverbindungen zu den Oberzentren Mannheim/Heidelberg, Karlsruhe und Heilbronn sowie den benachbarten Wirtschafts- und Siedlungsräumen angewiesen. Planungsziel muß die weitere Verbesserung der Anbindungen an das überregionale und regionale Verkehrsnetz sein. Weiteres Planungsziel ist die absolut erforderliche Entlastung der Ortskerne Dielheim, Altwiesloch und Wiesloch vom Durchgangsverkehr. Anzustreben ist dabei auch eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

#### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Planungsziel ist die verstärkte Anbindung des Mittelzentrums Wiesloch an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr im Raum Mannheim/Heidelberg durch:

- Realisierung des Haltepunktes Wiesloch/Walldorf im Rahmen der vorgesehenen Schnellbahnbedienung (S-Bahn)
- Anschluß des Stadtkernes Wiesloch an das Stadtbahnnetz Heidelberg durch Verlängerung der Straßenbahn von Leimen nach Wiesloch.

## 10.3 Ausweisungen

### 10.3.1 Ausweisungen künftiger Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim enthält künftige Bauflächen für ca. 2.365 Wohnungen. Davon entfallen ca. 1.770 auf die Stadt Wiesloch und ca. 600 auf die Gemeinde Dielheim. Mit den künftigen Bereichen - Äußere Helde (Wiesloch) und Eckertsberg I-III - verfügen die Gemeinden über Siedlungsschwerpunkte, die - städtebaulich sinnvoll gelegen, nach topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten abgegrenzt - eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung auch über das Planjahr hinaus zulassen.

Bei der Aufstellung der künftigen Bebauungspläne ist auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu achten, Ortsrandbegrünungen sind zu erhalten bzw. wieder anzulegen. Auf die Forderungen des § 9 NatSchG nach Aufstellung von Grünordnungsplänen wird hingewiesen.

Die Zahlen der Spalte „Ausgleich v.H.“ entstammen der „Vertieften Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für Bauflächenausweisungen“ (Büro Rübsamen, Stuttgart). Sie geben das Verhältnis wieder, zu dem - bei einer Realisierung - die jeweiligen Eingriffe und Beeinträchtigungen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ausgeglichen, gemindert bzw. nicht ausgeglichen werden können.

	Ausweisungen ha		Ausgleich v.H. (d)		WE/ha	WE
	gesamt	Br.-Baul. (a)	ja	nein		
<b>Stadt Wiesloch:</b>						
• Äußere Helde (b)	54,00	(b)	> 75 (b)	< 25 (b)	45	1.200
• Äußere Rohrlach	1,80	1,80	77,8	22,2	33	60
• Häuseläcker	5,50	4,50	77,3	22,7	45	200
- Wiesloch			-	-	-	1.460
• Ziegelhüttenteich	1,50	1,50	73,3	26,7	33	50
• Sauberg, 1. Abschnitt	2,00	2,00	> 70	< 30	35	70
• Adelsgrund	2,00	2,00	70	30	35	70
• Vordere Rötttere	2,10	2,10	67,1	32,9	25	50
- Baiertal			-	-	-	240
• Dammwiesen	0,80	0,80	-	100,0	20	20
• Repsäcker	2,35	2,20	> 80	< 20	25	50
- Schatthausen					-	70
• insgesamt Stadt Wiesloch			-	-	-	<u>1.770</u>
<b>Gemeinde Dielheim:</b>						
• Eckertsberg I + II (c)	12,50	12,50	-	-	26	320
• Eckertsberg III	2,80	2,80	75	25	24	60
- Dielheim					-	380
• Erlenbachwiesen II	3,00	3,00	70	30	18	55
• Erlenbachwiesen III	3,50	3,50	70	30	18	65
- Balzfeld						120
- Horrenberg: A.d. Ebing II (c)		3,50	-	-	18	65
- Unterhof: Radsäcker (c)		1,90	-	-	15	30
• insgesamt Gemeinde Dielheim						<u>595</u>

(a) Br.-Baul.: Bruttobauland

(b) Für den künftigen Siedlungsschwerpunkt Äußere Helde erfolgt keine Angabe Bruttobauland, der Ausgleich ist zu mehr als 75 % möglich. Siehe hierzu Ziffer 11.1.6 Begründungen, Seite 28, sowie Ziffer 18.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Seite 71.

(c) Die Bebauungspläne Eckertsberg I + II, Radsäcker und Auf der Ebing II sind zwischenzeitlich genehmigt. Die Bebauung Eckertsberg I + II begann im August 1996. Baubeginn für das Gebiet Radsäcker ist Januar 1997, für Auf der Ebing II Juli 1997.

(d) Innerhalb der ausgewiesenen Fläche

### 10.3.2 Ausweisungen künftiger Gewerbeflächen

Der Flächennutzungsplan 2005 enthält brutto insgesamt 34,7 ha künftige Gewerbeflächen, 26,8 ha für die Stadt Wiesloch und 7,9 ha für die Gemeinde Dielheim. Zusätzlich wurden zwei künftige Gewerbebauflächen für spezielle Nutzungen aufgenommen:

- Waldwiesen, Wiesloch, ausschließlich für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe des tertiären Wirtschaftsbereiches (5,5 ha).
- In den Wiesgärten, Horrenberg, Standort für Laden-/Einzelhandelsbetriebe (0,3 ha).

Bei der Aufstellung der künftigen Bebauungspläne ist auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu achten, Ortsrandbegrünungen sind zu erhalten bzw. wieder anzulegen. Auf die Forderungen des § 9 NatSchG nach Aufstellung von Grünordnungsplänen wird hingewiesen.

Die Zahlen der Spalte „Ausgleich v.H.“ entstammen der „Vertieften Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für Bauflächenausweisungen“ (Büro Rübsamen, Stuttgart). Sie geben das Verhältnis wieder, zu dem - bei einer Realisierung - die jeweiligen Eingriffe und Beeinträchtigungen ausgeglichen, gemindert bzw. nicht ausgeglichen werden können.

	Ausweisungen ha		Ausgleich v.H.		APL/ha	APL
	gesamt	Br.-Baul. (a)	ja	nein		
<b>• Stadt Wiesloch:</b>						
– Weinäcker, GE:	6,80	6,80	47,0	53,0	70	480
– Im oberen Sandpfad, GE	8,70	8,70	73,6	26,4	70	610
– Weidenloch, GE	2,00	2,00	81,3	18,6	60	120
– Auf der Schanz	7,20	7,00	> 80	< 20	60	420
– Rohrbuckel, GE (Baiertal)	2,30	2,30	83,0	17,0	60	140
–	27,00	26,80	--	--		1.770
– Waldwiesen (s. Begründung)		5,50	58,6	41,4	--	-
Wiesloch insgesamt		-	-	-		<u>1.770</u>
<b>• Gemeinde Dielheim:</b>						
• Dielheim						
– Heiligenstein, GE	7,40	7,40	> 75	< 25	60	440
• Horrenberg						
– Neuwiesen, GE	2,00	1,40	60	40	50	70
– In den Wiesgärten (s. Begründung)	0,30	0,30	80	20	50	15
• Balzfeld						
– Schleimwiesen (s. Begründung)	0,50	--	15	85	50	20
Dielheim insgesamt	--	--	--	--	--	<u>545</u>

### 10.3.3 Ausweisungen künftiger Gemeinbedarfsflächen

#### 10.3.3.1 Kindergärten

- Kindergarten Im Grassenberg, Wiesloch

In räumlichem Zusammenhang mit der Baufläche für die geplante Grundschule Im Grassenberg sind Flächen für einen geplanten Kindergarten mit Tagesstätte vorgesehen. Der entsprechende Bebauungsplan ist seit dem 24.08.1994 rechtskräftig.

#### 10.3.3.2 Schulen

- Grundschule Am Grassenberg, Wiesloch

Vorgesehen ist der Bau einer 3-4zügigen Grundschule im Bereich Grassenberg. Hierfür, einschließlich Kindergarten/-tagesstätte, ist im Plan eine Fläche von ca. 2 ha ausgewiesen. Der entsprechende Bebauungsplan ist seit 24.08.1994 rechtskräftig.

### 10.3.3.3 Sonstige Flächen für Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfläche „Gemeiner Grund“, Dielheim

Für den späteren Bedarf an öffentlicher Nutzung sind im Gewann „Gemeiner Grund“, im räumlichen Zusammenhang mit Schule, Festhalle und Kelter, zwei Bereiche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

### 10.3.4 Ausweisungen Verkehr

#### 10.3.4.1 Straßen

Die erforderlichen geplanten Maßnahmen zum klassifizierten Straßennetz, einschließlich der vorzusehenden Maßnahmen zugunsten innerörtlicher Verkehrsberuhigungen, sind entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Straßenbauamtes Heidelberg in das Planwerk aufzunehmen.

#### 10.3.4.2 Schiene/Öffentlicher Personennahverkehr

- Planungsziel ist der verstärkte Anschluß des Verwaltungsraumes an das bestehende und an das vorgesehene Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs. Auch ohne Ausweisungen im Plan dienen diesem Ziel folgende Planungsabsichten:
  - Realisierung des S-Bahnhaltepunktes Bahnhof Wiesloch-Walldorf einschließlich der Anlage von P+R-Plätzen
  - Freihalten der Gleistrasse Staatsbahnhof - Stadtbahnhof (ehemalige SWEG-Trasse)
  - Weiterführen der Stadtbahn/Straßenbahn Heidelberg über Leimen bis Wiesloch.
- Industriestammgleis  
Das Industriestammgleis Weinäcker wird bedarfsgerecht verlängert.

### 10.3.5 Ausweisungen Ver- und Entsorgung

- Hochwasserschutz  
Am Hardtbachwehr ist der Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens geplant. Das entsprechende Verfahren wurde eingeleitet.
- Oberflächenwasser/Hochwasserschutz  
Es ist vorgesehen, das Überflutungsgebiet des Leimbaches im Bereich Sauerwiesen, Altwiesloch, als Retentionsgebiet auszuweisen.

### 10.3.6 Ausweisungen Naturschutz/Landschaftsschutz/Naturdenkmale

Die Gemeinden beabsichtigen, für die genannten Objekte und Bereiche die Unterschutzstellung gemäß Naturschutzgesetz zu beantragen. Die derzeit vorgesehenen Grenzen der Schutzgebiete entsprechen den Abgrenzungen der Biotopkartierung, auf die sich auch die Numerierung bezieht. Diese Numerierung ist im Plan und Text gleichlautend übernommen.

- **Geplante Naturschutzgebiete**
  - Wiesloch
    - 10 Frauenweiler Bruchwald
    - 53 Dämmelwald, östlicher Bereich
    - 57 Buchenwald (nördlich ZfP)
    - 58 Schlangengrund (Hangbereiche)
  - Baiertal, Schatthausen, Oberhof (Unterhof)
    - 67 Baiertaler Berg (Wald), Bachlauf
    - 214 Sallengrund-Waldwiesen

- Dielheim
  - 19 Gewann Speckbuckel, westlich Tairnbach
  - 151 Wallenberg
  - 152 Brühl, Leimbachtal zwischen Dielheim und Horrenberg
  - 153 Wallenberg, Wald östlich Dielheim
  - 157 Gauangelbachtal
  - 180 Eichholz, Wald nordöstlich Balzfeld
- **Geplante Landschaftsschutzgebiete**
  - Wiesloch, Frauenweiler
    - 7 Gräben westlich des Waldangelbaches
    - 47 Im Hagen (östlich B 3a)
    - 55 Wilhelmsberg
  - Baiertal, Schatthausen, Oberhof (Unterhof)
    - 59 Östliche Flanken und Höhen des Gauangelbach- und des Maisbachtals
    - 59 Westliche Flanken des Maisbachtals
    - 62 Maisbachtal
    - 64 Süd- und Ostflanken des Gauangelbaches bei Baiertal und Schatthausen
    - 65 Klingenbruch
    - 70 Hirtengärten, Hang nördlich Oberhof
    - 85 Gauangelbachtal
    - 88 Ochsenbachtal
    - 158 Schneeberg
  - Dielheim, Horrenberg, Balzfeld, Unterhof)
    - 15 Katzenberg (und Krixenberg) südwestlich Dielheim
    - 17 Mühlberg, östlich Rauenberg
    - 146 Heiligenberg
    - 150 Katterloch (2 Teilbereiche) südöstlich Dielheim
    - 158 Schneeberg, südöstlich Baiertal
    - 165 Gräben südlich Horrenberg
    - 166 Kappenberghang (2 Teilbereiche)
    - 173 Osterberg, Tintenbuckel (2 Teilbereiche)
- **Geplante flächenhafte Naturdenkmale**
  - Wiesloch, Frauenweiler
    - 51 Dörrbachwald nordwestlich Wiesloch
  - Baiertal, Schatthausen, Oberhof
    - 159 Lößwände beim Schatzgrundhof
  - Dielheim, Horrenberg, Balzfeld, Unterhof
    - 149 Hohlweg im Katterloch
    - 157 Gauangelbachtal
    - 167 Ergelsberghang

SACHBEREICHE C  
BEGRÜNDUNGEN

## 11 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

### 11.1 Wohnen

#### 11.1.1 Entwicklungen 1961-1994

##### 11.1.1.1 Einwohner

- Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung

Einwohner	Wiesloch		Dielheim		VVG
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	
- VZ 1961	17.569	100,0	5.159	100,0	22.728
- VZ 1970	20.451	116,4	6.141	119,0	26.592
- VZ 1987	21.862	124,4	7.482	145,0	29.344
insgesamt VZ 1961 - VZ 1987	+ 4.293	+ 24,4	+ 2.323	+ 45,0	+ 6.616
- 31.12.1987	21.938	--	7.537	--	29.475
- 31.12.1988	21.980	125,1	7.561	146,6	29.541
- 31.12.1989	22.462	--	7.663	--	30.125
- 31.12.1990	22.947	--	7.777	--	30.724
- 31.12.1991	23.253	132,4	7.854	152,2	31.107
- 31.12.1992	24.090	137,1	7.902	153,2	31.992
- 31.12.1993	24.252	138,0	8.050	156,0	32.302
- 31.12.1994	24.659	140,4	8.085	156,7	32.744
insgesamt VZ 1987 - VZ 1994	+ 2.797	+ 12,8	+ 603	+ 8,1	+ 3.400
insgesamt VZ 1961 - 1994	+ 7.090	+ 40,4	+ 2.926	+ 56,7	+ 10.016
• Nachtrag 31.12.1995	24.647	140,3	8.146	157,9	32.793
• Nachtrag 31.12.1996					33.266

- Zuwachsraten in Prozent und pro Jahr im Mittel

	Wiesloch		Dielheim		VVG insg.
	insg.	p.a.	insg.	p.a.	
- VZ 1961 - VZ 1970	+ 16,4	1,8	+ 19,0	2,1	+ 14,0
- VZ 1970 - VZ 1987	+ 6,9	0,4	+ 21,8	1,3	+ 10,4
- VZ 1987 - 31.12.1994	+ 12,8	1,7	+ 8,1	1,1	+ 11,6
- VZ 1961 - 12.1994	+ 40,4	1,2	+ 56,7	+ 1,7	+ 1,3 p.a. (+ 44)
davon entfielen auf die:					
- normalen Jahre 1961-1987 (i.M.)	--	0,9	--	1,6	1,2 p.a.
- Jahre ab 1988 (i.M.)	--	1,7	--	1,1	1,5 p.a.

- Zuwachsraten im Vergleich VZ 1961 - 31.12.1992

	Kreis		Region	
	insg.	p.a.	insg.	p.a.
- VZ 1961 - VZ 1970	+ 22,2	+ 2,5	+ 11,8	+ 1,3
- VZ 1970 - VZ 1987	+ 12,7	+ 0,8	+ 1,4	+ 0,1
- VZ 1987 - 31.12.1992	+ 8,3	+ 1,5	+ 8,5	+ 1,5



## 11.1.1.2 Wohnungen

## • Entwicklung der Zahl der Wohnungen 1961 - 1994

	Wiesloch		Dielheim		VVG
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	
06.06.1961 (VZ)	4.857	100,0	1.332	100,0	6.189
25.10.1968	6.116	125,9	1.839	138,1	7.955
25.05.1987 (VZ)	8.664	178,4	2.760	207,2	11.424
31.12.1993	10.033	206,6	3.113	233,7	13.146
31.12.1994	10.307	212,2	3.224	242,0	13.531
VZ 1961 - 31.12.1994	+ 5.450	--	+ 1.892	--	+ 7.342
• Nachtrag 31.12.1995	10.571	217,6	3.297	247,5	13.868

## • Wohnungen, Veränderungen ab 1986

31.12	Wiesloch			Dielheim		
	WE	± WE	± v.H.	WE	± WE	± v.H.
1986	8.612	--	--	2.751	--	--
1987	8.734	+ 122	+ 1,4	2.800	+ 49	+ 1,8
1988	8.873	+ 139	+ 1,6	2.899	+ 99	+ 3,5
1989	9.060	+ 187	+ 2,1	2.868	- 31	- 1,1
1990	9.283	+ 233	+ 2,5	2.915	+ 47	+ 1,6
1991	9.454	+ 171	+ 1,8	2.986	+ 71	+ 2,4
1992	9.799	+ 345	+ 3,7	3.041	+ 55	+ 1,8
1993	10.033	+ 234	+ 2,4	3.113	+ 72	+ 2,4
1994	10.307	+ 274	+ 2,4	3.224	+ 111	+ 3,6
• Nachtrag 31.12.1995	10.571	+ 264	+ 2,6	3.297	+ 73	+ 2,3

## • Entwicklungen absolut und in Prozent

Wohnungen	Wiesloch			Dielheim		
	insg.	p.a.	v.H.	insg.	p.a.	v.H.
VZ 1961 - 10.1968	+ 1.259	180	3,7	+ 507	73	5,4
10.1968 - VZ 1987	+ 2.548	134	2,2	+ 921	49	2,6
VZ 1987 - 12.1994	+ 1.643	216	2,5	+ 464	61	2,2

Überschlägig kann gesagt werden, daß im Schnitt der letzten Jahre in Wiesloch jährlich ca. 220 Wohnungen und in Dielheim ca. 60 Wohnungen erstellt wurden.

## 11.1.1.3 Wohnungsbelegungsdichte

Bei der Berechnung der Wohnungsbelegungsdichte (E/WE) ergibt sich im Fall Wiesloch die Schwierigkeit, daß diejenigen Patienten des Zentrums für Psychiatrie (ZfP), die länger als 6 Monate dort verbleiben, zur Wohnbevölkerung zählen. Dadurch wird zwangsläufig das Verhältnis von Einwohnern pro Wohnung verschoben.

Als Gegenrechnung werden hier die Angaben der Volkszählung 1987 über die Privathaushalte und die darin lebenden Personen herangezogen. Wiesloch: 8.782 Privathaushalte, darin 21.366 Einwohner. (Band 402, Heft 1, Tab. 9, Spalten 1 und 21).

## • Entwicklung der Wohnungsbelegungsdichten

	VZ 61	1980	VZ 87	1989	1991	1993	1994
- Dielheim	3,87	2,67	2,71	2,67	2,63	2,59	2,51
- Wiesloch	3,62	2,65	2,52	2,48	2,46	2,42	2,39
- Wiesloch-Privathaushalte	--	--	2,43	--	--	--	--
Zum Vergleich:							
- Rhein-Neckar-Kreis	--	2,5	2,41	--	2,42	--	--
- Region Unterer Neckar	--	2,4	2,27	--	2,33	--	--

Die Tabelle zeigt, daß Wiesloch stets geringfügig über den Durchschnittswerten für Kreis und Region lag, während die Abweichung für Dielheim immer wesentlich größer war.

• Veränderungen der Wohnungsbelegungsdichte in Prozent

	Wiesloch		Dielheim		Kreis. insg.	Region insg.
	insg.	p.a.	insg.	p.a.		
- VZ 1961-12.1979	- 26,8	- 1,5	- 30,0	- 1,7	--	--
- 1980 - VZ 1987	- 4,9	- 0,7	+ 1,5	+ 0,2	- 3,6	- 5,4
- VZ 1961 - VZ 1987	- 30,4	- 1,2	- 30,0	- 1,2	--	--
- VZ 1987 - 12.1994	- 5,2	- 0,7	- 7,4	- 1,0	--	--
- VZ 1961 - 12.1994	- 34,0	- 1,0	- 35,1	- 1,1	--	--

• Nachtrag zur Wohnungsbelegungsdichte 1995

Die Wohnungsbelegungsdichte sank im Jahr 1995 für Wiesloch auf 2,33 E/WE und für Dielheim auf 2,47 E/WE.

11.1.1.4 Zusammenfassung Einwohner und Wohnungen 1961 - 1994:

• Einwohner

Die Entwicklung der beiden Gemeinden hinsichtlich ihrer Einwohnerzahlen verlief unterschiedlich.

- Stadt Wiesloch

Hier kann die Entwicklung in zwei Abschnitte unterteilt werden:

1961 - 1987: „normale“ Entwicklung entsprechend der zentralörtlichen und funktionalen Bedeutung der Stadt

ab 1988: stürmische Entwicklung der Zahl der Einwohner, bedingt durch die allgemeine Entwicklung in der Bundesrepublik.

- Gemeinde Dielheim

Die Jahre stärkster Zunahme liegen hier um 1970, die Entwicklung seither verlief kontinuierlich, die Zeit seit 1988 hat der Gemeinde keine überdurchschnittlichen Zuwächse gebracht.

Der Wanderungsgewinn seit 1984 betrug ca. 800 Einwohner (ca. + 80 E jährlich), und das obwohl die letzten Baugebiete 1984 erschlossen wurden.

• Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen hat stetig zugenommen. Während in Dielheim gleichbleibend seit 1968 im Mittel jährlich ca. 55-60 Wohnungen erstellt wurden, hat sich in Wiesloch die durchschnittliche Zahl der zusätzlichen Wohnungen pro Jahr auf ca. 220 erhöht.

• Einwohner/Wohnungen

Veränderungen VZ 1961 - 12.1994	Wiesloch		Dielheim	
	abs.	v.H.	abs.	v.H.
- Einwohner	+ 7.090	+ 40,4	+ 2.926	56,7
- Wohnungen	+ 5.450	+ 112,2	+ 1.892	142,0
- Wohnungsbelegungsdichte:				
VZ 1961	3,62	--	3,87	--
12.1994	- 2,39	--	2,51	--
Abnahme 1961-1994	- 1,23	- 34,0	- 1,36	- 35,1
Jährliche Abnahme i.M.	--	- 1,01	--	- 1,05

Vergleicht man die längerfristige Entwicklung der Zahl der Einwohner mit der des Wohnungsbestandes, so wird deutlich, daß der weitaus größere Anteil der zwischen 1961 und 1994 erstellten Wohnungen der Deckung der Nachfrage aus „Innerem Bedarf“ gedient hat. In Wiesloch wurden in dieser Zeit rechnerisch für zusätzliche 7.090 Einwohner 5.450 Wohnungen erstellt, d.h. 1 WE pro 1,3 E. Für Dielheim lautet das Verhältnis 1 WE pro 1,55 Einwohner.

Betrachtet man die Entwicklung der Zahl der Einwohner sowie der Wohneinheiten jahrgangswise, so zeigt sich, daß die Abnahme der Wohnungsbelegungsdichten in der Zeit nach ca. 1988 stagniert oder sich deutlich verlangsamt hat. Dies ist auf die starken Wanderungsgewinne dieser Jahre zurückzuführen. Es kann jedoch vermutet werden, daß die Wohnungsbelegungsdichte aufgrund eines gewissen Nachholbedarfs wieder stärker abnehmen wird, sobald sich die derzeitigen hohen Zuwachsraten bei der Einwohnerentwicklung vermindern werden.

### 11.1.2 Vorausrechnung Planjahr 2005, Orientierungswert

#### Vorbemerkungen

Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen des Raumes und seiner Bewohner zu bestimmen und darzustellen (§ 5 (1) BauGB).

Diese Bedürfnisse leiten sich aus dem sogenannten Inneren und dem Äußeren Bedarf her. Dabei gilt als Erfordernis im Sinne des Baugesetzbuch für den:

- Innerer Bedarf:
  - a) die Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit; E/WE)
  - b) der Ersatzbedarf - bedingt durch Abbruch sowie besondere Nutzung soweit nicht in a) enthalten und in der alten Lage neu erstellt
  - c) der natürliche Zuwachs.
- Äußerer Bedarf: Bevölkerungsentwicklung infolge von Wanderungsgewinnen.

Dabei ist zu bemerken, daß bei einem Planungszeitraum Flächennutzungsplan von ca. 10 Jahren ein Ersatzbedarf aus Sanierung/Abbruch nur überaus schwer zu quantifizieren ist und deshalb in den folgenden Vorausrechnungen nicht berücksichtigt wird. Ebenso wird mit dem Bedarf aus dem sogenannten „natürlichen Zuwachs“ verfahren. Die natürlichen Zuwächse, die den heutigen Bedarf verursachen, sind bereits in den Statistiken berücksichtigt; derjenige, der heute entsteht, erzeugt einen Bedarf an Wohnungen erst in ca. 20-25 Jahren.

#### Annahmen/Vorgaben

- Planjahr ist das Jahr 2005.
  - Der Bevölkerungsrichtwert des Regionalverbandes für den Nahbereich in Höhe von 34.600 Einwohnern wird als Orientierungswert übernommen. (Auf die Anmerkung der Gemeinde Dielheim zum Orientierungswert 2005 des Regionalverbandes wird hingewiesen; siehe Fußnote Seite 12).
  - Die Aufteilung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses des Nahbereiches auf die Teilverwaltungsräume ist Sache der Verwaltungsgemeinschaft.
  - Die Wohnungsbelegungsdichten vermindern sich jährlich um ca. 0,9 v.H. von 2,42 E/WE für Wiesloch und 2,59 E/WE für Dielheim am 31.12.1993 auf 2,18 E/WE für Wiesloch und 2,33 E/WE für Dielheim im Planjahr.
  - Als Siedlungsdichten 2005 werden bei der Ausweisung künftiger Wohnbauflächen zugrundegelegt:
    - Dielheim: 2,33 E/WE, 55 E/ha, 24 WE/ha
    - Wiesloch: 2,18 E/WE, 80 E/ha, 37 WE/ha.
- Diese Werte gelten als Mittelwerte, die in den Siedlungsschwerpunkten überschritten werden sollten.

#### 11.1.2.1 Vorausrechnung der Zahl der Einwohner und der Wohnungen im Planjahr, Bedarfsberechnungen

- **Äußerer Bedarf**
  - Bevölkerungszuwachs

Ausgehend von der Zahl der Einwohner am 31.12.1993 ergibt sich bis zum Planjahr ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2.300 Einwohnern bis zum Orientierungswert 34.600 E.

	Einwohner E		Zuwachs E		
	31.12.1993	2005	absolut	v.H.	v.H. p.a.
• Wiesloch	24.252	26.115	+ 1.863	+ 7,7	+ 0,70
• Dielheim	8.050	8.485 *	+ 435	+ 5,4	+ 0,49
• Nahbereich	32.302	34.600	+ 2.298	+ 7,1	+ 0,65

\* Siehe auch Seite 12 „Anmerkung der Gemeinde Dielheim“: Gemeindlicher Orientierungswert ca. 9.000 Einwohner im Jahr 2005.

– Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen aus Bevölkerungszuwachs:

• Wiesloch:	1.863 E : 2,18 E/WE	= 855 WE
• Dielheim:	435 E : 2,33 E/WE	= 190 WE
• Nahbereich:	2.298 E	1.045 WE

• **Innerer Bedarf**

Der Innere Bedarf wird über die vorhersehbare Abnahme der Wohnungsbelegungsdichte E/WE quantifiziert:

	Wiesloch			Dielheim		
	E	WE	E/WE	E	WE	E/WE
• Bestand 31.12.1993	24.252	10.033	2,42	8.050	3.113	2,59
• Erforderlich 2005:	-	11.125	2,18	-	3.455	2,33
• Innerer Bedarf (Differenz)	-	<u>+ 1.090</u>	-	-	<u>+ 340</u>	-

• **Gesamter Bedarf an Wohnungen, Planungszeitraum 1994-2005**

Der vorhersehbare Bedarf des Nahbereiches an zusätzlichen Wohnungen errechnet sich somit auf 2.475 Wohnungen. Davon entfallen auf:

• <b>Stadt Wiesloch:</b>	• Innerer Bedarf	1.090 WE
	• Äußerer Bedarf	855 WE
	• Wiesloch	<u>1.945 WE</u>
• <b>Gemeinde Dielheim:</b>	• Innerer Bedarf	340 WE
	• Äußerer Bedarf	190 WE
	• Dielheim	<u>530 WE</u>
• <b>Nahbereich Wiesloch/Dielheim:</b>		<u>2.475 WE</u>

Hierfür sind im Flächennutzungsplan künftige Wohnbauflächen auszuweisen - unter Berücksichtigung der Restkapazität und der zwischenzeitlich erstellten Wohnungen.

### 11.1.3 Restkapazität Wohnen 1997 sowie Bauvolumen 1994/1995

Nach Angaben der Gemeinden bestand am 31.12.1995 als anrechenbare Restkapazität:

	ha	WE
• <b>Stadt Wiesloch:</b>		
– Wiesloch: Bannholzweg	0,4	6
Südl. der Schwetzingen Straße (Tiko)	2,0	150
Bannholzweg II	2,6	115
– Baiertal: Hasenäcker	2,5	45
• <b>Stadt Wiesloch: Restkapazität Wohnen 1997</b>	<u>7,5</u>	<u>316</u>

- **Gemeinde Dielheim:** Keine anrechenbare Restkapazität Wohnen, die zwischenzeitlich genehmigten Baugebiete Eckertsberg I + II, Auf der Ebing II und Radsäcker sind noch bei den Ausweisungen geplanter Wohnbauflächen berücksichtigt (s. Ziff. 10.3.1).

Das Bauvolumen der Jahre 1994 und 1995 betrug für Wiesloch insgesamt 370 Wohnungen, die zum überwiegenden Teil in den vier genannten Baugebieten der Rubrik Restkapazität erstellt wurden, so daß die anrechenbare Restkapazität Wohnen 1993 um ca. 215 Wohnungen auf insgesamt 200 WE vermindert werden muß.

In den Jahren 1994/95 wurden in Dielheim 184 Wohnungen erstellt. Da sie vornehmlich auf Parzellen erstellt wurden, die nicht der Restkapazität Wohnen zuzurechnen sind, muß der errechnete Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2005 um ca. 100 reduziert werden auf ca. 430 WE.

- **Bedarf an künftigen Wohnungen bis zum Planjahr, insgesamt**

Nach Berücksichtigung von Restkapazität und Bauvolumen 1994/95 sind im Flächennutzungsplan künftige Wohnbauflächen auszuweisen für:

• Wiesloch	1.945 WE	- 200 WE	= 1.745 WE
• Dielheim	530 WE	- 100 WE	= 430 WE
• Nahbereich			<u>2.175 WE</u>

#### 11.1.4 Klassifizierung der Stadt- und Ortsteile

In Anlehnung an die übergeordneten Planungen werden im Nahbereich bis zum Planjahr folgende Bruttowohndichten angenommen:

		E/ha	WE/ha
• <b>Wiesloch</b>	Mittelzentrum in der Entwicklungsachse, engerer Verdichtungsraum, Siedlungsbereich Wohnen sowie Industrie und Gewerbe	80	36
• Baiertal Frauenweiler	Stadtteile mit Siedlungs- und Eigenentwicklung im engeren Verdichtungsbereich	70	32
• <b>Dielheim</b>	Kernort mit Siedlungs- und Eigenentwicklung, weiterer Verdichtungsbereich	60	26
• Schatthausen	Teilort mit Eigenentwicklung, engerer Verdichtungsraum	55	25
• Horrenberg Balzfeld Unterhof	Teilorte im weiteren Verdichtungsbereich, Eigenentwicklung	40	18

### 11.1.5 Ausweisungen künftiger Wohnbaugebiete

Die Ausweisungen künftiger Bauflächen sind in enger Abstimmung von Vorbereitender Bauleitplanung und Landschaftsplan entstanden in dem Bemühen, die künftigen Bauflächen nach topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten abzugrenzen sowie dabei Bereiche aufzuzeigen, in denen der Rand der Bebauung den definitiven und optisch wirksamen Ortsrand bilden wird.

Bei der Aufstellung der künftigen Bebauungspläne in diesen Bereichen ist auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu achten, Ortsrandbegrünungen sind zu erhalten bzw. wieder anzulegen. Auf die Forderungen des § 9 NatSchG nach Aufstellung von Grünordnungsplänen wird hingewiesen. Die Spalten „Ausgleich v.H.“ geben das Verhältnis an, zu dem die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen ausgeglichen, gemildert bzw. nicht ausgeglichen werden können gemäß „Vertiefte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für Bauflächenausweisungen“, R. Rübsamen, Stuttgart).

	Ausweisungen ha		Ausgleich v.H. (d)		WE/ha	WE
	gesamt	Br.-Baul. (a)	ja	nein		
<b>Stadt Wiesloch:</b>						
• Äußere Helde (b)	54,00	(b)	> 75 (b)	< 25 (b)	45	1.200
• Äußere Rohrlach	1,80	1,80	77,8	22,2	33	60
• Häuseläcker	5,50	4,50	77,3	22,7	45	200
– Wiesloch			-	-	-	1.460
• Ziegelhüttenteich	1,50	1,50	73,3	26,7	33	50
• Sauberg, 1. Abschnitt	2,00	2,00	> 70	< 30	35	70
• Adelsgrund	2,00	2,00	70	30	35	70
• Vordere Röttere	2,10	2,10	67,1	32,9	25	50
– Baiertal			-	-	-	240
• Dammwiesen	0,80	0,80	-	100,0	20	20
• Repsäcker	2,35	2,20	> 80	< 20	25	50
– Schatthausen					-	70
• insgesamt Stadt Wiesloch			-	-	-	<u>1.770</u>
<b>Gemeinde Dielheim:</b>						
• Eckertsberg I + II (c)	12,50	12,50	-	-	26	320
• Eckertsberg III	2,80	2,80	75	25	24	60
– Dielheim					-	380
• Erlenbachwiesen II	3,00	3,00	70	30	18	55
• Erlenbachwiesen III	3,50	3,50	70	30	18	65
– Balzfeld						120
– Horrenberg: A.d. Ebing II (c)		3,50	-	-	18	65
– Unterhof: Radsäcker (c)		1,90	-	-	15	30
• insgesamt Gemeinde Dielheim						<u>595</u>

(a) Br.-Baul.: Bruttobauland

(b) Für den künftigen Siedlungsschwerpunkt Äußere Helde erfolgt keine Angabe Bruttobauland, der Ausgleich ist zu mehr als 75 % möglich. Siehe hierzu Ziffer 11.1.6 Begründungen, Seite 28, sowie Ziffer 18.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Seite 71.

(c) Die Bebauungspläne Eckertsberg I + II, Radsäcker und Auf der Ebing II sind zwischenzeitlich genehmigt. Die Bebauung Eckertsberg I + II begann im August 1996. Baubeginn für das Gebiet Radsäcker ist Januar 1997, für Auf der Ebing II Juli 1997.

(d) Innerhalb der ausgewiesenen Fläche

- Längerfristige Vormerkungen Gemarkung Dielheim

Im Flächennutzungsplan 1981 waren in den Bereichen Ziegelbuckel/Viehberg und Schoßrain künftige Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Gemeinde Dielheim verzichtet derzeit auf die Übernahme dieser Ausweisungen in den Flächennutzungsplan 2005. Sie behält sich jedoch vor, sofern Bedarf bzw. Nachfrage besteht, die in anderen Baugebieten nicht oder nicht mehr gedeckt werden kann, auf die Bauflächen Ziegelbuckel/Viehberg (2,2 ha) und Schoßrain (2,0 ha) zurückzugreifen.

Ansonsten ist beabsichtigt, diese beiden Flächen in der Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung nach 2005 zu berücksichtigen. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

### 11.1.6 Begründungen

#### *Vorbemerkung*

Der Landschaftsplan erstellt für jede der künftigen Bauflächen eine ökologische Gesamtbewertung, die als Grundlage für Minimierung oder Ausschluß von Eingriffen herangezogen wird. Erhoben wurde dabei der ökologische Eigenwert und die Bedeutung der Fläche für einen Biotopverbund. Daraus resultiert, nach Überlagerung der Wertigkeiten, der ökologische Gesamtwert mit den Stufen hoch/mittel/gering. (Siehe: „Vertiefte Eingriffs- und Ausgleichsregelung für Flächenausweisungen“, Teilbereiche Wiesloch und Dielheim, R. Rübsamen, Juli 1995/Dez. 1995).

Zur ökologisch-landschaftsplanerischen Bewertung entsprechend § 1a BauROG wird auf Kapitel 18.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung verwiesen.

In den folgenden Begründungen zu den einzelnen Bauflächen wird auf oben genannte Ökologische Gesamtbewertung sowie auf etwaige Anregungen und Empfehlungen hingewiesen, abweichende Ausweisungen aus städtebaulichen Gründen werden gesondert erläutert.

- Stadt Wiesloch

Der Stadtteil Wiesloch, als Kernbereich der Stadt und des Mittelbereiches Wiesloch, ist in seiner weiteren baulichen Entwicklung stark eingeschränkt. Topographie, Verkehr, Landschaft und Landwirtschaft, Wald- und Sonderbauflächen engen den Entwicklungsspielraum überaus ein. Eine großflächige, der Bedeutung der Stadt als Mittelzentrum in der Landesentwicklungsachse entsprechende, Entwicklung ist nur im Südosten der Ortslage denkbar.

Der Ortsteil Baiertal hat in den letzten Jahren eine überaus starke Entwicklung genommen, verfügt jedoch im Baugebiet Hasenäcker noch über eine relativ umfangreiche Restkapazität. Entsprechend dem Beschluß des Ortschaftsrates werden die kleineren künftigen Bauflächen Ziegelhüttenteich und Vordere Röttere aufgenommen. Der Flächennutzungsplan 2005 schlägt für den Stadtteil Baiertal weiter vor, die vorhandene Restkapazität abzubauen und - sofern darüber hinaus nachweisbar Bedarf vorhanden - in den Bereichen Sauberg/Adelsgrund einen neuen Siedlungsschwerpunkt in der Größenordnung von 15 ha vorzusehen. Hierfür ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, aus dem heraus - dem jeweiligen Bedarf entsprechend Etappenlösungen zu entwickeln sind. Der Standort Sauberg/Adelsboden genießt jedoch gegenüber der künftigen Baufläche Äußere Helde eine zeitlich nachrangige Priorität.

Der Flächennutzungsplan enthält als erste Etappe die generelle Ausweisung einer künftigen Wohnbaufläche Sauberg (2,2 ha).

Für Frauenweiler und Schatthausen sind künftige Wohnbauflächen vorgesehen, die vornehmlich der Deckung des Eigenbedarfs und zur Abrundung der Ortslagen dienen sollen.

- Wiesloch

- Äußere Helde (1.200 WE)

Der Gemeinderat Wiesloch hat den Bereich Äußere Helde zum künftigen Siedlungsschwerpunkt des Mittelzentrums Wiesloch bestimmt mit der Maßgabe, die vorhandenen Grünbestände zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan 2005 übernimmt aus dem seit 1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan die äußere Abgrenzung der künftigen Bauflächen Äußere Helde. Innerhalb dieses Gebietes sind die Voraussetzungen für den Bau von insgesamt ca. 1.200 Wohnungen zu schaffen.

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt, im weiteren Planungsprozess durch die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes „Äußere Helde“ sicherzustellen, daß sowohl der Forderung des Gemeinderates nach Berücksichtigung der Grünbestände als auch den heutigen Vorstellungen eines verdichteten, und damit flächensparenden Städtebaues Rechnung getragen wird.

Aus diesem Gesamtkonzept heraus sind in der qualifizierten Bauleitplanung die freizuhaltenden und die bebaubaren Flächen festzusetzen sowie Etappenlösungen zu bestimmen. Deshalb wird zum jetzigen Zeitpunkt auf Angaben zum Umfang eines künftigen Baugebietes Äußere Helde verzichtet und lediglich die Vorgabe festgeschrieben, daß innerhalb der Abgrenzung im Flächennutzungsplan mindestens ca. 1.200 Wohnungen vorzusehen und zu realisieren sind.

– *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die „Äußere Helde“ ist bei der ökologischen Gesamtbewertung mit „hoch“ eingestuft. Dieser Wert setzt sich aus dem sehr hoch zu bewertenden Westteil und dem „mittel“ zu bewertenden Ostteil mit wichtigen Vernetzungsstrukturen zusammen. Ein Ausgleich nach Maßgabe der Bauleitplanung für die gesamte Baufläche ist nicht möglich.*

*Eine Bebauung ist aus der Sicht des Biotoppotentials auf der Osthälfte akzeptabel, wenn die § 24a Feldgehölze mit genügend großen Pufferflächen (30 m beidseitig) erhalten werden und ihre Vernetzungsfunktion (vor allem das 615 m lange zentrale Feldgehölz) gewährleistet ist. Eine Streuobstreihe ist in öffentliche Grünflächen einzubinden. Gegenüber dem Westteil ist eine 50 m breite Pufferzone einzurichten.*

*Die Beeinträchtigungsmomente auf die zu erhaltenden Strukturen sind jedoch derzeit noch nicht abschätzbar. Generell wird daher gefordert, den Ausgleich jeweils gebietsspezifisch zu erarbeiten und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen den jeweiligen Standortansprüchen anzupassen.*

Mit dem Bereich Äußere Helde steht eine größere zusammenhängende Fläche für einen längerfristigen Siedlungsschwerpunkt zur Verfügung. Durch Topographie und sonstige Vorgaben klar abgrenzbar, in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte, bietet dieses Gebiet alle Voraussetzungen für die Realisierung des Siedlungsschwerpunktes Wiesloch an städtebaulich sinnvoller Stelle - auch über den Planungszeitraum hinaus.

Die künftige Baufläche ist hinreichend groß und auch in der Lage, die Forderungen der übergeordneten Planungen nach stärkerer Verdichtung zu erfüllen unter weitgehender Berücksichtigung der Anregungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes. Nähere Einzelheiten sowie Festsetzungen sind aus dem zu erarbeitenden Gesamtkonzept „Äußere Helde“ zu entnehmen. Die innerhalb der Gesamtfläche von ca. 50 ha liegenden § 24a-Biotope sind zu erhalten und bei einem unvermeidbaren Eingriff artgleich zu ersetzen. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierfür gem. § 24 a Abs. 4 NatSchG die Ausnahmezulassung signalisiert.

• Äußere Rohrlach (1,8 ha), Frauenweiler

Mit dem Baugebiet Äußere Rohrlach soll die Ortslage Frauenweiler arrondiert und die Siedlungsentwicklung in diesem Stadtteil abgeschlossen werden. Da es sich hierbei um einen definitiven Ortsrand handelt, ist auf eine gute Verzahnung von Landschaft und Bebauung zu achten.

– *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt eine „hohe“ Wertigkeit. Ein Ausgleich ist bedingt möglich. Der einschränkende Faktor für einen Ausgleich ist die Zeitschiene, die bis zur Entwicklung ähnlicher Strukturen mit 20-30 Jahren angesetzt werden muß.*

Mit dem Baugebiet Rohrlach wird die bauliche Entwicklung (Wohnen) dieses Ortsteiles abgeschlossen, somit der definitive Ortsrand an dieser Stelle erstellt. Näheres bestimmen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bei deren Erarbeitung die Empfehlungen des Landschaftsplanes beachtet werden.

• Häuseläcker (4,5 ha)

Im Flächennutzungsplan 1981 war diese Baufläche als künftiges Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE E) enthalten. Mit der Änderung der Besitz-/und Nutzungsverhältnisse in diesem Gebiet entfällt die Voraussetzung für eine derartige Ausweisung. Die ortsnah Fläche kann somit sinnvoll für Wohnzwecke genutzt werden. Damit wird die Ortslage Wiesloch an dieser Stelle abschließend arrondiert und der definitive Ortsrand ausgebildet. Die südliche Begrenzung ergibt sich aus dem Verlauf des Leimengrabens, von dem die geplante Bebauung einen hinreichend großen Abstand einzuhalten hat.

– *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt eine „hohe“ Wertigkeit. Ein Ausgleich ist bedingt möglich.*



– Baiertal

• Ziegelhüttenteich (1,5 ha)

Geringfügige Arrondierung der Ortslage im Anschluß an bestehende Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Blumenberg. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten ist die künftige Baufläche nicht erweiterbar. Der Rand der Bebauung ist deshalb als definitiver Ortsrand auszubilden, eine intensive Verzahnung mit der Landschaft ist anzustreben.

Die künftige Baufläche war Teil der Ausweisung Edelsgrund/Ziegelhüttenteich im Flächennutzungsplan 1981.

– *Landschaftsplanerische Gesamtbewertung:*

*Ausgehend von 1,25 ha Bruttowohnbauand ist ein Ausgleich bedingt möglich. Dazu werden u.a. gefordert:*

- \* *Erhalt der Feldgehölze*
- \* *Erwerb und Bepflanzen von Ausgleichsfläche*
- \* *Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan*

Die Forderungen des Landschaftsplanes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

• Sauberg (2,0 ha)

Erste Teilfläche, mit einer Bautiefe von ca. 30-40 m, eines künftigen Siedlungsschwerpunktes gemäß dem zu erarbeitenden städtebaulichen Gesamtkonzept Sauberg/Edelsgrund, aus dem auch die genauen Abgrenzungen zu entwickeln sind. Die Teilfläche umfaßt 1 Bautiefe. Näheres regelt der Bebauungsplan, die Lösssteilwand gegenüber dem Gebiet „Alte Hohl“ soll erhalten werden.

Die Fläche genießt eine nachrangige Priorität gegenüber der Bebauung von Baulücken in Baiertal und dem Siedlungsschwerpunkt Äußere Helde.

– *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die Landschaftsplanerische Gesamtbewertung ergibt eine „hohe“ Wertigkeit. Ein angemessener Ausgleich ist nur bedingt möglich. Die Ausweisung als Baufläche ist kritisch zu bewerten, hinsichtlich der landschaftsräumlichen Situation. Mit besonderem Augenmerk auf das Landschaftsbild und die Frischluftversorgung von Baiertal, ist eine Bebauung auszuschließen.*

*Zur Verringerung der Auswirkungen eines geplanten Eingriffes werden u.a. gefordert:*

- \* *Erwerb und Bepflanzung von Flächen als Vernetzungselemente zu Lößsteinwand und Feldgehölzhecke*
- \* *Grünordnerische Festsetzungen im Zuge der weiteren Bauleitplanung.*

Baiertal, nach der Kernstadt der größte Wieslocher Teilort, bedarf fraglos eines künftigen längerfristigen Siedlungsbereiches. Aufgrund der Gegebenheiten um die Ortslage kommt hierfür lediglich der Bereich Sauberg/Edelsgrund in Frage, der auch unter den gegebenen Umständen der Gesamtstadt als städtebaulich sinnvoll zu gelten hat. Auf die Ausweisung Sauberg kann somit nicht verzichtet werden.

Die Anregungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes sind bei der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes Sauberg/Edelsgrund zu berücksichtigen und finden so Eingang in die Planung des 1. Teilabschnittes. Im Rahmen der Abwägung wurde der Erhalt der Lößsteilwand gegenüber dem Gebiet „Alte Hohl“ beschlossen.

• Edelsgrund (2,0 ha)

Zweite Teilfläche gemäß dem zu erarbeitenden städtebaulichen Gesamtkonzept Sauberg/Edelsgrund. Übernahme aus dem Flächennutzungsplan von 1981. Näheres regelt der Bebauungsplan.

– *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Aus landschaftlicher und ökologischer Sicht ist dem Gebiet eine „hohe“ Wertigkeit zuzusprechen.*

*Eine Bebauung führt zu nachhaltigen Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft. Ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes ist nur bedingt zu 70 - 80 % möglich.*

- Vordere Röttere (2,1 ha)  
Abrundung einer bestehenden Baufläche. Übernahme aus dem Flächennutzungsplan von 1981.

- *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die ökologische Gesamtwertigkeit ist „hoch“, ein Ausgleich im Sinne der Landschaftspflege ist bedingt möglich. Dies bezieht sich hier auf Teilflächen, die aus der Sicht des Biotoppotentials als Bebauungsflächen ausgewiesen werden können. Gefordert werden:*

- \* *Bebauung nach Maßgabe der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung, d.h. Bebauung nur auf den Flurstücken 3169 (teilweise), 3176, 3178, 3179 und 3180 mit einer Fläche von 0,63 ha. Alle anderen Flächen sind von Bebauung freizuhalten.*
- \* *Erhalt der Streuobstbereiche/extensiven Wiesen, Sukzessionsflächen und Feldgehölzen als Freihalte- und Vernetzungsfläche zu den Gehölzstrukturen am ehemaligen Bahndamm.*
- \* *Ankauf und Bepflanzen von Ausgleichsflächen.*

- Schatthausen

- Dammwiesen (0,80 ha)  
Arrondierung des Ortsrandes. Übernahme aus dem Flächennutzungsplan 1981.

- *Landschaftsplanerische Gesamtbewertung:*

*Der landschaftsplanerische Gesamtwert wird mit „hoch“ angesetzt. Ein angemessener Ausgleich ist nicht möglich. Von einer Ausweisung als Bebauungsfläche sollte abgesehen werden. Zur Verringerung von Auswirkungen eines geplanten Eingriffes sind Maßnahmen im umfangreichen Ausmaß erforderlich, die sich aus den notwendigen Ersatzmaßnahmen herleiten und in keiner Relation zum Eingriff stehen.*

- Repsäcker (2,35 ha)  
Arrondierung und Teilfläche einer noch zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtplanung für den östlichen Ortsrand mit einer Bautiefe von ca. 30-40 m.

- *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die landschaftsökologische Beurteilung des Baugebietes ist mit einer „mittleren“ Wertigkeit ausweisbar. Die Bebauung verursacht nur in begrenztem Umfang Eingriffe in die vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen.*

*Es kann von einer 80- bis 100%igen Ausgleichbarkeit ausgegangen werden.*

Um den Stadtteil Schatthausen im Rahmen seiner Bedeutung an der Entwicklung des gesamten Verwaltungsraumes teilhaben zu lassen, bedarf es der Bereitstellung künftiger Bauflächen zumindest zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnraum. Aufgrund der topographischen, naturräumlichen und verkehrlichen Gegebenheiten des Stadtteiles bietet sich lediglich der nördliche Ortsrand für Ausweisungen künftiger Wohnbauflächen an.

Auf die Ausweisung Repsäcker als Anfang und erster Teil eines örtlichen Siedlungsbereiches „Schatthausen-Ost“ kann aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden.

Repsäcker wurde im Rahmen der gemeinderätlichen Abwägung als Ersatz für eine Ausweisung im ökologisch hochwertigeren Bereich Gänsäcker aufgenommen.

- Gemeinde Dielheim

Dielheim hat in den letzten Jahren einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahl erfahren und sich zu einer Wohngemeinde entwickelt. Begünstigt durch die Lage im weiteren Verdichtungsraum wird diese Entwicklung auch weiterhin anhalten. Die Siedlungsentwicklung sollte sich vornehmlich im Kernbereich Dielheim vollziehen.

- Dielheim

- Siedlungsbereich Eckertsberg III (2,8 ha)

Die südliche Erweiterung des rechtskräftig genehmigten Baugebietes Eckertsberg I + II bis zur Kreisstraße K 4170 Dielheim-Rauenberg wird gebildet durch die künftige Baufläche Eckertsberg III (2,8 ha), die hier die sinnvolle Abrundung der Ortslage bewirken soll und die Anbindung an die K 4170 schafft. Damit hat Dielheim in westlicher Richtung die Grenze erreicht, jenseits der Landschaft und Landwirtschaft Vorrang genießen gegenüber jeglichen Entwicklungsflächen. Die verbleibenden Freiflächen dienen zudem als erforderliche Grünstreifen zwischen den Ortslagen Dielheim und Wiesloch.

- Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:

*Für den ökologischen Gesamtwert errechnet sich die Stufe „mittel“.*

*Innerhalb des Gebietes befinden sich als hochwertig einzustufen:*

- \* *ein wildverwachsener Graben mit ausgeprägter Krautsukzession*
- \* *eine krautbewachsene Böschung (1 m hoch)*
- \* *ein längsstrukturiertes § 24a-Heckenbiotop.*

*Neben dem Erhalt dieser wertvollen Bereiche sowie dem Erhalt des Streuobstbestandes im südlichen Bereich der Baufläche wird u.a. als Ausgleichsmaßnahme die Schaffung großzügiger Grünzüge und Heckenpflanzungen angeregt.*

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes werden im weiteren Verfahren im Bebauungs- und im Grünordnungsplan berücksichtigt.

- Balzfeld

- Erlenchwiesen II und III (zusammen 6,5 ha)

Die beiden künftigen Bauflächen werden unverändert aus dem Flächennutzungsplan 1981 übernommen. Sie bilden - zentral gelegen zwischen den Ortsteilen Balzfeld und Horrenberg und nahe der Schule - die städtebaulich sinnvolle Fortführung der begonnenen Siedlungsentwicklung.

- Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:

*Der ökologische Gesamtwert wird mit „mittel“ angegeben.*

*In diesem Gebiet entfallen auf die Biotoptypen, für die eine Erhaltung angestrebt wird, lediglich etwa 10 % der gesamten zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Als Ausgleich für die Umwandlung der Acker- und Wiesenflächen in Wohnbebauung sollen kleine Grünzüge sowie verschiedene Kleinbiotope in die bebaute Fläche integriert werden. Da es sich hier um eine relativ große Baufläche handelt, ist es angebracht, zusätzlich lockere Gehölzgruppen und Streuobst zu pflanzen, die eine Einbindung und Überleitung in die Landschaft bewirken.*

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes werden im Bebauungs- und im Grünordnungsplan berücksichtigt.

- Oberhof

Für diesen Teilort sind keine Ausweisungen künftiger Wohnbauflächen vorgesehen, auch die Dorfentwicklung sieht keine Möglichkeiten für Neubauten vor. Es ist deshalb wünschenswert, funktionslose Nebengebäude einer sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen. Der bestehende dörfliche Charakter ist zu erhalten.

- Horrenberg
  - Auf der Ebing II (3,5 ha)  
Übernahme aus dem Flächennutzungsplan 1981. Die Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Der Bebauungsplan wurde genehmigt.
- Unterhof
  - Radsäcker (1,9 ha)  
Übernahme aus dem Flächennutzungsplan 1981. Die Abgrenzung entspricht dem mit Datum vom 31.03.1995 genehmigten Bebauungsplan.

## 11.2 Gewerbe

### 11.2.1 Erwerbspersonen/Erwerbstätige, Veränderungen 1961-1987

#### Vorbemerkung

Alle Personen, die entweder Erwerbstätige (ET) oder Erwerbslose (EL) sind, gelten als Erwerbspersonen (EP) entsprechend der Definition zur Volkszählung 1987. Als Erwerbsquote (EQ) wird der Anteil der Erwerbspersonen an der Gesamtbevölkerung bezeichnet.

- Erwerbstätige VZ 1961/VZ 1970/VZ 1987
  - Erwerbstätige am Wohnort (ETW)  
(1961 und 1970 Erwerbstätige einschließlich, 1987 ohne Erwerbslose)

	VZ 1961		VZ 1970		VZ 1987	
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	abs.	v.H.
• <b>Wiesloch</b>						
Erwerbstätige insgesamt	7.340	100,0	8.567	100,0	9.543	100,0
davon:						
- Land-/Forstwirtschaft	579	7,9	239	3,4	137	1,4
- Produzierendes Gewerbe	4.175	56,9	4.796	56,0	4.160	43,6
- Handel und Verkehr	1.078	14,7	1.188	13,9	1.505	15,8
- Sonstige wirtschaftl. Bereiche	1.508	20,5	2.290	26,7	3.741	39,2
• <b>Dielheim</b>						
Erwerbstätige insgesamt	2.845	100,0	2.718	100,0	3.724	100,0
davon:						
- Land-/Forstwirtschaft	635	22,3	135	5,0	48	1,3
- Produzierendes Gewerbe	1.798	63,2	1.834	67,5	1.795	48,2
- Handel und Verkehr	196	6,9	295	10,9	586	15,7
- Sonstige wirtschaftl. Bereiche	216	7,6	454	16,7	1.295	34,8
• <b>Nahbereich insgesamt</b>	10.185	100,0	11.285	--	13.267	100,0
davon:						
- Bereich I	1.214	11,9	428	3,8	185	1,4
- Bereich II	5.973	58,7	6.630	58,8	5.955	44,9
- Bereich III	2.998	29,4	4.227	37,4	7.127	53,7

Bemerkenswert an dieser Statistik ist, daß:

- die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt zwischen 1961 und 1987 um ca. 30 % gestiegen ist, wobei Dielheim bis 1970 eine Abnahme zu verzeichnen hatte
- die Zahl der Erwerbstätigen in der Land-/Forstwirtschaft stark abgenommen hat
- die Zahl der Erwerbstätigen im sekundären Sektor absolut gleich bleibt. Nach einem Anstieg bis 1970 folgt eine Abnahme auf die ursprüngliche Anzahl, dadurch verringert sich der relative Anteil
- die überaus starke Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort im tertiären Bereich, die besonders augenfällig auch in Dielheim auftritt.



## Berufspendler VZ 1987, Pendlerströme (über 5 %)

Berufsauspendler (BAP)			Berufseinpender (BEP)		
nach	abs.	v.H.	von	abs.	v.H.
<b>• Stadt Wiesloch</b>					
- insgesamt	4.468	100,0	- insgesamt	8.963	100,0
davon nach:			davon aus:		
- Heidelberg	1.917	42,9	- Dielheim	1.135	12,7
- Walldorf	360	8,1	- St. Leon-Rot	810	9,0
- Mannheim	320	7,2	- Walldorf	769	8,6
- Leimen	266	6,0	- Rauenberg	679	7,6
- Nußloch	177	4,0	- Mühlhausen	623	7,0
- Sonstige	1.428	--	- Nußloch	431	4,8
(Dielheim)	46	1,0	- Sonstige	3.989	--
<b>• Gemeinde Dielheim</b>					
- insgesamt	2.933	100,0	- insgesamt	165	100,0
davon nach:			davon aus:		
- Wiesloch	1.135	38,7	- Wiesloch	46	27,9
- Heidelberg	732	25,0	- Mühlhausen	17	10,3
- Wiesloch	142	4,8	- Rauenberg	15	9,1
- Leimen	924	--	- Heidelberg	10	6,1
- Sonstige	1.135	38,7	- Sinsheim	10	6,1
			- Sonstige	67	--

## • Berufspendler VZ 1987, Relationen und Salden

	Berufspendler			Relationen	
	BAP	BEP	Saldo	BAP/EPW	BEP/ETA
• Stadt Wiesloch	- 4.468	+ 8.963	+ 4.495	44,0	61,1
• Gemeinde Dielheim	- 2.933	+ 165	- 2.768	75,6	16,3

Die Gegenüberstellung zeigt, daß:

- fast die Hälfte der Wieslocher und über 75 % der Dielheimer Erwerbstätigen auspendelten
- über 60 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort Wiesloch einpendelten, aber nur ca. 16 % in Dielheim.

## 11.2.2 Vorausrechnungen Planjahr 2005 Gewerbe

### Vorbemerkungen

Für die Berechnung des Bedarfes an künftigen Gewerbeflächen wird davon ausgegangen, daß die Relationen der Volkszählung 1987 auch weiterhin Bestand haben werden. Dies gilt insbesondere für die Erwerbsquoten und für das Verhältnis der Wirtschaftsbereiche untereinander.

Es wird weiter angenommen, daß ca. die Hälfte der zusätzlichen Erwerbstätigen am Wohnort auspendeln werden. Darüber hinausgehende Ansätze zur Stärkung des Arbeitsortes Wiesloch-Dielheim sind hier noch nicht enthalten, z.B. Erhöhung der Erwerbsquote, mögliche Reduzierung der Zahl der Berufsauspendler u.ä.m..

Weiter wird angenommen, daß künftig Bauflächen auszuweisen sind für:

- sämtliche zusätzlichen Arbeitsplätze im sekundären Wirtschaftsbereich,
- die Hälfte der zusätzlichen Arbeitsplätze im tertiären Wirtschaftsbereich. Die andere Hälfte ist ohne zusätzliche Flächenausweisungen in den gewachsenen Kernen anzusiedeln,
- ca. 10 % der Arbeitsplätze im sekundären Wirtschaftsbereich gemäß VZ 1987 für Aus- bzw. Umsiedlung ansässiger Betriebe.

Die Arbeitsplatzdichte wird für Wiesloch mit mindestens 70 APL/ha, für Dielheim mit mindestens 60 APL/ha festgelegt.

#### • Bedarfsberechnungen (Basis 31.12.1993)

		Wiesloch	Dielheim	VVG
• Zusätzliche Einwohner 2005	E	1.865	435	2.300
• Erwerbsquote 2005	v.H.	47,0	52,0	--
• Zusätzliche Erwerbspersonen/Wohnort	EPW	875	225	1.100
• davon Erwerbstätige am Arbeitsort	ETA	435	115	550
Davon gehören zu den Wirtschaftsbereichen				
• Land- und Forstwirtschaft	v.H.	1,4	1,3	--
	abs.	5	--	5
• Produzierendes Gewerbe III	v.H.	43,6	48,2	--
	abs.	190	55	245
• Dienstleistungen III	v.H.	55,0	50,5	--
	abs.	240	60	300
• Erwerbstätige am Arbeitsort, Zuwachs:	ETA	+ 435	+ 115	+ 550

Entsprechend den obengenannten Annahmen sind somit künftige Bauflächen auszuweisen für folgende Arbeitsplätze:

	Wiesloch	Dielheim	VVG
• Gewerbl. Land- und Forstwirtschaft I	5	--	--
• Produzierendes Gewerbe II	190	55	--
• Dienstleistungen III	120	30	--
• Sanierungsbedarf (10 %)	770	40	--
	1.085	125	1.210

Mit den vorgegebenen Arbeitsplatzdichten von 70-60 APL/ha ergibt sich somit ein errechneter Bedarf an künftigen Gewerbeflächen:

- Wiesloch 1.085 : 70 APL/ha	=	15,5	--	--
- Dielheim 125 : 60 APL/ha	=	--	2,0	--
- Nachbereich, rechnerischer Bedarf:	ha	15,5	2,0	17,5

## 11.2.3 Alte Last Gewerbe

Eine anrechenbare Alte Last Gewerbe ist im Nahbereich nicht vorhanden. Sämtliche größeren Gewerbeflächen innerhalb der Ortslage Wiesloch, die in den letzten Jahren frei wurden, konnten größtenteils - städtebaulich sinnvoll - zu Wohnbauflächen umgenutzt werden und haben so wesentlich zur

Erhöhung der Mantelbevölkerung der Innenstadt Wiesloch und zur Stärkung der Attraktivität des Bereichskernes des Mittelzentrums beigetragen. Die Baugebiete der letzten Jahre sind überbaut.

#### 11.2.4 Ausweisungen Gewerbe

##### Vorbemerkungen

Im Nahbereich Wiesloch-Dielheim stehen kaum noch Flächen zur Verfügung, die für eine Ausweisung als künftige Baufläche für gewerbliche Nutzung geeignet erscheinen. Die ausgewiesenen Flächen stellen mehr oder weniger Arrondierungen dar bzw. Erweiterungen bestehender Gebiete bis an ihre gegebenen Grenzen.

Der Flächennutzungsplan enthält ca. 25 ha künftige gewerblich genutzte Bauflächen. Davon entfallen auf die Stadt Wiesloch ca. 20 ha und ca. 5 ha auf die Gemeinde Dielheim. Hinzu kommen in Wiesloch noch die künftige Gewerbefläche Waldwiesen (5,5 ha), die aufgrund ihrer Nähe zum Bahnhof lediglich für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Unternehmen des Dienstleistungsbereiches zur Verfügung steht sowie in Horrenberg der Bereich In den Wiesgärten (0,6 ha) als Standort für Einzelhandelsbetriebe. Hier sind jedoch nur Geschäfte zur Deckung des örtlichen Bedarfes zulässig.

##### Die Ausweisungen

	Ausweisungen ha		Ausgleich v.H.		APL/ha	APL
	gesamt	Br.-Baul. (a)	ja	nein		
<b>• Stadt Wiesloch:</b>						
– Weinäcker, GE:	6,80	6,80	47,0	53,0	70	480
– Im oberen Sandpfad, GE	8,70	8,70	73,6	26,4	70	610
– Weidenloch, GE	2,00	2,00	81,3	18,6	60	120
– Auf der Schanz	7,20	7,00	> 80	< 20	60	420
– Rohrbuckel, GE (Baiertal)	2,30	2,30	83,0	17,0	60	140
	27,00	26,80	--	--		1.770
– Waldwiesen (s. Begründung)		5,50	58,6	41,4	--	-
Wiesloch insgesamt		-	-	-		<u>1.770</u>
<b>• Gemeinde Dielheim:</b>						
• Dielheim						
– Heiligenstein, GE	7,40	7,40	> 75	< 25	60	440
• Horrenberg						
– Neuwiesen, GE	2,00	1,40	60	40	50	70
– In den Wiesgärten (s. Begründung)	0,30	0,30	80	20	50	15
• Balzfeld						
– Schleimwiesen (s. Begründung)	0,50	--	15	85	50	20
Dielheim insgesamt	--	--	--	--	--	<u>495</u>

#### 11.2.5 Begründungen

##### Vorbemerkung

Der Landschaftsplan erstellt für jede der künftigen Bauflächen eine ökologische Gesamtbewertung, die als Grundlage für Minimierung oder Ausschluß von Eingriffen herangezogen wird. Erhoben wurde dabei der ökologische Eigenwert und die Bedeutung der Fläche für einen Biotopverbund. Daraus resultiert, nach Überlagerung der Wertigkeiten, der ökologische Gesamtwert mit den Stufen hoch/mittel/gering. (Siehe: „Vertiefte Eingriffs- und Ausgleichsregelung für Flächenausweisungen“, Teilbereiche Wiesloch und Dielheim, R. Rübsamen, Juli 1995/Dez. 1995).

Zur ökologisch-landschaftsplanerischen Bewertung entsprechend § 8a BNatSchG wird auf Kapitel 18.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen verwiesen.

In den folgenden Begründungen zu den einzelnen Bauflächen wird auf obengenannte Ökologische Gesamtbewertung sowie auf etwaige Anregungen und Empfehlungen hingewiesen, abweichende Ausweisungen aus städtebaulichen Gründen werden gesondert erläutert.



- Stadt Wiesloch

- Weinäcker (6,8 ha)

Sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Entsorgungsflächen innerhalb der vorgegebenen Grenzen (Markungsgrenze und B 3). Hohe Verkehrsgunst.

- *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt einen „hohen“ Wert. Ein Ausgleich ist nicht oder nur bedingt möglich.*

*Die Eingriffsmomente durch eine künftige Bebauung in den Naturhaushalt und besonders auf die innerhalb und am Rande der künftigen Baufläche liegenden § 24a-Biotope sind so, daß sie im Zuge der Bauleitplanung als nicht ausgleichbar anzunehmen sind.*

*Zur Verringerung der Auswirkungen eines Eingriffes sind unter anderem die folgenden Maßnahmen notwendig:*

- *Erhalt des waldartigen Pioniergehölzbestandes im Süden.*
- *Erhalt der Feldgehölze mit beidseitig 30 m breiten extensiv gepflegten Pufferflächen.*
- *Pufferflächen entlang des Leimbaches  $b = 50$  m, extensive Pflege der Fläche.*
- *Aufkauf von Ausgleichsflächen im Faktor 1,0 bezogen auf den Verlust und die anthropogene Folgebeträchtigung.*
- *Erhalt der bestehenden Strukturen auf den Pufferflächen mit extensiver Pflege/Nutzung.*
- *Renaturierung des Leimbaches.*
- *Bepflanzung der Vernetzungsfläche entsprechend den Vorschlägen des Landschaftsplanes.*

Dem Mittelzentrum Wiesloch stehen für die Zukunft nicht genügend Flächen zur Verfügung, die sich für eine Ausweisung als Gewerbefläche eignen. Somit kann, mangels Alternativflächen, auf die Ausweisung des künftigen Gewerbegebietes Weinäcker nicht verzichtet werden. Die Forderungen des Landschaftsplanes werden im Bebauungs-/Grünordnungsplan berücksichtigt.

- Weidenloch (2,0 ha)

Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, begrenzt durch B3 und Parkstraße.

- *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung :*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt eine „mittlere“ Wertigkeit. Ein Ausgleich ist möglich, wenn die Gehölzstrukturen erhalten und der vorhandene Walnußbaum Flst. 13503 unbeeinträchtigt in eine Grünfläche aufgenommen wird.*

- Im Oberen Sandpfad (8,7 ha)

Mit der direkten Verkehrsanbindung an die B 39 genießt dieser Bereich eine außerordentliche Verkehrsgunst. Die bestehende Gewerbefläche wird bis an die frühere Alte Bruchsaier Straße erweitert. Zur Ortslage Frauenweiler ist ein ausreichend großer Abstand einzuhalten. Im verbindlichen Bauleitplan ist eine, dem Grad der Emission entsprechende Abstufung der Baugebiete vorzusehen. Der künftige Rand der Bebauung gegen Norden und Osten wird von weither einsehbar sein. Eine sorgfältige Gestaltung dieses definitiven Ortsrandes ist unbedingt erforderlich.

- *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt eine „hohe“ Wertigkeit. Ein Ausgleich auf der Gesamtfläche ist bedingt möglich, ein Ausgleich der vorhandenen Feldgehölze und des Streuobstes jedoch nicht. Einer Bebauung kann aus ökologischer Sicht nur zugestimmt werden, wenn diese Strukturen mit genügend großen Pufferzonen und Grünachsen erhalten werden.*

Die Forderungen des Landschaftsplanes werden im Bebauungs-/Grünordnungsplan berücksichtigt.

– Auf der Schanz (7,0 ha)

Westlich der Realschule ist die Gerbersruhstraße lediglich einseitig angebaut. Bebauungsplan (15.09.71) und Flächennutzungsplan 1981 sahen für das Areal zwischen Gerbersruh- und Parkstraße eine künftige Sonderbaufläche Kreiskrankenhaus vor. Diese Nutzung kann nicht realisiert werden. Die Fläche soll einer künftigen Nutzung als Gewerbefläche zugeführt werden. Die genaue Abgrenzung der bebaubaren und der nicht bebaubaren Flächen sowie die Anordnung der baulichen Anlagen, auch im Hinblick auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe, bleibt dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten.

– *Landschaftsplanerische Bewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt eine „mittlere“ Wertigkeit, die nördlich vorgelagerte Feldgehölzhecke selbst ist mit einer „hohen“ Wertigkeit einzustufen. Unter der Maßgabe des Erhaltens dieser Feldgehölzhecke ist ein Ausgleich bedingt möglich. Die Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen denkbar.*

Die Empfehlung des Landschaftsplanes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

– Rohr buckel (2,3 ha)

Erweiterung des Gewerbegebietes bis an die Grenzen, die die Topographie hier gebietet. Die Flächen dienen vornehmlich der Erweiterung angrenzender Betriebe.

– *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergab einen „hohen“ Wert. Ein Ausgleich ist bedingt möglich; eine Bebauung auf der westlichen Teilfläche ist verträglich.*

*Gefordert wird der Erhalt des § 24a-Biotopes auf dem östlichen Teil der ausgewiesenen Baufläche.*

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes werden im Grünordnungsplan beachtet und im Bebauungsplan nach Möglichkeit berücksichtigt.

– Waldwiesen (5,5 ha)

Die Fläche wird umschlossen von B 3, B 39 sowie der Trasse der ehemaligen Bahnlinie zum Stadtbahnhof Wiesloch und ist lediglich über die Straße In den Ziegelwiesen an die Schwetzingen Straße angebunden. Die Eignung des gesamten Bereiches Waldwiesen als gewerbliche Baufläche wird durch die Nähe zum Bahnhof Wiesloch-Walldorf als Haltepunkt der Regionalbahn begründet. Die Fläche ist deshalb prädestiniert zur Aufnahme von arbeitsplatzintensiven Dienstleistungsbetrieben.

Die Stadt Wiesloch beabsichtigt den Bereich Waldwiesen ausschließlich einer derartigen Nutzung zuzuführen. Die Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben oder Betrieben des produzierenden Gewerbes ist nicht vorgesehen. Dieses Gebiet genießt nachrangige Priorität in der zeitlichen Realisierung.

– *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*

*Die ökologische Gesamtbewertung ergibt eine „hohe“ Wertigkeit. Ein Ausgleich ist bedingt möglich. Eine Bebauung ist aus der Sicht des Wasser-, Klima- und Landschaftspotentials unverträglich. Ein Ausgleich, bezogen auf das Biotoppotential kann nur unter Berücksichtigung der im Landschaftsplan dargestellten Pufferflächen erzielt werden.*

Aufgrund der speziellen Zweckbestimmung dieses künftigen Baugebietes kann dabei von einer intensiven Durchgrünung ausgegangen werden, so daß der Umsetzung der vielfältigen Empfehlungen des Landschaftsplans nichts entgegenstehen dürfte.

● Gemeinde Dielheim

Die gewerblich genutzten Baugebiete in Dielheim sind überbaut. Zum Schutz der Talau des Leimbaches oberhalb von Dielheim wird auf eine Erweiterung dieser Gebiete im Bereich Breitwiesen verzichtet und die erforderlichen künftigen Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen.

- Heiligenstein (7,4 ha)  
Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes westlich der Carl-Benz-Straße (Baugebiet I + II) sowie westlich der Kleintierzuchtanlage. Ergänzend kommt noch ein ca. 0,9 ha großer Teil im Gewann „Tairnbacher Weg“ hinzu. Bestehende Wohnbebauung und Topographie setzen dem künftigen Baugebiet relativ enge Grenzen.
  - *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*  
*Der ökologische Gesamtwert ergab einen „mittleren bis hohen“ Wert. Bei der Realisierung des Baugebietes II sind die Heckenbiotope zu erhalten sowie der Graben, der zudem renaturiert und um einen angrenzenden Feuchtbiosphärenstreifen erweitert werden sollte. Die Landschaftsterrassen im Gewann Tairnbacher Weg und die Böschungen mit ihren Feldgehölzen sind zu erhalten. Über die Biotopvernetzung sollte eine Verbindung zur Landschaft angestrebt werden.*
  
- Horrenberg
  - Neuwiesen (1,4 ha)  
Der Siedlungsbereich Balzfeld-Horrenberg verzeichnete in den letzten Jahrzehnten ein starkes Wachstum ohne gleichzeitige Schaffung von Arbeitsplätzen. Bedingt durch die Topographie und die ausgedehnten Wohnbauflächen, ergibt sich hier lediglich im Bereich Neuwiesen die Möglichkeit der Ausweisung von Gewerbeflächen für ortsansässige Handwerksbetriebe in sowohl ebener wie verkehrsgünstiger Lage. Die, durch die erforderliche Brücke über dem Leimbach recht hohen Erschließungskosten erfordern eine relativ großflächige Ausweisung.
    - *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*  
*Der ökologische Gesamtwert ergab einen „mittleren“ Wert. Der ökologisch hochwertige Abschnitt des Leimbaches samt Randstreifen sowie der an die bestehende Bebauung angrenzende Streuobstbereich sollten erhalten werden.*

Die Gemeinde Dielheim beabsichtigt, zum Schutz des Leimbaches, beidseits einen Streifen von je 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anregungen, den Streuobstbereich zu erhalten sowie die erforderliche Brücke als „grüne“ Brücke auszubilden, wird im weiteren Planungsverlauf wieder aufgegriffen.
  
- In den Wiesgärten (0,3 ha)  
In Balzfeld/Horrenberg besteht eklatanter Mangel bei der erforderlichen Grundversorgung der Bevölkerung. Die kleine künftige Gewerbefläche ist der Ansiedlung von Ladengeschäften/Versorgungsbetrieben vorbehalten. zulässig sind jedoch nur Betriebe, die der Deckung des örtlichen Bedarfes dienen. Die Fläche war bereits im Flächennutzungsplan 1981 enthalten.
  - *Landschaftspflegerische Gesamtbewertung:*  
*Der ökologische Gesamtwert ergab die Einstufung „hoch“. Dieser Gesamtwert resultiert überwiegend aus den ökologisch hochwertigen Bereichen (alter Streuobstbestand, naturnaher Bachabschnitt, große alte Bäume). Empfohlen wird, von einer Bebauung der nördlichen Bereiche des Gebietes abzusehen.*

Auf die Ausweisung dieser kleinen Baufläche für ein späteres Versorgungszentrum kann nicht verzichtet werden. Die Vorstellungen der Gemeinde wurden nochmals reduziert, so daß derzeit nur die ökologisch weit weniger wertvollen Bereiche im Süden (Pferdekoppel und Ackerfläche) zur Bebauung vorgesehen sind. Zudem ist vorgesehen, den gehölzbestandenen Uferstreifen in hinreichender Breite zu erhalten samt Grasweg.
  
- Balzfeld
  - Schleimwiesen (0,5 ha)  
Im Bereich Schleimwiesen haben sich zwei kleinere Handwerksbetriebe niedergelassen, für die z.T. Erweiterungsbedarf besteht. Nach eingehender Prüfung, der landschaftlichen, topographischen und ökologischen Verhältnisse werden lediglich Teile der Flurstücke 2528 und 2529 sowie die Flurstücke 2536 und 2537 als künftige Gewerbefläche ausgewiesen im Anschluß an die rechtswirksame Ausweisung gemäß Flächennutzungsplan 1981. Dabei ist der hochwertige Bachlauf mit angrenzenden Feuchtwiesen und Schilfbeständen im Bebauungsplan durch Ausweisung eines hinreichend breiten, nicht bebaubaren Uferstreifens (10 m) zu schützen.

- Landschaftsplanerische Gesamtbewertung:  
Die oben beschriebene Ausweisung entspricht der Forderung des Landschaftsplanes, das künftige Baugebiet auf ein vertretbares, ökologisch ausgleichbares Maß zurückzunehmen.

### 11.3 Sonderbauflächen

- Sonderbauflächen, Bestand

- Das Gelände des Zentrums für Psychiatrie ist als Sondergebiet im Plan enthalten. Die Ausweisung entspricht der Rahmenplanung ZfP des Staatlichen Hochbauamtes Heidelberg.
- Der Bereich Palatin - Stadthalle, Hotel, Parkhaus - ist als Sondergebiet ausgewiesen.
- Im Unterhof ist eine kleine Sonderbaufläche für ein bestehendes Altenheim ausgewiesen.

- Sonderbauflächen, Planungen

- Eine Ausweisung von künftigen Sonderbauflächen ist nicht vorgesehen.

- Sonderbauflächen, Abweichung vom Flächennutzungsplan 1981

Für das Gebiet Auf der Schanz besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Kreis-krankenhaus“, genehmigt mit Datum vom 15.09.1971 RP Karlsruhe. Das Vorhaben ist nicht zu realisieren, die Stadt Wiesloch hat den Bebauungsplan aufgehoben. Die Fläche wird anderweitig genutzt: z.T. als Wohngebiet mit sozialer Bindung (z.B. Sozialwohnungen oder Bauflächen für junge Familien o.ä.) und z.T. als Mischgebiet.