



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE Gewerbegebiet
OAB Höhe baulicher Anlagen
GR Größe der Grundflächen
abweichende Bauweise
Baugrenze
Fläche für Versorgungsanlagen
Private Grünfläche
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



NUTZUNGSSCHABLONE (Schema)

Table with 2 columns: GE (Art der baulichen Nutzung) and a (Bauweise). Values include GR max. 19.000 m² and OAB max. = 127,5 m UNN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" ersetzt die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1981 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 586), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen § 19 BauNVO im Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Grundfläche von 19.000 m² festgesetzt, die im GE von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Parkierungsanlagen über und unterhalb der Geländeoberfläche und Fahrradstellplätze, auch überdeckt, und sonstige Erschließungsflächen zulässig.

6. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Gemäß Planeintrag ist eine Versorgungsfläche zur Unterbringung einer Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und einer Kältezentrale (Nahkältesystem) mit Trafostation festgesetzt. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind die Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und die Kältezentrale mit Trafostation zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ausnahmetatbestand gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 LBO gesichert wird.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB In Bereich der zeichnerisch festgesetzten Retentionsfläche sind Mulden und Teilanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.

8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mulde“ und „Eingrünung“ festgesetzt. Der private Grünstreifen „Eingrünung“ entlang der Dietmar-Hopp-Allee darf auf maximal 40 % seiner Länge für Zu- und Ausfahrten, Eingänge u.ä. unterbrochen werden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 9.1 Bodenschutz Pkw-Stellplätze, Wege und notbefahrta Rettungswegen und Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen. Dies gilt auch für gering frequentierte Freiflächen (z.B. Aufstellflächen von Silos u.ä.) innerhalb der Versorgungsflächen.

9.2 Grundwasserschutz Stark frequentierte Flächen wie z.B. Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. 9.3 Retentionsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 und 25 BauGB Die zeichnerisch als "Retentionsfläche" festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Bäumen (z.B. Stieleichen als Stammholz) zu bepflanzen. Die Randbereiche des muldenförmigen Dauerwasserstaues sind punktuell mit Struchweiden und Schilf zu bepflanzen. Fußwege und andere Flächen in wasserdurchlässiger Weise sind bis zu 15 % der Fläche zulässig.

9.4 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken beliebigen vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter (Deckschicht) haben.

Das auf Parkplatz- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswasser wird über mindestens 30 cm tiefe vegetationsbedeckte Bodenschichten dezentral versickert; über dem höchsten Grundwasserstand muss eine Deckschicht von einem Meter eingehalten werden. Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z.B. für Heizöl, ist in den Schutzwasserkanal zu entwässern.

Anlagen zum Speichern von Niederschlagswasser (Zisternen) und/oder zu seiner Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder zur Grundstücksbewässerung) sind zulässig. Der Überlauf von Zisternen kann an den Schutzwasserkanal angeschlossen werden.

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Retentionsfläche können zusätzliche Retentions- und Versickerungsanlagen im Geltungsbereich angelegt werden.

9.5 Einfriedungen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkannte Einfriedung und Erdbreich) von mind. 0,15 m aufweisen, sofern sie nicht lediglich eine Sportanlage ohne Begrünung umfassen.

9.6 Außenbeleuchtung Es sind nur insektenchonende Straßen-, Außen- und Fassadenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum und mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zulässig. Dies gilt auch für die Hinterleuchtung von Werbeanlagen.

Die Ausleuchtung darf durch Abschirmungen / Blenden nur in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen. Laufende Schriften, bewegte, sich tumultuös verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Es sind nur insektenchonende Straßen-, Außen- und Fassadenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum und mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zulässig. Dies gilt auch für die Hinterleuchtung von Werbeanlagen.

10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Es sind nur insektenchonende Straßen-, Außen- und Fassadenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum und mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zulässig. Dies gilt auch für die Hinterleuchtung von Werbeanlagen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Entsprechend den folgenden Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollen Arten aus der Pflanzliste verwendet werden. In den Flächen für Anpflanzungen sind Fußwege, Rettungswege und Feuerwehrzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zulässig.

11.1 Pflanzliste Liste A: Bäume Acer campestre, Acer glabrum, Acer pendula, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Populus alba, Populus tremula, Prunus avium, Prunus padus, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Salix caprea, Salix cinerea, Salix purpurea, Salix rubens, Salix triandra, Salix viminalis, Sambucus nigra, Viburnum opulus

Liste B: Sträucher Roter Hirtentee, Hasel, Zweigflügler Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen*, Faulbaum, Liguster*, Schlehe, Hunds-Rose, Salweide, Grauweide, Purpurweide, Falhweide, Mandelweide, Korbweide, Schwarzer Holunder, Wasserschneeball* Liste C: Kletterpflanzen Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich), Clematis / Waldrebe, Heckenkirsche*, Kletterhortensie

11.2 Pf 1 Begrünung Außenanlagen Die mit "Pf 1" festgesetzte Fläche dient der parkartigen Durchgrünung des Baugelbietes zwischen den Gebäuden. Es sind Grünflächen anzulegen, die mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind. Die Pflanzliste ist zu beachten.

11.3 Pf 2 Begrünung Sportanlagen Die mit "Pf 2" festgesetzte Fläche dient der Eingrünung der Sportplätze mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen. Die Pflanzliste ist zu beachten. Innerhalb der Fläche "Pf 2" sind offene Sportplätze zulässig.

11.4 Stellplatzbegrünung Für jeweils 5 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Lkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäum der Liste A mit einem Stammumfang von mindestens 14,00 cm bis 16,00 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

11.5 Dachbegrünung Flachdächer sind mit Vegetationsstrukturen (Sukkulente, Gräsern, Wildkräutern u.ä.) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Begrünungen sind auf einer Mindestsubstratstärke von 10 cm auszuführen. Ausnahme können Bereiche von der Begrünungspflicht ausgenommen werden, wenn sie mit technischen Aufbauten überstellt sind.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

12.1 Baumreihe Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist die Baumreihe entlang der Dietmar-Hopp-Allee dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume sind bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume der Liste A zu ersetzen.

Hinweise

1. Schutz des Waldrandes bei Baumaßnahmen Der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist insbesondere bei den Arbeiten am Rand des Hochholzer Waldes zu beachten.

2. Archäologische Funde Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DschG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DschG (Denkmalbehörde) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metalle, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdschichten) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkurzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baubau zu rechnen.

3. Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Innerhalb der Dietmar-Hopp-Allee liegt eine Hauptversorgungsleitung DN 200 GG und innerhalb des Fußweges, entlang des Waldrandes, liegt eine Hauptversorgungsleitung DN 300 GG. Deren Lage ist nicht vollständig versorgungstechnisch gesichert.

Beidseits der Leitungsstrassen ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,00 m zur Achse einzuhalten. In den Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Ebenso gelten die allgemeinen Festsetzungen zum Schutz unterirdischer Leitungen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Bereich des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

4. Artenschutz Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Spang, Fischer, Natschka GmbH Wiesloch von November 2022 wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel, Amphibien und Reptilien durchzuführen:

4.1 Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beringung des Baufeldes (V1) Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung des Baufeldes erforderlichen Baumfällarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten durchzuführen. Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld erfolgt im Anschluss an die Baumfällarbeiten.

4.2 Verlängerung der Amphibienleiteinfriedung (V2) Der Schutzraum am Waldrand ist bis zum südwestlichen Ende der Dietmar-Hopp-Allee zu verlängern. Der Schutzraum im Bereich der Grünfläche nördlich der Kältezentrale ist nach Nordosten bis zu den Tennisplätzen zu verlängern. So sind Wanderbewegungen zwischen dem Hochholzer Wald (Landbesitz) und dem Gewässer nördlich des Vorhabenbereiches (Lachgewässer) weiterhin möglich. Amphibien können jedoch nicht in den Vorhabenbereich gelangen. Die zu ergänzenden Schutzzäune sind spätestens im Januar 2023 und damit vor Beginn der Wanderungszeit von Amphibien und der Aktivitätszeit von Zaunwidern zu errichten. Die Kontrolle auf Amphibien erfolgt während der Hauptwanderungszeit (voraussichtlich von Mitte Februar bis Mitte März) bei günstigen Witterungsbedingungen (mild und feucht) täglich am Abend und am Morgen.

4.3 Vermeidung von Fallen für wandernde Amphibien (V3) Licht- und Abwaschen sowie andere Vertiefungen im Boden sind mit feinschmaligen Gittern oder Fliegengazennetzen abzudecken. Dadurch wird verhindert, dass Amphibien in die Vertiefungen fallen und nicht wieder herauskommen. Die Abdeckung der Schächte und Vertiefungen erfolgt im Zuge der Fertigstellung der geplanten Kältezentrale.

4.4 Exposition von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (CEF A1) Um außerhalb der Reichweite baubedingter Störwirkungen für das betroffene Kohlweiss-Brutpaar geeignete Nistmöglichkeiten gewährleisten zu können, sind vor Beginn der Baubarbeiten zur Errichtung der geplanten Kältezentrale, spätestens Ende Februar, folgende Nistkästen auszubringen: 2 Nisthöhlen; Fluglochweite 32 mm für Kohlweiss

Als Standorte für das Aufhängen von Nisthilfen in Bäumen kommen vom Vorhaben nicht betroffene Bäume im Umfeld des Teiches auf dem Firmengelände der SAP in Frage. Die genauen Anbringungsorte der Kästen werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festgelegt.

4.6 Im Bereich der festgesetzten Retentionsfläche befinden sich regelmäßig genutzte Lebensstätten geschützter Amphibienarten, insofern sind alle Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen an die Lebensraumsprüche der Arten anzupassen.

5. Deutsches Haupthöhennetz Höhenangaben und -festlegungen im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhenystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstufe 130; m ü. NN).

6. Starkregenereignisse Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

7. Kabel der Netze BW Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend, südwestlich des Geltungsbereiches, Versorgungsleitungen (Mittelspannungskabel) der Netze BW befinden.

8. Baumstandorte Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

9. Kampfmittel Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, frühzeitig im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Gefahrenverdrachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

10. Entwässerung von Niederschlagswasser/wasserrechtliche Erlaubnis Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung, Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) in Gewerbegebieten ist ortsüblich. Hierfür ist beim Wasserrechtsamt, der Unteren Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies gilt auch für das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen.

Die Planung von Zisternen ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen. Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Baumaßnahmen innerhalb von Wasserschutzgebieten“ des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, wird hingewiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad. Die Festsetzungen I.1.5 sind zu beachten.

1.2 Fassadengestaltung: Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit Kletterpflanzen der Liste C zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

1.3 Höhe der Versorgungsanlagen Für die Höhe der Kälte- und Energiezentrale gilt eine oberste Außenwandbegrenzung (OAB) von 120,0 m UNN. Diese Höhe darf für einzelne technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 125 m UNN überschritten werden. Schornsteine sind bis zu einer Höhe (OK) von maximal 134,0 m UNN zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Werbeanlagen dürfen nur fach an den Gebäudewänden angebracht werden. Die Gebäudehöhe darf bis zu 2,00 m überschritten werden. Werbeanlagen dürfen die Größe von jeweils 6,0 m² und eine Höhe von jeweils 3,0 m (Ansichtfläche) nicht überschreiten. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen (Pylone) bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und bis zu einer Gesamtgröße aller Ansichtflächen von 12 m² zugelassen werden. Die Festsetzungen I.9.6 sind zu beachten.

4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken mit darin einbezogenen Zäunen) bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. 4.2 Sonstige Einfriedungen, z.B. seitliche Schutzinfriedungen, sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können für Sportanlagen höhere Einfriedungen (Ballfanggitter) bis 3,00 m Höhe zugelassen werden. Die Festsetzungen I.9.5 sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 13a BauGB 25.07.2023 im Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB § 1 Abs. 8 BauGB

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB 29.07.2023 Planbilligung und Offenlagebeschluss, § 3 Abs. 2 BauGB 25.07.2023 Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB 29.07.2023 Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB 28.07.2023

Offenlage in der Zeit vom 29.07.2023 bis 06.09.2023

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO 24.10.2023

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Waldorf, den 30.10.2023 Matthias Renschler Bürgermeister

Inkrafttreten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB 04.11.2023

Ausfertigung Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 24.10.2023 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.



Table with project information: Projekt: STADT WALLDORF, Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee", Projektnummer: 23 01, Bearbeiter: SH, Stand: 22.09.2023, Datum: 25.10.2023, Layoutname: BP_M1000_TF, Provisorium: 1100 cm x 812 cm, Maßstab: Nord, 1:1.000

Planhaft: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, Datengrundlage: Stadt Waldorf, März 2023

STADT WALLDORF

Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ausfertigung:

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 24.10.2023 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau am 04.11.2023 in Kraft.

Walldorf, den 30.10.2023



Matthias Renschler
Bürgermeister



Stand: 22.09.2023

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5

67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Maßnahmen zur Klimaanpassung und des Einsatzes regenerativer Energien plant die SAP SE für den Gesamtcampus in Walldorf eine Kältezentrale als zentrale Versorgungseinrichtung zu errichten. Diese soll im rückwärtigen Anschluss an die bestehende Wärmezentrale an der Dietmar-Hopp-Allee realisiert werden.

Die Kältezentrale dient der Versorgung der angrenzenden SAP-Gebäude. Durch die Errichtung der neuen Kältezentrale kann durch innovative Technik eine effizientere Kälteerzeugung, Energie- und CO₂-Ersparnis und ein frühzeitiger Freikühlbetrieb erreicht werden. Ebenfalls können höhere Laufzeiten realisiert werden. Die Kälteerzeugung wird über Absorptionskälteanlagen mit Wärme aus Kraftwärmekopplung und mit natürlichen Kältemitteln erzeugt. All diese Aspekte können mit den bestehenden Kälteanlagen (in einzelnen Gebäuden) finanziell und technisch nicht umgesetzt werden. Durch die Nähe zur bestehenden Wärmezentrale können Synergieeffekte genutzt werden.

Diese geplante bauliche Entwicklung im Bereich zwischen SAP-Schulungszentrum und Hochholzer Wald entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ aus dem Jahr 1987. Einem Bauantrag könnte daher im geplanten Umfang keine Befreiung erteilt werden, sodass für die rechtssichere Umsetzung der Planung die Überplanung des Gebiets notwendig wird.

Dies nimmt die Stadt Walldorf zum Anlass, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die rechtskräftigen Festsetzungen basieren auf gesetzlichen Grundlagen aus den 1970er Jahren und stimmen nicht mehr mit der realisierten und künftigen städtebaulichen Entwicklung an der Dietmar-Hopp-Allee überein.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll die geplante Kältezentrale ermöglicht und die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2023 beschlossen, für den Bereich "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walldorf, genehmigt am 29.12.1986, zuletzt berichtigt durch die am 28.01.2017 wirksam gewordene 5. einfache Teiländerung, stellt für den zu überplanenden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Am Geltungsbereichsrand verläuft ein Kanal der Stadt Walldorf entlang des öffentlichen Weges am Hochholzer Wald und südlich der beiden SAP-Sterngebäude in Richtung Industriestraße. Westlich grenzt der Hochholzer Wald bzw. das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet an.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bisherige Bebauungsplan beruhte auf den Darstellungen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1986 und sah eine entsprechende Eingrünung der Gewerbefläche vor. Der Landschaftsplan sah zudem eine Baumreihe (Einzelbäume) entlang der Dietmar-Hopp-Allee und entlang der Waldtraufe vor. Der durchgrünte Charakter des Gewerbegebiets wurde im

Geltungsbereich durch die parkartige Gestaltung der Freiflächen um das Schulungszentrum erreicht. Auf der im Landschaftsplan in nördliche Richtung als Abrundung zum Hochholzer Wald gedachten Grünfläche hat sich inzwischen der SAP-Campus entwickelt. Ein neuer Landschaftsplan ist in Aufstellung begriffen.

Der Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereichs. In der Raumnutzungskarte des ERP ist der Planbereich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand“ enthalten.

3. Planverfahren

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) kann daher abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt im Rahmen der Begründung beschrieben (siehe Punkt 7. Umweltbelange) und in die Abwägung eingestellt.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplans eintreten können (§ 4 c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht.

3.1 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Neuordnung gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebiets: Er verändert nur einen geringen Teil der überbauten Flächen. Die Grundfläche der durch den Bebauungsplan neu ermöglichten Kältezentrale mit befestigten Flächen beträgt knapp 2.000 m². Dafür entfallen versiegelte Tennisplätze in einer Größenordnung von ca. 1.355 m². Zusätzlich beansprucht werden somit weniger als 600 m².

Das beschleunigte Verfahren ist grundsätzlich möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundfläche von 19.000 m² fest; davon sind maximal 10.000 m² für bauliche Hauptanlagen (Bürogebäude u.ä.) i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 1 ha.

Die Stadt Walldorf führt parallel keine weiteren Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen durch, durch die eine kumulative Wirkung mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" erfolgen könnte.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen:

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Der Bereich der geplanten Kältezentrale sowie der bestehenden Energiezentrale wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kälte- und Energiezentrale festgesetzt. Die bestehenden und die geplanten Nutzungen sind nicht UVP-pflichtig. Für die Energiezentrale (BHKW) wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine UVP-Vorprüfung (Entec Ingenieur GmbH, Sandhausen, 22.12.2015) durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Im Rahmen von "Natura 2000" (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund von Störfallanlagen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gegenüberstellung rechtskräftiger und neuer Bebauungsplan (ca.-Angaben)

| Festsetzung | Rechtskräftiger BPlan | Neuer BPlan | Anmerkungen |
|---|-----------------------|-------------|---|
| Geltungsbereich | 3,51 ha | 3,67 ha | Der neue Geltungsbereich ist etwas größer (überschneidet angrenzenden Bebauungsplan mit GE-Fläche), um das vorhandene Schulungszentrum vollständig einzubeziehen |
| GE-Fläche | 2,93 ha | 3,09 ha | s.o. |
| Gleisfläche | 0,16 ha | - | Entfällt; ein Gleis (nicht realisiert) wird nicht mehr benötigt |
| Öffentliche Grünfläche West | 0,34 ha | - | Als Freifläche des Schulungszentrum mit Teichen und Volleyballfeld angelegt (nicht öffentlich); sie wird nun in modifiziertem Zuschnitt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Retentionsfläche mit 0,41 ha s.u.) und als private Grünfläche Mulde (0,05 ha) festgesetzt. |
| Öffentliche Grünfläche entlang Straße | 0,08 ha | - | Der vorhandene Grünstreifen auf Flst.Nr. 10076/2 wird nun als private Grünfläche (0,07 ha) festgesetzt. |
| Private Grünfläche „Mulde“ und „Eingrünung“ | | 0,12 | s.o. |

| | | | |
|---|---|----------------------------|---|
| Fläche für Versorgungsanlagen (Kälte- und Energiezentrale) | | 0,46 | Neue Fläche im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Halbtiefgarage (0,3 ha) |
| Es lässt sich feststellen, dass die ursprünglich in einer Größenordnung von ca. 0,42 ha festgesetzten öffentlichen Grünflächen durch die festgesetzten privaten Grünflächen und die grüne Retentionsfläche in einer Größenordnung von zusammen ca. 0,52 ha mehr als flächengleich ersetzt werden. Hinzu kommen Flächen für Anpflanzungen (s.u.) in einer Größenordnung von ca. 0,93 ha. | | | |
| Aufteilung der GE-Fläche: | Rechtskräftiger BPlan 2,93 ha | Neuer BPlan 3,09 ha | Anmerkung |
| Überbaubare Grundstücksfläche | 0,92 ha | 1,03 ha | Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden an den Gebäudebestand des Schulungszentrums angepasst. |
| Zulässige Grundfläche Hauptgebäude | 0,69 ha | 1,0 ha | Die neue Regelung entspricht der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Bislang war die GRZ maßgebend. |
| Zulässige Grundfläche insgesamt | Bis zu 2,93 ha (BauNVO 1977: Keine Anrechnung von Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätzen) | 1,9 ha | Die neue zulässige Grundfläche umfasst alle (vorhandenen) versiegelten Flächen einschließlich der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. |
| Halbtiefgarage | 0,30 ha | - | Entfällt; hier wird künftig eine Versorgungsfläche (Kälte- und Energiezentrale) festgesetzt (s.o.). |
| Stellplatzfläche und Platz (Eingangsbereich) | 0,43 ha | 0,46 ha | Die Fläche wurde übernommen und an den Bestand angepasst (Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern). |
| Sportplatz | 0,21 ha | - | Nicht gesondert festgesetzt; die Sportplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der festgesetzten GR weiterhin zulässig. |
| Flächen für Anpflanzungen: Eingrünung Sportplätze | | 0,64 ha | Umfasst die bestehenden Sportanlagen und deren Eingrünung |
| Flächen für Anpflanzungen: Begrünung Außenanlagen | | 0,29 ha | Parkartige Gestaltung der Freiflächen des Schulungszentrums wie im Bestand vorhanden |
| Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Retentionsfläche) | | 0,41 ha | Dient der Unterbringung der vorhandenen Teiche (Biotop) und ggf. weiterer Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die Flächen sind naturnah anzulegen. |
| Es lässt sich feststellen, dass durch den neuen Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ planungsrechtlich kein wesentlich größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird als durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. | | | |

4. Beschreibung des Planbereichs

Der ca. 3,7 ha große Geltungsbereich „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ umfasst das

Flurstück 10078/4 ganz sowie die Flurstücke 10076/1 und 10076/2 (bisher städtisches Flurstück) teilweise. Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Dietmar-Hopp-Allee (früher Neurottstraße) im Südosten, dem öffentlichen Weg entlang des Hochholzer Waldes im Südwesten, den beiden Sterngebäuden der SAP im Nordwesten (Flst.Nr. 10072/0) und dem SAP-Gebäude (WDF01) im Nordosten.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich gehören zum Gelände der SAP SE.

Der Geltungsbereich umfasst die Energiezentrale, die dahinter liegenden Tennisplätze, auf denen die neue Kältezentrale entstehen soll, das internationale Schulungszentrum mit Bürogebäuden sowie die nördlich angrenzenden Sport-(Volleyballfelder) und Tennisplätze. Die Gebäude sind von einem System aus Fußwegen und Grünflächen umgeben. Das Schulungszentrum und die Büroriegel sind durch grüne, baumbestandene (Innen)Höfe gegliedert. An der Dietmar-Hopp-Allee befinden sich eine gestaltete Platzfläche als Entree zum Schulungszentrum und begrünte Stellplatzflächen mit einer Baumreihe entlang der Dietmar-Hopp-Allee. Die einzelnen Parktaschen werden über die Dietmar-Hopp-Allee angefahren.

Entlang der nordöstlichen Waldtraufe des Hochholzer Waldes verläuft ein öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (Gerhard-Oswald-Weg außerhalb des Geltungsbereiches). An der östlichen Plangebietsgrenze liegt ein Abwassersammler der Stadt Walldorf.

Parallel zum am Waldrand verlaufenden Fuß- und Radweg ist eine ca. 3 m breite und 60 m lange Versickerungsmulde für die Energiezentrale vorhanden. Zwischen der geplanten Kältezentrale und den Volleyballfeldern befinden sich zwei Wasserflächen in den Grünanlagen, die im Rahmen der Bebauung des Gebiets als Biotop und Verdunstungsteiche angelegt wurden.

4.1 Angrenzende Nutzungen

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich an der Dietmar-Hopp-Allee weitere Gebäude der SAP SE. Südöstlich an das Plangebiet grenzt ein großes Gewerbe- und Industriegebiet an.

Südwestlich davon liegt der Hochholzer Wald. In nördliche Richtung schließt das Campusgelände der SAP SE an.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“

Der Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ ändert und ersetzt den Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ aus dem Jahr 1987 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2011. Die 1. Änderung betrifft die Regelung gastronomischer Betriebe und Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenkonzept). Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches weicht im Norden bzw. Nordosten etwas vom ursprünglichen Geltungsbereich ab.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils des Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ (mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung) gilt die BauNVO 1977.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für Flst.Nr. 10076/1 im damaligen Geltungsbereich fest und ein privates Industriegleis entlang der gebogenen westlichen Flurstücksgrenze 10076/1, das nie realisiert wurde.

Flst.Nr. 10078/4 jenseits des geplanten Industriegleises und Flst.Nr. 10076/2 entlang der Dietmar-Hopp-Allee (früher Neurottstraße) sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet ist eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Südlich davon zur damaligen Neurottstraße sind Stellplätze (ca. 115 Stpl.) eingetragen, nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein privater Sportplatz und westlich eine Halbtiefgarage mit Tennisplätzen als Überdeckung. Die einzelnen Zufahrten zu Tiefgarage und Stellplätzen sind über den Grünstreifen von der Neurottstraße aus festgesetzt.

Die geplanten Grün- und Freibereiche nördlich und westlich der überbaubaren Grundstücksfläche und an der Stellplatzfläche sind als nicht überbaubare Fläche (private Grundstücksfläche) gekennzeichnet, die geplanten Erschließungsflächen (Zufahrten/Wege, Platz am Haupteingang) als private Erschließungsflächen.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zum Hochholzer Wald ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, um den Waldabstand zu gewährleisten und die gemäß Grünordnungsplan als naturnahe Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem Biotopbereich des Hochholzer Waldes gedacht war.

Zeichnerisch ist die überbaubare Grundstücksfläche in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen getrennt:

Für den Westteil der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine GRZ von 0,13 und eine GFZ von 0,4), III Geschosse und eine Traufhöhe von 13,00 m, für den Ostteil eine GRZ von 0,1 und eine GFZ von 0,2, II Geschosse und eine Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt. Bezogen auf den Anteil des Flst.Nr. 10076/1 im damaligen Geltungsbereich mit einer Größe von 29.934 m², der als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wäre somit eine überbaubare Fläche von jeweils ca. 2.993 m² und 3.891 m², insgesamt ca. 6.884 m² zulässig.

Gemäß BauNVO 1977 mussten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht auf die Grundfläche angerechnet werden, im Gewerbegebiet galt dies auch für überdachte Stellplätze und Garagen.

Zur Art der baulichen Nutzung war folgendes textlich festgesetzt:

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1977

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter max. bis 250 m² Bruttogeschossfläche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1977
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977, sofern sie im Zusammenhang mit der Nutzung des Gewerbebetriebs stehen.

Nicht zulässig sind:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977, Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1977

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO waren nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen waren die für die Sportplatz- und Tennisanlage notwendigen Nebenanlagen (Ballfanggitter bis 3,00 m).



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan „Walzrute, 2. Änderung“

Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße II, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1990 (1. Änderung -Vergnügungsstättenkonzeption- aus dem Jahr 2011) an, der das SAP-Hauptgebäude (WDF 01) zum Inhalt hat. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert dessen Geltungsbereich in einem schmalen ca. 5,3 m breiten Streifen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Das SAP-Schulungs- und Bürogebäude überschreitet die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen im Norden um ca. 6 m und überragt auch die ursprüngliche Geltungsbereichsgrenze knapp. Vor dem Hintergrund, das bestehende SAP-Schulungs-/Bürogebäude vollständig in den neuen Geltungsbereich aufzunehmen, wurde der Bereich in das Aufstellungsverfahren einbezogen.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan „3. Änderung – Industriegebiet“ an, der die Verkehrsfläche der Dietmar-Hopp-Allee einbezieht.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst.Nr 10076/1 ist im Eigentum der SAP SE. Die Grundstücke 10078/4 und 10076/2 sind im Eigentum der Stadt Walldorf und sollen an die SAP SE übereignet werden.

5.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Nr. 226.021 „Br. Wiesloch“. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

5.5 Waldabstand

Der von der LBO nach § 4 Abs. 3 vorgegebene Mindestabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Gebäuden zum Wald beträgt 30 m, um z.B. Sachschäden oder eine erhebliche Gefährdung für die Nutzer / Bewohner angrenzender Gebäude durch walddtypische Gefahren wie z.B. durch Baumwurf bei Sturmereignissen, auszuschließen. Andererseits dient die Baubeschränkung dem Schutz des Waldes vor Feuer und trägt damit zur Gefahrenprävention bei.

Die LBO erlaubt jedoch die Zulassung von Ausnahmen hiervon. Zudem gilt die Regelung nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.

Insofern hindert die landesrechtliche Vorschrift die Gemeinde nicht daran, bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstands durch planungsrechtliche Festsetzungen zuzulassen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ setzt im Waldabstand eine von Bebauung freizuhalten Fläche fest. In diese ragen sowohl die Energiezentrale als auch die neue Kältezentrale mit ca. der Hälfte der Gebäudegrundflächen hinein.

Für den Neubau der Energiezentrale wurde im Rahmen der Baugenehmigung daher 2017 eine Baulastübernahmeerklärung nach § 71 LBO für das SAP-Grundstück (Flst.Nr. 10076/1, Dietmar-Hopp-Allee 22) abgeschlossen, nach der insbesondere sämtliche Einwirkungen des angrenzenden Stadtwalds (Flst.Nr. 7483, Distrikt I, Abteilung 2) zu dulden sind. Diese gilt analog auch für die neue Kältezentrale, die genauso weit vom Waldrand entfernt ist wie die Energiezentrale.

Nach Auffassung der Stadt Walldorf kann die Gefährdungslage im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend beurteilt werden. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Versorgungsfläche (Textliche Festsetzung I. 6.) daher dahingehend ergänzt, dass innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes die Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und die Kältezentrale mit Trafostation (nur) zulässig sind, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ausnahmetatbestand gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 LBO gesichert wird.

Die Bewertung der Gefährdungslage ist damit Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Kältezentrale. Dementsprechend sind für die Trafostation im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen (in feuerbeständiger Bauart bzw. mit feuerbeständigem Abschluss auszuführen) zu treffen, sodass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend gesichert ist, dass eine Brandübergabe verhindert wird. Laut Brandschutzkonzept der Vorhabenträgerin ist dies möglich und umsetzbar.

6. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption

6.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der jetzigen Bebauungsplanung ist es, im Planbereich die Kältezentrale zu ermöglichen und die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu erfassen.

• Energiezentrale

2016 wurde die Energiezentrale im Bereich der ehemaligen Halbtiefgarage genehmigt und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit. Die ursprünglich auf dem Dach des Parkdecks gelegenen Volleyballfelder wurden nach Norden in die Grünfläche verlegt.

Durch die Errichtung eines zentralen Heizkraftwerks wurde ein Konzept für eine umweltschonendere, effizientere und damit auch günstigere Wärme- und Stromversorgung umgesetzt. Das hier installierte Motoren-Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt über ein Nahwärmesystem die einzelnen SAP-Gebäude mit Heizwärme. Parallel hierzu wird der über Kraft-Wärme-Kopplung erzeugte Strom in das Stromnetz der SAP eingespeist.

Die Leistung des neuen BHKW im Planbereich reicht aus, um den gesamten Wärme- und einen Teil des Strombedarfs am Standort zu decken. Hierzu wird die bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme direkt am Ort zum Heizen genutzt.

Die Energiezentrale mit einer Gesamtheizleistung von ca. 21,2 MW besteht aus folgenden

Komponenten:

- einem erdgasgefeuerten BHKW-Motor 2 MW Strom- / 1,97 MW Wärmeerzeugungsleistung,
- drei erdgasbefeuerten Kesselanlagen mit je 6 MW Wärmeerzeugungsleistung und
- einem mit Holzpellets befeuerten Biomassekessel mit 1,2 MW Wärmeerzeugungsleistung.

Das L-förmige Gebäude des BHKW ist Nordwesten ca. 9,45 m, an der Dietmar-Hopp-Allee im Südosten ca. 12,75 m hoch. Ein Großteil der Dachfläche ist begrünt.

Zwischen Energiezentrale-Gebäude und einer Umfahrung mit Schwerlastpflasterbelag aus Betonstein befindet sich ein Bereich mit Rasenfugenpflaster, auf dem drei Wärmespeicher à 100 m³, zwei Pelletlagersilos und zwei Schornsteinanlagen mit einer Höhe von 28 m konzipiert wurden.

Der zweite Schornstein wird erst bei einer möglichen Erweiterung der Energiezentrale genutzt.

- **Kältezentrale**

Die neue Kältezentrale (WDF 50B) mit angrenzender Trafostation ist im Bereich der beiden Tennisplätze nördlich der Energiezentrale mit einer Höhe von 13 m geplant. Die SAP SE betreibt am Standort Walldorf diverse dezentrale Anlagen zur Klimakaltwassererzeugung für die Raumkühlung und Kühlung von Rechenzentren. Für eine zentrale Kälteerzeugung ist der Bau einer Kältezentrale in mehreren Ausbaustufen vorgesehen und die Kälteerzeugungsleistung soll modular mit dem zukünftigen Leistungsbedarf am Standort Walldorf erweiterbar sein.

Eine zentrale Kälteerzeugung, die über ein Nahkältesystem die einzelnen Gebäude der SAP SE mit Kaltwasser versorgt, weist sowohl wirtschaftliche, technische und ökologische Vorteile als auch Vorteile aus Betriebsicht auf.

Der Kälteleistungsbedarf im Endausbauzustand, nach Sanierung aller Gebäude am Standort Walldorf, liegt bei ca. 13,7 MW. Bei der ersten Ausbaustufe soll eine Kälteleistung von ca. 8,0 MW umgesetzt werden. Die Baumaßnahmen der ersten Ausbaustufe beinhalten folgende Maßnahmen:

- Errichtung des Gebäudes einschließlich der Flächenreserven für weitere Ausbaustufen,
- Errichtung der Kältetechnik für die erste Ausbaustufe,
- Gestaltung der Außenanlage einschließlich Umfahrung, Umzäunung und Sicherheitstechnik und
- Verlegung des Nahkältenetzes bis in die Zielgebäude (nicht angebunden werden WDF08, WDF13, WDF54, WDF55).

Die Zufahrt zur geplanten Kältezentrale erfolgt von Südosten über die Umfahrung des Blockheizwerks (Energiezentrale).

Die Verlegung des Kältenetzes ist nicht Bestandteil des Bauantrages für die Errichtung der Kältezentrale und ist aber im Geltungsbereich planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

- **Schulungszentrum/Bürogebäude**

Es sind derzeit keine Veränderungsabsichten des Gebäudebestands bekannt. Der Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ sah eine Traufhöhe von max. 13,00 m (III Geschosse) für den Bereich des Schulungszentrums (südwestlicher Gebäudeteil) und eine Traufhöhe von max. 9,00 m (II Geschosse) für die beiden nördlichen Gebäuderiegel vor. Es sind Dachneigungen von 15-35° vorgeschrieben. Die Dächer der vorhandenen Bebauung

bestehen aus in unterschiedliche Richtungen geneigten Pultdächern und einem flach geneigten Satteldach.

Ziel des jetzigen Bebauungsplanes bzw. einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung ist es, hier ähnliche Gebäudehöhen (ca. 21-23 m) wie im nördlichen Abschnitt der Dietmar-Hopp-Allee zu erlauben. Die Dietmar-Hopp-Allee ist als breite, repräsentative Achse zum SAP-Campus angelegt und könnte somit bis an ihr südliches Ende mit entsprechenden flankierenden Bürogebäuden bebaut werden.

Der neue Bebauungsplan passt die Baugrenzen an den Bestand an und ermöglicht nun eine Gebäudehöhe (als oberste Außenwandbegrenzung) von 127,50 m ü. NN (ca. 21 m über Gelände) analog zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Walzrute, 2. Änderung“ für die Sterngebäude. Die Höhe der Waldtraufe des Hochholzer Waldes wird damit nicht übertroffen.

Künftig soll damit eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks in die Höhe ermöglicht werden und entlang der Dietmar-Hopp-Allee eine weitgehend einheitlich hohe Randbebauung zugelassen werden können.

Der benachbarte Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil II“ ermöglicht an der Dietmar-Hopp-Allee Traufhöhen bis zu 23,00 m über Straßenniveau bei einer Dachneigung von 10-15°.

- **Sportplätze**

Die vorhandenen Tennisplätze nördlich der Gebäude und die verlegten Volleyballfelder sind weiterhin zulässig und werden von den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

- **Stellplätze**

Die vorhandenen Stellplätze an der Dietmar-Hopp-Allee bleiben erhalten und werden weiterhin zeichnerisch festgesetzt.

6.2 Verkehr und Erschließung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ändert sich an der bestehenden Erschließungssituation über die Dietmar-Hopp-Allee sowie eine rückwärtige interne Zufahrt an das Gebäude südlich der Tennisplätze nichts.

Die neue Kältezentrale wird über die vorhandene Zufahrt zur Energiezentrale über die Dietmar-Hopp-Allee erreicht.

6.3 Entwässerung

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken im Geltungsbereich wie folgt zurückgehalten bzw. versickert:

Schulungsgebäude

Im Zuge des Bebauungsplans „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ wurden die vorhandenen Teiche im Geltungsbereich als Biotop angelegt, die einen Teil des anfallenden Dachflächenwassers aufnehmen sollen. Im Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ ist ausgeführt, dass die Sohle des Biotopes mit Teichfolie und Lehmschlag abgedichtet wird, ein Wasserüberlauf in das städtische Kanalnetz führt und das anfallende Wasser nur verdunstet werden darf. Eine Versickerung ist ausgeschlossen.

Energiezentrale

Im Zuge des Neubaus „WDF 50-Energiezentrale“ wurde beantragt, anfallendes Regenwasser der neu entstehenden Belags- und Dachflächen auf dem Grundstück oberflächennah den neu

herzustellenden Versickerungsanlagen zuzuführen. Dabei sollten die Verkehrsflächen, die Dachflächen und die um das Gebäude liegenden teilversiegelten Flächen in Mulden entwässern.

Die mit einer Einstauhöhe von 30 cm modellierten Mulden sind rund um die Energiezentrale außerhalb der Umfahrung angeordnet.

Kältezentrale

Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in Mulden entwässert werden.

Dazu soll das vorhandene Muldensystem erweitert und an die neue Kältezentrale angepasst werden. Die am westlichen Gebietsrand verlaufende Mulde wird in nördliche Richtung verlängert und erweitert, östlich der Versorgungsfläche wird eine weitere Mulde angelegt.

7. Umweltbelange

Auch in Fällen, in denen im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Umweltbelange insbesondere wie folgt berücksichtigt:

7.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Für die Errichtung der Energiezentrale wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (hofmann-roettgen Landschaftsarchitekten bdla, Bensheim, vom 14.12.2015). Die Berechnung zeigte auf, dass durch die Umsetzung des Vorhabens eine positive Bilanz verblieben ist, und kein Ausgleich notwendig war.

Zum Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ wurde eine „Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung“ durch das Büro Spang. Fischer. Natzschka GmbH Wiesloch (Juni 2023) erstellt, in der der Bestand im Plangebiet und die Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgebiete und die Schutzgüter der Eingriffsregelung beschrieben und bewertet wurden. Außerdem werden planinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation aufgeführt, durch die dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden können (siehe 7.2 Artenschutz).

Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" vorhandene Schutzgebiete sowie das Wasserschutzgebiet Nr. 226.021 "Br. Wiesloch" vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt werden. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum vorgezogenen Ausgleich sowie die Begrenzung der zusätzlich versiegelbaren Fläche und der möglichen Gebäudehöhen ergeben sich durch die Überplanung des Gewerbegebietes im Vergleich zum Ist-Zustand keine wesentlichen Veränderungen. Damit verbundene dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ausgeschlossen.

Flächenbilanz versiegelte Flächen (ca.-Angaben)

| Geltungsbereich | | 36.687 m ² | | |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------|
| | | Bestand | Planung | Differenz |
| | Gewerbegebiet | | | |
| | Schulungszentrum/Büroriegel | 6.401 m ² | 6.401 m ² | - |
| | Terrasse | 642 m ² | 642 m ² | - |

| | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Zufahrt Nord mit Stellplätzen | 1.368m ² | 1.368 m ² | - |
| Stellplatzfläche an Dietmar-Hopp-Allee | 3.152 m ² | 3.152 m ² | - |
| Platz/Gebäudezugang Süd | 735 m ² | 735 m ² | - |
| Sportplätze | 4.148 m ² | 3.871 m ² | -277 m ² |
| Wege | 2.484 m ² | 2.474 m ² | -10 m ² |
| Summe Gewerbegebiet | 18.930 m² | 18.643 | -278 m² |
| Versorgungsfläche | | | |
| Energiezentrale mit Umfahrung | 2.723 m ² | 2.723 m ² | - |
| - davon Gebäudefläche mit Silos/Schornstein | 1.072 m ² | 1.072 m ² | - |
| Sportplätze | 1.078 m ² | entfällt | -1.078 m ² |
| Neu: Kältezentrale mit Umfahrung | | 1.933 m ² | +1.933 m ² |
| - davon Gebäudefläche mit Kältespeichern | | 1.256 m ² | |
| Summe Versorgungsfläche | 3.801 m² | 4656 m² | +855 m² |
| Summe versiegelte Flächen | 22.731 m² | 23.299 m² | +568 m² |

7.2 Artenschutz

Da aufgrund der Lage und Habitatausstattung des Standortes der neuen Kältezentrale am Hochholzer Wald Vorkommen von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten im Vorhabenbereich nicht auszuschließen waren, wurde die Spang. Fischer. Natzschka. GmbH mit Bestandserfassungen im südwestlichen Teil des Plangebietes und auf daran angrenzenden Flächen sowie der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Erfassungen hinsichtlich der Artengruppen Säugetiere, Brutvögel, Reptilien und Amphibien wurden im Laufe des Jahres 2022 durchgeführt. (Siehe SAP SE Neubau Kältezentrale, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Spang. Fischer. Natzschka. GmbH Wiesloch, November 2022.)

Weitere Bestandserfassungen waren gemäß der Abstimmung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises für das Bebauungsplanvorhaben nicht erforderlich, da über das bestehende Planungsrecht hinaus keine wesentlichen weiteren Eingriffe durch die Planung vorbereitet werden sollen.

Der Zusammenfassung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bau der SAP-Kältezentrale ist folgendes zu entnehmen:

Mittels akustischer Erfassungsmethoden wurden die folgenden vier **Fledermausarten** sowie ein Artenpaar im Untersuchungsgebiet nachgewiesen:

- Breitflügelfledermaus,
- Große Bartfledermaus / Kleine Bartfledermaus,
- Rauhaufledermaus,
- Zwergfledermaus und
- Mückenfledermaus.

Beobachtungen während der Detektorbegehungen zeigen, dass die erfassten Fledermausarten vor allem den Rand des Waldbestandes westlich sowie den Bereich der Gewässer nördlich des Vorhabenbereiches zur Nahrungssuche nutzen. Hinweise auf Quartiere innerhalb des Vorhabenbereiches liegen nicht vor.

Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden 50 **Vogelarten** im Untersuchungsgebiet beobachtet. Für 28 Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstufung als Brutvogel im Untersuchungsgebiet rechtfertigen. Diese Arten besetzten insgesamt 73 Brutreviere. 22 der festgestellten Arten sind als Nahrungsgäste oder Durchzügler zu werten.

Sechs der im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten werden in der Roten Liste oder der Vorwarnliste der Brutvögel Deutschlands geführt. Auf Landesebene werden elf der erfassten Arten in der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Fünf Arten sind in Anhang A der EUArtenschutzverordnung (EG-VO 338/97) aufgeführt oder gemäß Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützt.

Innerhalb des Vorhabenbereiches wurden keine **Reptilienarten** festgestellt. Am Waldrand westlich des Vorhabenbereiches ist von einem individuenarmen Bestand der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten und sowohl bundes- als auch landesweit auf der Vorwarnliste geführten Zauneidechse auszugehen. Außerdem wurden im Umfeld des Vorhabenbereiches Ringelnattern beobachtet.

Im Rahmen von acht Begehungen wurden insgesamt sechs **Amphibienarten** im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Sie nutzen den Waldbestand westlich des Vorhabenbereiches als Landlebensraum und die Gewässer nördlich des Vorhabenbereiches als Laichhabitat.

Springfrosch, Grasfrosch und Erdkröte werden auf der Roten Liste beziehungsweise der Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt, die beiden erstgenannten Arten stehen auch bundesweit auf der Vorwarnliste. Der Springfrosch zählt zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und ist damit streng geschützt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, werden folgende Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt:

Zur Konfliktvermeidung tragen folgende Maßnahmen bei:

- **Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beräumung des Baufeldes (V1)**

Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung des Baufeldes erforderlichen Baumfällarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten durchzuführen.

Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld erfolgt im Anschluss an die Baumfällarbeiten.

- **Verlängerung der Amphibienleiteinrichtung (V2)**

Der Schutzzaun am Waldrand ist bis zum südwestlichen Ende der Dietmar-Hopp-Allee zu verlängern. Der Schutzzaun im Bereich der Grünfläche nördlich der Kältezentrale ist nach Nordosten bis zu den Tennisplätzen verlängern.

So sind Wanderbewegungen zwischen dem Hochholzer Wald (Landlebensraum) und den Gewässern nördlich des Vorhabenbereiches (Laichgewässer) weiterhin möglich, Amphibien können jedoch nicht in den Vorhabenbereich gelangen.

Die zu ergänzenden Schutzzäune sind spätestens im Januar 2023 und damit vor Beginn der Wanderungszeit von Amphibien und der Aktivitätszeit von Zauneidechsen zu errichten.

Die Kontrolle auf Amphibien erfolgt während der Hauptwanderungszeit (voraussichtlich von Mitte Februar bis Mitte März) bei günstigen Witterungsbedingungen (mild und feucht) täglich am Abend und am Morgen.

- **Vermeidung von Fallen für wandernde Amphibien (V3)**

Licht- und Abwasserschächte sowie andere Vertiefungen im Boden sind mit feinmaschigen Gittern oder Fliegengazen abzudecken.

Dadurch wird verhindert, dass Amphibien in die Vertiefungen fallen und nicht wieder herauskommen. Die Abdeckung der Schächte und Vertiefungen erfolgt im Zuge der Fertigstellung der geplanten Kältezentrale.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen vom Vorhaben betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvogelarten im räumlichen Zusammenhang ist die Durchführung folgender vorgezogener Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich:

- **Exposition von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (CEF A1)**

Um außerhalb der Reichweite baubedingter Störwirkungen für das betroffene Kohlmeisen-Brutpaar geeignete Nistmöglichkeiten gewährleisten zu können, sind vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der geplanten Kältezentrale, spätestens Ende Februar, folgende Nistkästen auszubringen:

- 2 Nisthöhlen; Fluglochweite 32 mm für Kohlmeise

Als Standorte für das Aufhängen von Nisthilfen in Bäumen kommen vom Vorhaben nicht betroffene Bäume im Umfeld des Teiches auf dem Firmengelände der SAP in Frage. Die genauen Ausbringungsorte der Kästen werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festgelegt.

Außerdem wurde für die Realisierung der geplanten Kältezentrale das Roden von ca. 20 Bäumen erforderlich. Diese werden durch standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ersetzt. Laut Freiflächenplan zur Kältezentrale werden im Bereich der Retentionsfläche nördlich der Kältezentrale ca. 18 neue Bäume gepflanzt.

7.3 Grünkonzept

Die vorhandene parkartige Gestaltung der Grün- und Freiflächen rund um das Schulungszentrum wird erhalten und durch Festsetzungen zur Begrünung planungsrechtlich gesichert, ebenso die Baumreihe entlang der Dietmar-Hopp-Allee.

Zwischen SAP-Campus mit Sterngebäuden und Kindertagesstätte und der Bebauung an der Dietmar-Hopp-Allee ist eine Grünverbindung vom Hochholzer Wald bis zur L723 bzw. in den Südpark des Wohngebiets Walldorf Süd vorhanden, die sich über die Retentionsteiche und nördlich gelegenen Tennisplätze im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt und über die Obstwiese im Bebauungsplan „Walzrute, 2. Änderung“ sowie Grünflächen im Bebauungsplan „Südumgehung, 2. Änderung“ fortgeführt und gesichert wird. Diese Grünverbindung schließt an die große Ost-West-Belüftungssachse entlang der L 723 an. Die Konzeption des Bebauungsplans „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ berücksichtigt die Grünachse weiterhin, indem die neue Kältezentrale nicht weiter in den Grünbereich ragt, als die bisherigen südwestlich gelegenen Tennisplätze an dieser Stelle.

Die Grünflächen um die Retentionsteiche und die nördlich angrenzenden Tennisplätze sollen durch entsprechende Festsetzungen auch im Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ als Grün- und Freibereiche gesichert und von Gebäuden freigehalten werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ war eine von Bebauung freizuhaltende Fläche am Westrand des Geltungsbereiches zur Umsetzung des Waldabstandes festgesetzt. Der Abstandsstreifen entlang des Hochholzer Waldes sollte auch eine Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Hochholzer Wald sein, die nicht intensiv gestaltet wird. Wiesen sollten naturnah bleiben und so einen ökologischen Beitrag für den Raum bilden. Die westliche und nördliche Abgrenzung sollte mit standortgerechten Bäumen oder Obstbäumen einen natürlichen Übergang zum Hochholz bewirken.

Diese Fläche wird im südlichen Teil bereits heute durch die Energiezentrale und die angrenzenden südwestlich gelegenen Tennisplätze beansprucht und künftig im Bereich der Tennisplätze durch die Kältezentrale (die dortigen Tennisplätze entfallen dann). Für die Hochbauten der Kälte- und Energiezentrale werden daher Dach-/Fassadenbegrünungen vorgeschrieben, um einen Teil der ökologischen Wertigkeit auszugleichen.

Der nördliche Teil der ehemaligen freizuhaltenden Fläche ist künftig Teil der festgesetzten Freiflächen rund um die Retentionsteiche, die ebenfalls weitgehend naturnah zu gestalten sind und von daher gleichwertig sind.

7.4 Minderung der Versiegelung

Im Bebauungsplan wird die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Wege, Pkw-Stellplätze, notbefahrbar Flächen und gering frequentierte Flächen der Kälte- und Energiezentrale vorgeschrieben. Damit sollen nachteilige Auswirkungen durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan vorbereitet, in die Schutzgüter Boden und Wasser vermindert werden, da wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

Die vorgeschriebene Begrünung von Flachdächern trägt dazu bei, die negativen Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung auf den Naturhaushalt zu mindern. Somit wird die Aufheizung der Flächen reduziert und im gewissen Umfang auch eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen

im Plangebiet nicht zulässig.

Die unter § 8 Abs.3 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sowie die unter § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit diesen Nutzungsfestsetzungen orientiert sich der Bebauungsplan sowohl an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch an den benachbarten Bebauungsplänen „Walzrute, 2. Änderung“, „Westlich der Neurottstraße, Teil II“ und „3. Änderung Industriegebiet“ und schafft für die Kernflächen der SAP weiterhin einheitliche planungsrechtliche Voraussetzungen. Ziel ist es, das Plangebiet weiterhin als hochwertigen Gewerbegebietsstandort zu erhalten und fortzuentwickeln.

Bisher waren im rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I, 1. Änderung“ Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO BauNVO) ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden übernommen und durch den Ausschluss weiterer Nutzungen, für die dieser wichtige, gut funktionierende und als Unternehmenssitz der SAP SE hochwertig gestaltete Standort keine städtebaulichen Ansätze bietet, ergänzt.

Lagerhäuser, Lagerplätze, ergänzt und konkretisiert durch Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen, sind als selbständige Anlagen aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Gebiets und am Ortsrand als Ziel der Naherholung der Walldorfer Bevölkerung nicht zugelassen, da sie imstande sind, nachteilig auf die Umgebung zu wirken, etwa das Orts- und Landschaftsbild i.S.v. § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB zu verunstalten. Dies gilt ebenfalls für öffentliche Betriebe, z.B. der Abfallverwertung, da durch diese Geruchsbelästigungen hervorgerufen werden können.

Tankstellen sind weiterhin nicht zulässig, weil sie eine Gefährdung des Bodens und des in diesem Bereich hoch anstehenden Grundwassers darstellen.

Der Ausschluss von Einzelhandel entspricht dem Willen der Stadt Walldorf, die notwendigen Flächen für den Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken ausschließlich zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, Büro- und Verwaltungsgebäuden bereitzustellen. Ferner soll gewährleistet werden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohnstandorten nicht gefährdet wird.

Wie im angrenzenden Bebauungsplan "3. Änderung - Industriegebiet" sollen auch im vorliegenden Bebauungsplan Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden.

Zusätzlich zu den bisher schon unzulässigen Vergnügungsstätten werden weitere Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass gewerbliche Bauflächen auch als solche genutzt werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche Zwecke sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sich Einrichtungen dieser Art insbesondere bereits in Wohnortnähe in der Stadt Walldorf befinden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

8.2.1 Grundfläche

Im Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet eine höchstzulässige Grundfläche von 19.000 m² festgesetzt, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Innerhalb dieser höchstzulässigen Grundfläche dürfen höchstens 10.000 m² mit Bürogebäuden (bzw. anderen zulässigen Hauptanlagen) belegt werden.

Die Grundfläche von 19.000 m² umfasst somit die bestehenden Hochbauten (Schulungs- und Bürogebäude) sowie die dazugehörigen versiegelten Flächen und die Sportplätze. Sie umfasst auch die Flächen für die ebenerdigen Stellplätze und deren Zufahrten an der Dietmar-Hopp-Allee.

Die festgesetzte Grundfläche von 10.000 m² entspricht einer GRZ von ca. 0,32 für die Hauptgebäude und die maximale Grundfläche von 19.000 m² einer GRZ von ca. 0,6 insgesamt (einschließlich der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), bezogen auf die festgesetzte Gewerbegebietsfläche von ca. 30.936 m².

Im alten Bebauungsplan von 1987 waren für den Westteil der überbaubaren Grundstücksfläche eine GRZ von 0,13, für den Ostteil eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Bezogen auf die damalige Größe des festgesetzten Gewerbegebiets von 29.934 m², wäre das eine überbaubare Fläche von jeweils knapp 2.993 m² und 3891 m², insgesamt 6884 m². Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze waren nach BauNVO 1977 nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Grundfläche des realisierten Schulungs-/Bürogebäudes beträgt ca. 6.400 m² (ohne grüne Innenhöfe).

Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes wird somit eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche für Bürogebäude ermöglicht; eine solche Option für eine Nachverdichtung trägt dazu bei, Flächen zu sparen und Neuerschließungen zu vermeiden.

Weiterhin können im Rahmen der zulässigen Grundfläche von insgesamt 19.000 m² die privaten Verkehrsflächen (rückwärtige Zufahrt mit Stellplätzen, Fuß- und Radwege), die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für Rettungskräfte sowie kleinere Nebengebäude untergebracht werden.

Derzeit sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche ca. 18.800 m² versiegelte Flächen vorhanden:

- Schulungszentrum/Büroriegel ca. 6.400 m²
- Terrasse ca. 642 m²
- Platz ca. 665 m²
- Zufahrt Nord mit Stellplätzen ca. 1.370 m²
- Stellplätze an Dietmar-Hopp-Allee ca. 3.080 m²
- Sportplätze ca. 4.150 m²
- Wege (z.T. unbefestigt) ca. 2.485 m²

Durch die geplante Kältezentrale und den damit verbundenen Rückbau der Tennisplätze und die Anpassung von Fußwegen in diesem Bereich verringern sich diese Flächen innerhalb der Gewerbegebietsfläche voraussichtlich um ca. 280 m².

Weitere Versiegelungen innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind im Rahmen der neuen Festsetzungen nur geringfügig möglich; eine Nachverdichtung mit Gebäuden ist nur bei gleichzeitiger Entsiegelung von Flächen möglich.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt Traufhöhen von 9,00 m bzw. 13,00 m zu, bei einer Dachneigung von 15-35°. Der höchste Punkt der vorhandenen Dächer beträgt ca. 123 m üNN.

Die maximale Gebäudehöhe (OAB) ist künftig mit 127,5 m üNN, festgesetzt; die bestehende Geländeoberfläche im Bereich der Stellplatzflächen bzw. der Dietmar-Hopp-Allee beträgt ca. 106 m üNN. Diese Gebäudehöhe ist auch für die Bürogebäude (Sterne) im angrenzenden Bebauungsplan „Walzrute, 2.Änderung“ festgesetzt und ermöglicht eine ca. 6-geschossige Bebauung mit rund 21 m Höhe. Diese Höhe wurde bei der Entwicklung des SAP-Campus als

eine aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht noch verträgliche Höhe für eine bauliche Entwicklung am Waldsaum des Hochholzer Waldes zu Grunde gelegt.

Im benachbarten Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil II“ sind wesentliche Gebäudeteile bis zu einer Traufhöhe von 23,00 m (bei maximal VI Geschossen) zulässig.

Gegenüberliegend im Bereich des Bebauungsplanes „3. Änderung Industriegebiet“ ist die Höhe baulicher Anlagen zwar mit einer OAB von 12 m festgesetzt, allerdings ist auch direkt gegenüber des SAP-Schulungszentrums bereits ein höheres Gebäude der SAP SE mit einer Höhe von ca. 127 m üNN vorhanden (WDF 06), ebenso weitere höhere Gebäude östlich der Rudolf-Diesel-Straße.

Im vorliegenden Geltungsbereich soll daher ebenfalls eine deutlich höhere Gebäudeentwicklung ermöglicht werden, um dem städtebaulichen Charakter der Dietmar-Hopp-Allee mit einer urban geprägten weitgehend über 20 m hohen Randbebauung Rechnung zu tragen (siehe auch Punkt 6.1 Städttebauliche Konzeption).

Zudem wird eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich im Sinne der Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen ermöglicht.

Nachteilige Auswirkungen durch etwaige höhere Gebäude im vorliegenden Geltungsbereich auf die gegenüberliegende Bebauung z.B. durch Verschattung sind nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich auf der Nordseite liegt und durch die festgesetzten Stellplatzflächen und die Dietmar-Hopp-Allee ein großer Abstand zur Bebauung im Industriegebiet eingehalten wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auf 40 % der Dachflächen für funktionale oder technisch bedingte Aufbauten (z.B. für die Haustechnik, für Aufzüge, Ablufteinrichtungen, Oberlichter, Lichtkuppeln, Treppenhäuser usw.) um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen von allen Gebäudeseiten mindestens 2 m zurückspringen.

8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit sollen Bürogebäude im Maßstab der vorhandenen, städtebaulich markanten Randbebauung an der Dietmar-Hopp-Allee ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert weiterhin eine Durchlässigkeit zwischen dem Bürogebäude im Geltungsbereich und dem angrenzenden SAP-Gebäude WDF 01.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und umfassen den Gebäudebestand. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ca. 10.300 m² groß. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch an das Hauptgebäude anschließende Terrassen, Treppen und Zugänge sowie deren Überdachungen überschritten werden, wenn die Überschreitung insgesamt in Summe aller Überschreitungen nicht mehr als 500 m² Grundfläche einnimmt.

Damit sollen Teile der Hauptanlage, die das bauliche Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nur untergeordnet mitprägen und z.T. auch den Übergang zu den Freianlagen darstellen, weiterhin außerhalb der Baugrenzen zugelassen und fortentwickelt werden können. Die große Terrasse der Kantine beispielsweise ist bereits heute im Bestand außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden.

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von jeweils 100 m³ zugelassen werden. Mit dieser Beschränkung für Nebengebäude sollen die Freiflächen im Plangebiet möglichst als offene Flächen erhalten werden und nur kleinere Gebäude, in der Größe wie z.B. die vorhandenen Fahrradabstellanlagen, ermöglicht werden.

Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, wie z.B. die vorhandenen betriebszugehörigen Tennisplätze, können nach § 23 Abs. 5 BauNVO weiterhin auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der festgesetzten Grundfläche zugelassen werden. Hierfür gilt die BauNVO unmittelbar und es wird daher keine gesonderte Festsetzung getroffen.

Es soll eine flexible Weiterentwicklung der vorhandenen Grundstücksnutzung an der Dietmar-Hopp-Allee möglich sein, bei der die Sportplätze und andere Freianlagen bei Bedarf auch umgestaltet oder verlegt werden können. Einschränkungen ergeben sich dabei durch die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen „Pf1“ und „Pf 2“ und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Retentionsfläche“), in denen nur wasserdurchlässige Erschließungsflächen zulässig sind bzw. die Versiegelung begrenzt wird.

8.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind

Für die vorhandenen Stellplatzflächen an der Dietmar-Hopp-Allee wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zeichnerisch festgesetzt. Hier sollen die erforderlichen Stellplätze für das Schulungszentrum und die Büronutzungen weiterhin untergebracht werden. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Parkieranlagen über und unterhalb der Geländeoberfläche und Fahrradstellplätze, auch überdacht, und sonstige Erschließungsflächen zulässig.

Die Stellplatzfläche wird wie bisher zusammenhängend und großflächig zwischen der vorderen Baugrenze der Hauptanlage und der Erschließungsstraße Dietmar-Hopp-Allee angeordnet und es werden die Erschließungsflächen wie Zufahrten, Fahrgassen und die Zugangsfläche zum Schulungszentrum miteinbezogen.

Damit soll auch im Hinblick auf mögliche Änderungen der Hauptanlage (z.B. die Anordnung der Zugangsbereiche oder die Größe von Büronutzflächen betreffend, die beispielsweise eine andere Stellplatzzahl erfordern) eine in die Zukunft gerichtete Flexibilität der Festsetzung erreicht werden, bei der die Vorbereiche und Stellplatzflächen auch neu geordnet werden könnten. Ziel der Festsetzung ist es aber, diese Nutzungen der Dietmar-Hopp-Allee zugewandt unterzubringen.

Für die Zufahrten sind Unterbrechungen des angrenzenden Grünstreifens zulässig.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Gebäudeteile bzw. Teile der Hauptanlage, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Baugrenzen ausnahmsweise überragen dürfen, sowie Nebenanlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, auch innerhalb der Flächen für Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden können.

Damit sollen die vorhandenen Nutzungen auf dem Grundstück planungsrechtlich gesichert und auch etwaige künftige Umgestaltungen der Außenanlagen bzw. der privaten Erschließung mitgetragen werden.

8.4 Versorgungsflächen

Für die Kälte- und Energiezentrale mit Trafostation werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt (siehe auch Punkt. 6.1 Städtebauliche Konzeption).

Die Versorgungsfläche dient der Unterbringung einer Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und einer Kältezentrale (Nahkältesystem) mit Trafostation. Innerhalb der Versorgungsflächen sind die erforderlichen Gebäude und Anlagen zur Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Wärme, Strom und Kälte zulässig.

Der Standort der Versorgungsanlagen wurde aufgrund der guten Anbindungen an die umliegenden Bestandsgebäude der SAP SE in den angrenzenden Baugebieten (Campus Walzrute, Westlich der Dietmar-Hopp-Allee, Industriegebiet) ausgewählt; der Standort für die neue Kältezentrale nutzt zudem die Synergieeffekte zur bestehenden Energiezentrale.

Daher soll hier eine Versorgungsfläche gesichert werden, die (vollständig) ins Eigentum der SAP SE als Betreiber übergehen soll.

Die maximalen Höhen der Versorgungsanlagen (Gebäude, Silos, Kälte- und Wärmespeicher u.ä.) sind als Örtliche Bauvorschrift zeichnerisch eingetragen:

Die OAB beträgt 120,0 m üNN (ca. 14 m über Gelände), die maximale Schornsteinhöhe 134,0 m üNN (ca. 28 m über Gelände).

Dies entspricht den vorhandenen und geplanten Höhen der Versorgungseinrichtungen. Im Gutachten zur notwendigen Schornsteinhöhe im Rahmen der Baugenehmigung für das BHKW wurde die notwendige Schornsteinhöhe mit 28 m beschrieben; diese Höhe wurde auch realisiert.

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind die Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und die Kältezentrale mit Trafostation zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ausnahmetatbestand gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 LBO gesichert wird, da die Gefährdungslage im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend beurteilt werden kann. Für die geplante Kältezentrale wurde seitens der Bauherrin ein Brandschutzkonzept erarbeitet, nach dem keine Bedenken gegen eine Realisierung im Waldabstand bestehen. (Siehe auch Punkt 5.5 Waldabstand)

8.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In Bereich der zeichnerisch festgesetzten Retentionsfläche sind Mulden und Teichanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.

Damit sollen das Niederschlagswasserkonzept und die vorhandenen Teichanlagen planungsrechtlich gesichert werden (siehe auch Punkte 6.3 Entwässerung und 8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern).

8.6 Grünflächen

Zur Eingrünung und Unterbringung der seitlichen Versickerungsmulde wird am Rand der Versorgungsfläche zum öffentlichen Fuß- und Radweg eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mulde“ festgesetzt.

Entlang der Dietmar-Hopp-Allee wird auf Flst.Nr. 10076/2 eine ca. 200 m lange private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt) übernommen wird. Für die vorhandenen Zufahrts-, Eingangs- und Platzbereiche werden anteilmäßig zulässige Unterbrechungen bis 40 % festgesetzt, die aber nicht zeichnerisch festgelegt werden, um einen künftigen Planungsspielraum zu ermöglichen. Derzeit wird der Grünstreifen auf ca. 73 m bei einer Länge von 207 m im Geltungsbereich von Zufahrten und Zugängen u.ä. beansprucht.

Das bisher städtische Grundstück Flst. Nr. 10076/2 ist bereits jetzt überwiegend in die Gestaltung der Außenanlagen des SAP-Geländes einbezogen und soll der SAP SE übereignet werden.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Es werden Festsetzungen getroffen, um das Artenschutzkonzept und das Grün- und Entwässerungskonzept im Plangebiet planungsrechtlich umzusetzen und um negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt, wie z.B. mikroklimatische Veränderungen, zu mindern bzw. auszugleichen (s. Punkt 7. Umweltbelange).

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird den Versickerungsmulden bzw. Teichanlagen zugeführt. Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Daher darf zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Die festgesetzte Retentionsfläche mit den vorhandenen Teichen ist als Wiesenfläche zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Bäumen zu bepflanzen. Die Randbereiche des muldenförmigen Dauerwasserstaus sind punktuell mit Strauchweiden und Schilf zu bepflanzen. Damit soll der Biotopcharakter für Tiere und Pflanzen rund um die Teiche erhalten und ggf. ausgeweitet werden. Die parkartige Gestaltung mit Fußwegen und Aufenthaltsbereichen ist weiterhin zulässig, sofern die Flächen wasserdurchlässig gestaltet sind; befestigte Flächen werden dabei auf einen Anteil von 15 % begrenzt (derzeit sind es ca. 12 %), um den Charakter als Grünfläche zu sichern.

Im Bereich der vorhandenen Teichanlagen befinden sich regelmäßig genutzte Lebensstätten geschützter Amphibienarten. Insofern sind alle Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen an die Lebensraumsprüche der Arten anzupassen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind neben den vorhandenen Teichanlagen im Bereich der Retentionsfläche auch Entwässerungsmulden am Rand der Versorgungsfläche vorhanden und geplant. Die Versickerung von Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter haben.

Das auf Parkplatz- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über belebte vegetationsbedachte Bodenschichten (Deckschicht mindestens 1,0 m) dezentral versickert. Damit soll erreicht werden, dass das anfallende Oberflächenwasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen müssen die angrenzenden Vegetationsflächen daher wasserdurchlässig gestaltet werden.

Stark frequentierte Flächen wie z.B. Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen jedoch sind zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Anlagen zum Speichern von Niederschlagswasser (Zisternen) und/oder zu seiner Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder zur Grundstücksbewässerung) sind zulässig und werden zur Verringerung der Abflussspitzen empfohlen. Der Überlauf der Zisterne kann an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Um die Durchlässigkeit des Plangebiets für Tiere zu erhalten, müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mind. 0,15 m aufweisen, sofern sie nicht lediglich eine Sportanlage ohne Begrünung umfrieden.

Es werden insektenschonende Straßen-, Außen- und Fassadenbeleuchtungen vorgeschrieben, um Beeinträchtigungen der Artenvielfalt im Plangebiet und im Übergang zum Hochholzer Wald so weit wie möglich zu verringern.

8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Abwassersammler am westlichen Gebietsrand wird über ein ca. 6,50 m breites Leitungsrecht gesichert, das sich teilweise über die befestigte Umfahrt der Versorgungsfläche erstreckt. Für Arbeiten muss der Zugang zu den Leitungstrassen ständig gesichert sein, die Leitungstrassen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der Dietmar-Hopp-Allee, liegt eine Haupt-Versorgungsleitung DN 200 GG und innerhalb des Fußweges, entlang des Waldrandes, liegt eine Haupt-Versorgungsleitung DN 300 GGG des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe. Deren Lage ist nicht vollständig vermessungstechnisch gesichert, weshalb die Leitungen am Rand des Geltungsbereiches liegen und die Schutzstreifen von 2,00 m zur Achse in den Geltungsbereich reichen könnten. In diesem Bereich befindet sich am Westrand bereits das Leitungsrecht für den Abwassersammler, die Fläche entlang der Dietmar-Hopp-Allee wird als private Grünfläche ebenfalls nicht bebaut.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend, südwestlich des Geltungsbereiches, weitere Versorgungsleitungen (Mittelspannungskabel) der Netze BW befinden.

8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen umfassen die Gestaltung der Freiflächen des Gewerbegebiets und tlw. der Gebäude. Entsprechend den Festsetzungen sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandenen Grün- und Freibereiche nordwestlich und südwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche werden als Flächen für Anpflanzungen differenziert festgesetzt. Sie sind entsprechend den Festsetzungen fortzuentwickeln bzw. zu erhalten. Damit soll der parkartige begrünte Charakter des Grundstücks im Übergang zum SAP-Campus und zum Hochholzer Wald erhalten werden.

In den Flächen für Anpflanzungen sind Fußwege, Rettungswege und Feuerwehrezufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zulässig.

Die mit "Pf 1" festgesetzte Fläche zwischen Schulungszentrum und der Fläche für Versorgungsanlagen dient der parkartigen Durchgrünung des Baugebietes zwischen den Gebäuden. Es sind Grünflächen anzulegen, die mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind.

Die mit "Pf 2" festgesetzte Fläche nordwestlich im Bereich der freizuhaltenden Grünachse dient der Eingrünung der Sportplätze mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen. Im Rahmen der festgesetzten Grundfläche können die dortigen Tennisplätze auch verändert werden. Es ist jedoch eine Einbindung in die grünen Außenanlagen vorzusehen.

Die Pflanzliste entspricht weitgehend der Pflanzliste des angrenzenden SAP-Campus, ergänzt um Kletterpflanzen, und soll für eine ökologisch und gestalterisch abgestimmte und einheitliche Bepflanzung sorgen.

Die Stellplatzflächen sind durch standortgerechte Baumpflanzungen zu gliedern. Das festgesetzte Begrünungsmaß soll der Beschattung der Stellplatzflächen und dem klimatischen Ausgleich im Plangebiets dienen.

Flachdächer sind mit Vegetationsstrukturen und einer Mindestsubstratschicht von 10 cm zu begrünen und extensiv zu pflegen. Ausnahmsweise kann auf die Flachdachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ersatzweise eine Fassadenbegrünung erfolgt. Es sind auch Ausnahmen für technische Dachaufbauten möglich.

Um die beabsichtigte Wirkung der Dachbegrünung (verzögerter Abfluss und Wasserverdunstung) zu erreichen, ist das Substrat mindestens 10 cm dick aufzubringen.

Die Begrünungsvorschrift betrifft zunächst die Flachdachgebäude Energiezentrale (bereits mit begrüntem Flachdach ausgeführt) und die neue Kältezentrale. Die Schulungs- und Bürogebäude sind mit geneigten Dächern ausgeführt.

8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Die vorhandene Baumreihe im Grünstreifen entlang der Dietmar-Hopp-Allee wird zeichnerisch mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Einzelbäume sind bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzliste zu ersetzen, um die markante Baumreihe zu sichern.

Dies dient auch dem Erhalt der im Landschaftsplan vorgesehenen Begrünung an dieser Stelle.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Dach- und Fassadengestaltung,
- Höhe der Versorgungsanlagen
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,
- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen.

Damit soll einhergehend mit den Regelungen angrenzender Bebauungspläne, insbesondere den Regelungen des Bebauungsplanes „3. Änderung Industriegebiet“ zu Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen, eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen im Plangebiet bewegen soll.

Mit der Regelung zur Dachgestaltung sollen neben den bisher zulässigen und vorhandenen flachgeneigten Dächern nicht nur Flachdachanteile, sondern künftig auch alleinige Flachdächer zugelassen werden, wie dies bei der Energiezentrale im Plangebiet und Bürogebäuden der näheren Umgebung bereits realisiert wurde. Flachdächer sind zu begrünen. Die Höhenbegrenzung der Versorgungsanlagen soll zum Schutz des

Landschaftsbildes eine abgestufte Höhenentwicklung im Übergang vom Schulungszentrum zum Hochholzer Wald bewirken.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit Kletterpflanzen der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Für Werbeanlagen werden ortsübliche Größenbeschränkungen getroffen, wie sie z.B. auch im gegenüberliegenden Industriegebiet gelten.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen Teil des SAP-Campus mit einem gestalterischen Erscheinungsbild, das durch eine hochwertige Ausführung von Hochbauten und Freianlagen geprägt ist. Daher erscheint es der Stadt Walldorf gerechtfertigt, hier höhere gestalterische Maßstäbe, auch an Werbeanlagen, anzusetzen. Dies auch, da der Geltungsbereich direkt an das Landschaftsschutzgebiet Hochholzer Wald grenzt.

10. Statistik

| | | |
|-------------------------------|-------------|-------|
| Geltungsbereich | ca. 3,67 ha | 100 % |
| Gewerbegebiet | ca. 3,09 ha | 84 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen | ca. 0,46 ha | 13 % |
| Private Grünfläche | ca. 0,12 ha | 3 % |

Speyer, den 22.09.2023

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN



SPANG. FISCHER. NATZSCHKA.

**Bebauungsplan
"Westlich der Dietmar-Hopp-Allee",
Stadt Walldorf**

**Beurteilung im Rahmen der
Eingriffsregelung**

Auftraggeber:



Stadtverwaltung Walldorf
Nußlocher Str. 45
69190 Walldorf

Projektleitung:

Hans-Joachim Fischer
Diplom-Biologe

Bearbeitung:

Katrin Kubiczek
Diplom-Biologin



Federführende Bearbeiterin



Geschäftsführer

Wiesloch, Juni 2023



SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH

In den Weinäckern 16

69168 Wiesloch

Telefon: 06222 971 78-10

Fax: 06222 971 78 99

info@sfn-planer.de

www.sfn-planer.de

Waldorf, den 30.10.2023



Stadtverwaltung Waldorf

Nußlocher Str. 45

69190 Waldorf

Telefon: 06227 35-0

Fax: 06227 351-09

stadt@walldorf.de

www.walldorf.de

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Zusammenfassung | 5 |
| 2 | Hintergrund und planungsrechtliche Grundlagen | 7 |
| 2.1 | Hintergrund | 7 |
| 2.3 | Planungsrechtliche Grundlagen | 9 |
| 3 | Bewertung vorhabenbedingter Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzgüter | 11 |
| 4 | Fazit | 23 |
| 5 | Verwendete Literatur und Quellen | 25 |

1 Zusammenfassung

Im dem im Bebauungsplan "Westlich der Neurottstraße Teil 1" aus dem Jahr 1987 als "nicht überbaubare Fläche" gekennzeichneten Bereich ist der Bau einer Kältezentrale geplant. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der Kältezentrale zu schaffen und die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans vorgesehen, der den Bebauungsplan "Westlich der Neurottstraße, Teil I" aus dem Jahr 1987 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2011 ändert und ersetzt. Außerdem soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung in geringem Umfang und einer besseren Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche geschaffen werden.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m², ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Umfang an Neuversiegelung auf deutlich unter 20.000 m² begrenzt.

Zur Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung sollen im vorliegenden Bericht der Bestand im Plangebiet und die Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgebiete und die Schutzgüter der Eingriffsregelung beschrieben und bewertet werden. Außerdem werden planinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation aufgeführt, durch die dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2022 wurden von der Spang. Fischer. Natzschka. GmbH Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten im südwestlichen Teil des Plangebietes und auf daran angrenzenden Flächen erfasst und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Bau der Kältezentrale erstellt (SFN 2023). Weitere Bestandserfassungen sind gemäß einer Abstimmung mit Frau Neubauer und Herrn Isenmann, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz des Ladratsamtes Rhein-Neckar-Kreises am 28.02.2023, für das Bebauungsplanvorhaben nicht erforderlich. Über das bestehende Planungsrecht hinaus sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" neben der geplanten Kältezentrale keine wesentlichen weiteren Eingriffe vorbereitet werden.

2 Hintergrund und planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Hintergrund

Die SAP SE betreibt am Standort Walldorf verschiedene dezentrale Anlagen zur Klimakaltwassererzeugung für Raumkühlung und zur Kühlung von Rechenzentren.

Für eine zentrale Kälteerzeugung ist nordwestlich der bestehenden Wärmezentrale an der Dietmar-Hopp-Allee der Bau einer Kältezentrale in mehreren Ausbaustufen vorgesehen. Die Kälteerzeugungsleistung soll modular mit dem zukünftigen Leistungsbedarf am Standort Walldorf erweiterbar sein und der Versorgung der angrenzenden Gebäude der SAP SE dienen. Eine zentrale Kälteerzeugung, die über ein Nahkältesystem die einzelnen Gebäude der SAP SE mit Kaltwasser versorgt, weist sowohl wirtschaftliche, technische und ökologische Vorteile als auch Vorteile aus Betriebssicht auf.

Durch die Errichtung der neuen Kältezentrale kann durch innovative Technik eine effizientere Kälteerzeugung, Energie- und CO₂-Ersparnis und ein frühzeitiger Freikühlbetrieb erreicht werden. Ebenfalls können höhere Laufzeiten realisiert werden. Die Kälteerzeugung wird über Absorptionskälteanlagen mit Wärme aus Kraftwärmekopplung und mit natürlichen Kältemitteln erzeugt. All diese Aspekte können mit den bestehenden (in einzelnen Gebäuden gelegenen) Kälteanlagen finanziell und technisch nicht erreicht werden.

Der Kälteleistungsbedarf im Endausbauzustand, nach Sanierung aller Gebäude in Walldorf, liegt bei ca. 13,7 MW. Bei der ersten Ausbaustufe soll eine Kälteleistung von ca. 8,0 MW umgesetzt werden.

Der für die neue Kältezentrale vorgesehene Standort befindet sich im Westen des Industrie- und Gewerbegebietes von Walldorf, im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Westlich der Neurottstraße Teil 1". Der Vorhabenbereich ist im seit dem 30.03.1987 rechtsgültigen Bebauungsplan als "nicht überbaubare Fläche" festgesetzt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" soll der Bau der geplanten Kältezentrale im Bereich der festgesetzten Versorgungsfläche ermöglicht und die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung in geringem Umfang und einer besseren Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Er ändert und ersetzt den Bebauungsplan "Westlich der Neurottstraße, Teil I" aus dem Jahr 1987 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2011.

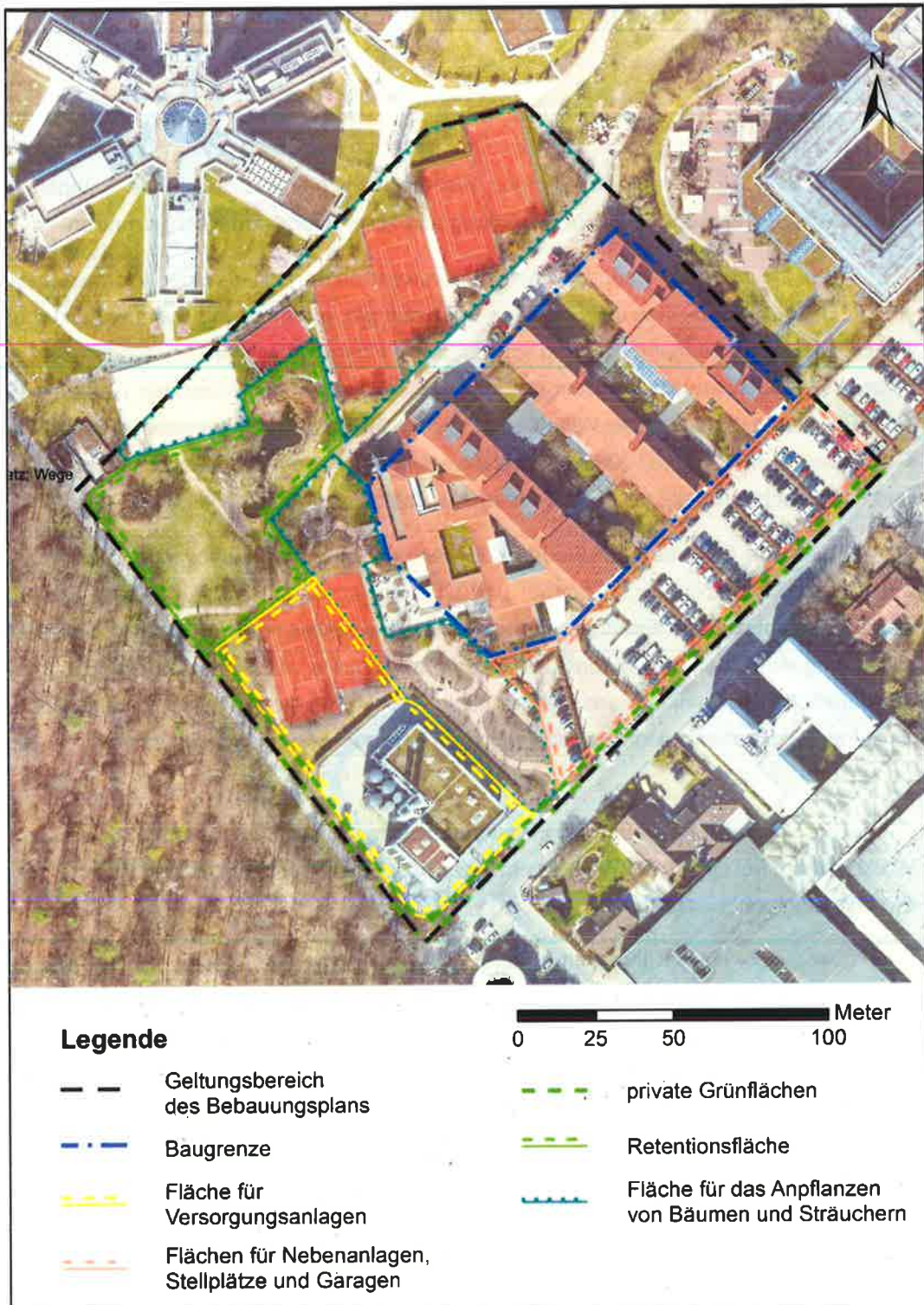


Abbildung 2.2-1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee".

2.3 Planungsrechtliche Grundlagen

- **Bebauungsplan "Westlich der Neurottstraße Teil I, 1. Änderung"**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 war für den Westteil der überbaubaren Grundstücksfläche eine GRZ von 0,13, für den Ostteil eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Bezogen auf die damalige Größe des festgesetzten Gewerbegebietes von 29.934 m² ergibt sich daraus eine überbaubare Fläche von ca. 3.891 m² und ca. 2.993 m², insgesamt also 6.884 m².

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze waren nach BauNVO 1977 nicht auf die GRZ anzurechnen. Theoretisch wäre damit eine Vollversiegelung des Gewerbegebietes durch Nebenanlagen möglich.

Die Grundfläche des vorhandenen Schulungs- und Bürogebäudes beträgt rund 6.400 m² (ohne grüne Innenhöfe) und umfasst somit nahezu die gesamte bislang überbaubare Fläche.

Insgesamt sind im Plangebiet derzeit ca. 22.730 m² versiegelte Flächen vorhanden.

Ca. 18.930 m² entfallen dabei auf die Fläche des Gewerbegebietes:

- ▶ Schulungszentrum / Büroriegel: ca. 6.401 m²
- ▶ Terrasse: 642 m²
- ▶ Platz: 735 m²
- ▶ Zufahrt Nord mit Stellplätzen: 1.368 m²
- ▶ Stellplätze an Dietmar-Hopp-Allee: 3.152 m²
- ▶ Sportplätze: 4.150 m²
- ▶ Wege (z.T. unbefestigt): 2.484 m²

Bei ca. 3.801 m² handelt es sich um Versorgungsflächen:

- ▶ Energiezentrale mit Umfahrung: 2.723 m²
(davon Gebäudefläche mit Silos/Schornstein: 1.072 m²)
- ▶ Sportplätze: 1.078 m²

- **Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"**

Der Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 36.687 m². 30.936 m² davon werden als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Daneben sind eine private Grünfläche entlang der Dietmar-Hopp-Allee und eine Re-

tentionsfläche im Westen des Plangebietes dargestellt, die insgesamt ca. 5.200 m² umfassen. Die Fläche für Versorgungsanlagen im Süden des Plangebietes umfasst eine Fläche von 4.656 m².

Für das Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" eine höchstzulässige Grundfläche von 19.000 m² festgesetzt, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Innerhalb dieser höchstzulässigen Grundfläche dürfen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche höchstens 10.000 m² mit Bürogebäuden oder anderen zulässigen Hauptanlagen belegt werden.

Die Grundflächen umfassen die eigentliche Baufläche für die bestehenden Hochbauten (Schulungs- und Bürogebäude) sowie die dazugehörigen versiegelten Flächen und die Sportplätze. Sie umfassen auch die Flächen für die ebenerdigen Stellplätze und deren Zufahrten an der Dietmar-Hopp-Allee.

Bezogen auf die festgesetzte Gewerbegebietsfläche von ca. 30.936 m² entspricht die festgesetzte Grundfläche von 10.000 m² einer GRZ von ca. 0,32 für die Hauptgebäude und die maximale Grundfläche von 19.000 m² entspricht einer GRZ von weniger als 0,6 insgesamt.

Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes wird eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche für Bürogebäude ermöglicht, indem nun 10.000 m² statt bislang 6.884 m² von (Büro-) Gebäuden bestanden sein können. Eine solche Option für eine Nachverdichtung trägt dazu bei, insgesamt Flächen zu sparen und Neuerschließungen zu vermeiden.

Weiterhin können im Rahmen der zulässigen Grundfläche von insgesamt 19.000 m² die privaten Verkehrsflächen (rückwärtige Zufahrt mit Stellplätzen, Fuß- und Radwege), die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für Rettungskräfte sowie kleinere Nebengebäude untergebracht werden.

Weitere Versiegelungen innerhalb des Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" sind im Rahmen der neuen Festsetzungen jedoch nur in geringem Umfang möglich. Eine Nachverdichtung mit Gebäuden ist nur bei gleichzeitiger Entsiegelung von Flächen oder der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge möglich.

Durch den neuen Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" soll somit kein wesentlich größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet werden, als durch das bestehende Planungsrecht bereits möglich wäre.

Durch Festsetzungen unter anderem zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Versickerung und Retention von Niederschlagswasser, zur Begrünung von Dachfläche und / oder Fassaden, zur Anpflanzung von Bäumen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert.

3 Bewertung vorhabenbedingter Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzgüter

In den folgenden Tabellen 3-1 und 3-2 werden die im Plangebiet oder in dessen Umfeld vorhandenen Schutzgebiete beziehungsweise die Schutzgüter, die bei der Eingriffsregelung gemäß §§ 13ff BNatSchG zu berücksichtigen sind, aufgeführt und die vorhabenbedingten Auswirkungen bewertet. Planinterne Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen werden dabei berücksichtigt.

Tabelle 3-1. Schutzgebiete im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" gemäß UDO (2023) und Bewertung vorhabenbedingter Auswirkungen.

| Schutzgebiete | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|--------------------------|--|---|
| Natura 2000-Gebiete | Das dem Plangebiet nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich rund 1,6 km nordwestlich. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet Nr. 6617-441 "Schwetzinger und Hockenheimer Hardt". Eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 6718-311 "Nördlicher Kraichgau" befindet sich ca. 2,0 km südöstlich. | Durch die Überplanung des Gewerbegebietes ist mit keinen Wirkungen zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes, des FFH-Gebietes oder anderer, weiter entfernt gelegener Natura 2000-Gebiete führen. |
| Naturschutzgebiete | Das dem Plangebiet nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich rund 2,0 km südöstlich. Es handelt sich das Naturschutzgebiet Nr. 2.143 "Hochholz-Kapellenbruch" | Durch die Überplanung des Gewerbegebietes ist mit keinen Wirkungen zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes oder anderer, weiter entfernt gelegener Naturschutzgebiete führen. |
| Landschaftsschutzgebiete | Das dem Plangebiet nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich wenige Meter entfernt. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiete Nr. 2.26.047 "Hochholz" | Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegene Flächen werden nicht beansprucht oder verändert. Durch die Überplanung des Gewerbegebietes kommt es zu keinen Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung des Waldbestandes ist das Plangebiet von im Landschaftsschutzgebiet verlaufenden Wegen aus nicht einsehbar. Durch die Überplanung des Gewerbegebietes ist daher mit keinen Wirkungen zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder anderer, weiter entfernt gelegener Landschaftsschutzgebiete führen können. |

Fortsetzung Tabelle 3-1.

| Schutzgebiete | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|--------------------------------------|---|---|
| Naturdenkmale | Innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Naturdenkmale vorhanden. | Beeinträchtigungen von Naturdenkmalen sind ausgeschlossen. |
| Nach § 33 NatSchG geschützte Biotope | Im Waldbestand ca. 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop Nr. 267172262179 "Eichen-Altholz im Hochholz-Nord S Walldorf". | Durch die Überplanung des Gewerbegebietes ist mit keinen Wirkungen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung des Waldbiotops führen können. |
| | Ca. 450 m nördlich des Plangebietes befinden sich die Biotope Nr. 167172260447 "Feuchtbiotop s Walldorf" und Nr. 167172260014 "Feldgehölze und Feldhecke südl. Walldorf - Hochholzer-Weg" | Durch die Überplanung des Gewerbegebietes ist mit keinen Wirkungen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Offenlandbiotope führen können. |
| Waldschutzgebiete | Ca. 1,7 km nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des Schonwaldes "Schwetzinger Hardt" (Schutzgebiet Nr. 200392). Innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Waldschutzgebiete ausgewiesen. | Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schonwaldes oder weiter entfernt gelegener Waldschutzgebieten sind ausgeschlossen. |
| Wasserschutzgebiete | Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Nr. 226.021 "Br. Wiesloch". | Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird berücksichtigt. Baumaßnahmen erfolgen nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien und Bestimmungen. Durch die Überplanung des Gewerbegebietes wird der Umfang an bebaubarer Fläche innerhalb des Plangebietes und damit die versiegelbare Fläche nur geringfügig erhöht. Das auf Dach-, Parkplatz- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht versickert. |

Fortsetzung Tabelle 3-1.

| Schutzgebiete | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|-----------------------------------|---|--|
| Wasserschutzgebiete (Fortsetzung) | | <p>Rettungswege und Feuerwehruzufahrten sowie Fußwege werden in wasserundurchlässiger Weise (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) ausgeführt.</p> <p>Die Versickerung wassergefährdender Stoffe wird durch geeignete Maßnahmen (wasserundurchlässige Beläge im Bereich stark frequentierter Flächen, wie Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen, kein unbeschichtetes Metall bei Dacheindeckungen, Regenrinnen, Regenfallrohren) verhindert.</p> <p>Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes werden dadurch ausgeschlossen.</p> |

Tabelle 3-2. Schutzgüter der Eingriffsregelung im Plangebiet und Bewertung vorhabenbedingter Auswirkungen.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|--|--|--|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | <p>Im südwestlichen Teil des Plangebietes und auf angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen von Bestandserfassungen im Jahr 2022 mindestens 5 Fledermausarten, 28 Brutvogelarten, 2 Reptilienarten und 6 Amphibienarten festgestellt (SFN 2022).</p> <p>Daneben wird das gesamte Plangebiet von zahlreichen weiteren Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum genutzt.</p> <p>Im östlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes haben in den letzten Jahren keine Bestandserfassungen stattgefunden.</p> | <p><u>Strenger Artenschutz</u></p> <p>Um im Zuge der Errichtung der geplanten Kältezentrale ein Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG hinsichtlich der festgestellten Brutvögel und der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen, werden die in SFN (2022) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich umgesetzt.</p> <p>Bei künftigen Baumaßnahmen im Plangebiet sind die artenschutzrechtlichen Aspekte im Rahmen der jeweiligen Bauanträge zu berücksichtigen.</p> <p><u>Weitere Tier- und Pflanzenarten</u></p> <p>Durch den Bau der Kältezentrale und ggf. weiteren in Zukunft möglichen Bauvorhaben im Plangebiet kommt es zu Eingriffen hinsichtlich weiterer im Plangebiet vorkommenden Tierarten (insbesondere wenig mobiler, bodenlebender Arten) und der Pflanzen, die artenschutzrechtlich nicht relevant sind.</p> <p>Da zur Errichtung der Kältezentrale überwiegend Tennisplatz-Flächen und nur in geringem Umfang Grünflächen mit Gehölzen überbaut werden, ist der Eingriff als geringfügig zu bewerten.</p> <p>Weitere Bauvorhaben im Plangebiet sind aufgrund der neuen Festsetzungen nur noch in sehr geringem Umfang oder nach Entsiegelung von Flächen möglich. Mit weiteren in Zukunft möglichen Bauvorhaben verbundene Eingriffe hinsichtlich der Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der Umsetzung auf bereits im Ist-Zustand bebauten Flächen und der Kleinflächigkeit neu beanspruchter Grünflächen ebenfalls als geringfügig zu bewerten. Der Umfang an möglichen Eingriffen ändert sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zum bestehenden Recht nicht wesentlich.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3.2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|--|--|---|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Fortsetzung) | | <p><u>Ersatz von Bestandsbäumen</u> Zur Errichtung der geplanten Kältezentrale wurde die Beseitigung von Bestandsbäumen erforderlich. Betroffen waren 20 im Grünordnungsplan aus dem Jahr 1987 dargestellte Bäume. Diese werden durch standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebietes ersetzt.</p> <p><u>Neuanpflanzungen im Plangebiet</u> Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 PKW-Stellplätzen bzw. je 2 LKW-Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen.</p> <p>Bei Neuanpflanzungen werden heimische, standortgerechte Gehölzarten verwendet, die für zahlreiche heimische Tierarten bedeutsame Lebensraumelemente darstellen.</p> <p>Weitere Lebensräume können auf Dachflächen im Plangebiet entstehen, die extensiv begrünt werden. Auch die anstellen von Gründächern möglichen Fassadenbegrünungen können Tieren Lebensraum und Nahrung bieten.</p> <p><i>Die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind als geringfügig zu bewerten, hinsichtlich der biologischen Vielfalt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</i></p> |
| Boden | <p>Der im Plangebiet anstehende Boden ist durch die Anlage der Tennisplätze und der Außenanlagen der SAP SE anthropogen überformt.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzende Bodeneinheit w56 "Braunerde-Gley und Gley, häufig podsolig, aus spätwürmzeitlichem Hochflutsand" zeichnet sich durch eine (sehr) hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aus, während die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die Funktion als</p> | <p>Die Durchführung von Baumaßnahmen erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien und Bestimmungen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens werden insbesondere die Bestimmungen der DIN 18915 und der BBodSchV berücksichtigt.</p> <p>Der Umfang an überbaubarer Fläche und damit der Umfang an möglicher Bodenversiegelung wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans im Gewerbegebiet auf 19.000 m² begrenzt.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3.2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|---------------------|---|---|
| Boden (Fortsetzung) | Filter und Puffer für Schadstoffe gering bis mittel ist. Insgesamt kommt der Bodeneinheit eine mittlere Wertigkeit zu (LGRB 2023). | <p>Im bestehenden Planungsrecht wäre theoretisch eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze möglich, da diese nach BauNVO 1977 nicht auf die GRZ anzurechnen waren.</p> <p>Durch den Bau der Kältezentrale werden v. a. die Tennisplatz-Flächen überbaut (ca. 1.076 m²), die bereits im Ist-Zustand keine Bodenfunktionen erfüllen. In geringem Umfang (ca. 100 m²) werden Grünflächen mit anthropogen überformten Boden überbaut, bei welchen die Bodenfunktionen im Vergleich zu natürlichen Böden eingeschränkt sind.</p> |
| | | <p>In Zukunft mögliche weitere Vorhaben sind ebenfalls nur auf bereits im Ist-Zustand versiegelten Flächen und in geringem Umfang auf Flächen mit anthropogen überformten Boden möglich.</p> <p>Die bei Neubauten mit Flachdächern anzulegenden Gründächer erfüllen zumindest in geringem Umfang Bodenfunktionen, indem Wasser gespeichert und Biomasse produziert wird.</p> <p><i>Die Beeinträchtigungen des Bodens sind daher insgesamt als geringfügig zu bewerten.</i></p> |
| Fläche | <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 36.687 m².</p> <p>Es handelt sich überwiegend um von Gebäuden bestandene Flächen, Sportplätze und PKW-Stellplätze.</p> <p>Grünflächen sind auf ca. 25 % des Plangebietes vorhanden.</p> | <p>Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes wird somit eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche für Bürogebäude ermöglicht. Eine solche Option für eine Nachverdichtung trägt dazu bei, Flächen zu sparen und Neuerschließungen zu vermeiden.</p> <p>Die Bebauung weiterer Flächen innerhalb der Gewerbegebietsfläche ist im Rahmen der neuen Festsetzungen nur in geringem Umfang oder nach der Entsiegelung von Flächen möglich.</p> <p>Damit wird ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Fläche gewährleistet.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3.2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|----------------------|---|--|
| Fläche (Fortsetzung) | | <i>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche sind daher als geringfügig zu bewerten.</i> |
| Wasser | <p>Im Plangebiet sowie auf daran angrenzenden Flächen sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Die Teiche im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind künstlich angelegt und dienen der Retention von Niederschlagswasser.</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit des natürlich anstehenden Bodens ist hoch bis sehr hoch, die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe gering (LGRB 2023).</p> <p>Durch die in der Vergangenheit erfolgte anthropogene Überformung können die Funktionen verändert worden sein.</p> | <p>Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im weiteren Umfeld vorhandener Oberflächengewässer sind ausgeschlossen.</p> <p>Die Teiche im Westen des Plangebietes werden weiterhin zur Retention von Niederschlagswasser genutzt. Das Wasser kann hier verdunsten, durch die Abdichtung mit Teichfolie und Lehm jedoch nicht versickern. Bei hohen Niederschlagsmengen wird das Wasser über einen Überlauf in das städtische Kanalnetz geleitet.</p> <p>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird der Umfang an mit Bürogebäuden oder anderen zulässigen Hauptanlagen bebaubarer Fläche innerhalb des Plangebietes nur in sehr geringem Umfang erhöht.</p> <p>Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht ist keine Vollversiegelung des Gewerbegebietes durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mehr möglich.</p> <p>Das auf Dach-, Parkplatz- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht versickert.</p> <p>Rettungswege und Feuerwehrezufahrten sowie Fußwege werden in wasserundurchlässiger Weise (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster o.ä.) ausgeführt.</p> <p>Die Versickerung wassergefährdender Stoffe wird durch geeignete Maßnahmen (wasserundurchlässige Beläge im Bereich stark frequentierte Flächen, wie Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen, kein unbeschichtetes Metall bei Dacheindeckungen, Regenrinnen, Regenfallrohren) verhindert.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3.2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|----------------------|--|--|
| Wasser (Fortsetzung) | | <p>Dadurch wird sichergestellt, dass der Umfang an dem Grundwasser zugeführten Niederschlagswasser weitestgehend unverändert bleibt und Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Eintrag von Schadstoffen vermieden werden.</p> <p><i>Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind somit ausgeschlossen.</i></p> |
| Luft | <p>Durch den an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand und die Entfernung zu größeren Straßen und Betrieben, die Schadstoffe ausstoßen, ist im Plangebiet von einer guten Luftqualität auszugehen.</p> | <p>Während der Durchführung von Bauarbeiten wird es im Plangebiet vorübergehend zu einer leichten Erhöhung der Emission an Luftschadstoffen kommen.</p> <p>Nach Abschluss der Bauphase sind im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderungen der Luftqualität zu erwarten.</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünungen können in geringem Umfang zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen.</p> <p><i>Die baubedingten Beeinträchtigungen der Luft sind als geringfügig zu bewerten, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Verschlechterungen der Luftqualität zu rechnen.</i></p> |
| Klima | <p>Das Plangebiet befindet sich in einem klimatologischen Gunstraum, für den hohe Jahresmitteltemperaturen und geringe Niederschlagsmengen charakteristisch sind.</p> <p>Der angrenzende Waldbestand und die im Westen des Plangebietes vorhandenen Gewässer tragen zur nächtlichen Klatluftbildung bei und wirken regulierend auf die Temperaturen im angrenzenden Gewerbegebiet. Insbesondere an heißen Sommertagen tragen sie zu einer Kühlung des Gebietes und daran angrenzender Flächen bei.</p> | <p>Wegen der geringen Größe der Grünflächen im Plangebiet ist die kühlende Wirkung gering und nur in unmittelbar angrenzenden Bereichen wahrnehmbar.</p> <p>Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans wäre die Überbauung von Grünflächen v. a. durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze möglich. Der Umfang zusätzlich zum bestehenden Planungsrecht durch Bürogebäude oder andere Hauptanlagen versiegelbarer Fläche erhöht sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" nur geringfügig.</p> <p>Die festgesetzten Dach- oder Fassadenbegrünungen können in geringem Umfang zur Regulierung der Klimas beitragen.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3-2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|------------------------|---|---|
| Klima (Fortsetzung) | | <p>Da nur in geringem Umfang Grünflächen neu versiegelt und die Gewässer nicht beansprucht werden können, bleibt die regulierende Wirkung dieser Flächen weitestgehend erhalten.</p> <p>In den Waldbestand, der in weitaus größerem Maße zur Regulierung des Klimas beiträgt, wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die bestehende Schneise zwischen den Gebäuden der SAP, die vom Waldbestand im Südwesten durch das Plangebiet und darüber hinaus nach Nordosten verläuft, bleibt durch die Anordnung der Versorgungsfläche im Süden des Plangebietes und die von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen im Norden und Westen des Plangebietes erhalten. Die im Waldbestand entstehende Kaltluft kann somit weiterhin in Richtung Siedlungsbereich strömen.</p> <p>Langfristig trägt die zentrale Kälteversorgung zu einer Verringerung klimaschädlicher Wirkungen bei.</p> <p><i>Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Klimas sind somit ausgeschlossen.</i></p> |
| Landschaftsbild | <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Gebäude der SAP SE im Norden, Westen und Süden sowie dem Waldbestand im Westen nur von unmittelbar angrenzenden Flächen und Gebäuden aus einsehbar.</p> <p>Das Landschaftsbild prägende Elemente sind nicht vorhanden.</p> | <p>Durch den Bau der Kältezentrale und ggf. weitere in Zukunft mögliche Bauvorhaben kommt es zu einer Ergänzung im Umfeld bereits vorhandener Strukturen und daher zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes.</p> <p>Durch die Begrenzung der möglichen Gebäudehöhe auf 120,0 m üNN (d. h. ca. 14 m über Grund) im Bereich der geplanten Kältezentrale wird sichergestellt, dass diese den angrenzenden Waldbestand nicht überragen und niedriger sein wird als die in der Umgebung vorhandenen Gebäude.</p> <p>Im Bereich des Schulungszentrums wird eine maximale Gebäudehöhe von 127,5 m üNN (d. h. ca. 21 m über Grund) festgesetzt, so dass dort eine 6-geschossige Bebauung ermöglicht wird. Dies entspricht der Höhe der im</p> |

Fortsetzung Tabelle 3-2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|---|---|---|
| Landschaftsbild (Fortsetzung) | | <p>Umfeld vorhandenen Bürogebäude der SAP SE.</p> <p><i>Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher als geringfügig zu bewerten.</i></p> |
| Erholung | <p>Der zwischen Plangebiet und Waldbestand verlaufende Weg wird insbesondere von Beschäftigten des Gewerbegebietes zur Naherholung genutzt.</p> <p>Die im Plangebiet gelegenen Tennisplätze werden ebenfalls v. a. von Beschäftigten des Gewerbegebietes genutzt.</p> | <p>Während der Bauphase zur Errichtung der Kältezentrale und ggf. weiterer in Zukunft möglicher Vorhaben wird es vorübergehend zu einem zusätzlichen Aufkommen von Geräuschen und optischen Reizen kommen, die auch auf dem am Rand des Waldbestandes verlaufenden Weg wahrnehmbar sein werden. Möglicherweise muss der Weg vorübergehend gesperrt werden. Nach Fertigstellung der geplanten Kältezentrale werden in deren unmittelbaren Umfeld Geräusche, die bei der Kälteerzeugung entstehen, wahrnehmbar sein.</p> <p>Zwei Tennisplätze werden im Zuge der Errichtung der Kältezentrale überbaut.</p> <p>Da weitere Tennisplätze im Norden des Plangebietes erhalten bleiben und nur ein kurzer Wegabschnitt ohne Einrichtungen zur Erholungsnutzung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen betroffen ist, <i>sind die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Möglichkeiten zur Naherholung als geringfügig zu bewerten.</i></p> |
| Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit | <p>Der Siedlungsbereich von Walldorf liegt mehr als 500 m nördlich des Plangebietes.</p> <p>Zwischen dem Plangebiet und dem Siedlungsbereich befindet sich das Gewerbegebiet mit den Gebäuden der SAP SE, die zahlreichen Menschen aus Walldorf und der Region Arbeitsplätze bietet.</p> <p>Der südlich an das Plangebiet angrenzende Wald wird von Anwohnern aus Walldorf und Beschäftigten des Gewerbegebietes zur Naherholung genutzt.</p> | <p>Während der Bauphase zur Errichtung der Kältezentrale und ggf. weiterer in Zukunft möglicher Vorhaben wird es vorübergehend zu einem zusätzlichen Aufkommen von Geräuschen und optischen Reizen kommen, die auch im angrenzenden Gewerbegebiet, insbesondere dem Schulungszentrum der SAP SE und auf dem am Rand des Waldbestandes verlaufenden Weg, wahrnehmbar sein werden. Bis zum Siedlungsbereich von Walldorf und den im Inneren des Waldbestandes verlaufenden Wegen werden sie jedoch nicht reichen.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3-2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|---|---|--|
| Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (Fortsetzung) | Die im Plangebiet gelegenen Tennisplätze werden v. a. von Beschäftigten des Gewerbegebietes genutzt. | <p>Zwei Tennisplätze werden zur Errichtung der Kältezentrale überbaut.</p> <p>Da weitere Tennisplätze im Norden des Plangebietes erhalten bleiben, die im Wald verlaufenden Wege weiterhin uneingeschränkt genutzt werden können und von den baubedingten Reizen nur ein kleiner Teil der Beschäftigten des Gewerbegebietes für einen begrenzten Zeitraum betroffen ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen.</p> <p>Nach Abschluss der Bauarbeiten kommt es durch die neue Kältezentrale zu einer Verbesserung der Raumkühlung, von der die Beschäftigten der SAP SE langfristig profitieren.</p> <p>Laut dem von der Firma GN Bauphysik Kinkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag von der SAP SE für die Kältezentrale erstellten Schall-Immissionsprognose (Stand 05.05.2023) werden die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum an allen Immissionsorten unterschritten. Nur im Bereich des Schulungszentrums der SAP SE kommt es im Nachtzeitraum - und damit außerhalb der Schulungszeiten - zu einer leichten Überschreitung der Richtwerte um 3,2 bzw. 0,2 dB(A). Im Bereich des Wohngebäudes in der Dietmar-Hopp-Allee werden die Richtwerte weder am Tag noch in der Nacht erreicht.</p> <p><i>Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind ausgeschlossen.</i></p> |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter | <p>Entlang der Dietmar-Hopp-Allee südöstlich des Plangebietes verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen.</p> <p>Eine 20 KV Leitung ist entlang des Waldrandes südwestlich des Plangebietes vorhanden.</p> | <p>Die Leitungen bleiben erhalten und werden bei der Ausführung der Bauarbeiten berücksichtigt.</p> <p>In den Waldbestand des Hochholze Waldes wird vorhabenbedingt nicht eingegriffen. Die dort vorhandenen Grabhügel aus der Hallstattzeit bleiben erhalten.</p> |

Fortsetzung Tabelle 3-2.

| Schutzgüter | Vorkommen im Wirkungsbereich des Plangebietes | Bewertung der Auswirkungen |
|---|---|--|
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Fortsetzung) | <p>Im Umfeld des Plangebietes sind folgende archäologische Denkmäler bekannt:</p> <p>Nordöstlich grenzt ein Bereich einer bekannten provincialrömischen Siedlung an das Plangebiet an (Prüffall).</p> <p>In ca. 120 m Entfernung sind innerhalb des Hochholzer Waldes Grabhügel aus der Hallstattzeit nach § 2 DSchG geschützt.</p> <p>Vorkommen von weiteren Kultur- oder Sachgütern sind im Plangebiet oder auf daran angrenzenden Flächen nicht bekannt.</p> | <p>Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Walldorf umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> |
| | | <p><i>Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern werden dadurch ausgeschlossen.</i></p> |

4 Fazit

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" vorhandene Schutzgebiete sowie das Wasserschutzgebiet Nr. 226.021 "Br. Wiesloch" werden vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt.

Durch die Überplanung des Gewerbegebietes ist während der Bauphase zur Errichtung der geplanten Kältezentrale sowie bei in Zukunft weiteren möglichen Bauvorhaben vorübergehend mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Luft, Landschaftsbild und Menschen zu rechnen. Diese sind aufgrund des geringen Ausmaßes und der kurzen Dauer als geringfügig zu betrachten und / oder werden durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum vorgezogenen Ausgleich so weit reduziert, dass sie nicht als erheblich einzustufen sind.

Anlagebedingt kommt es durch eine mögliche Nachverdichtung mit Bürogebäuden oder anderen zulässigen Hauptanlagen und die mögliche Errichtung höherer Gebäude zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche und Landschaftsbild. Aufgrund des geringen Umfangs an zusätzlich versiegelbarer Fläche, der Anlage von Gründächern und der Anpflanzung von Bäumen sind die Beeinträchtigungen nicht als erheblich zu bewerten. Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht ist keine Vollversiegelung des Gewerbegebietes durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mehr möglich. In Zukunft mögliche zusätzliche Gebäude mit größerer Gebäudehöhe führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, die aufgrund der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und des Vorhandenseins gleich hoher oder höherer Gebäude im Umfeld ebenfalls nicht als erheblich zu bewerten ist.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind hinsichtlich der Menschen, die den an das Plangebiet angrenzenden Weg zu Naherholung nutzen, möglich. Da nur ein kurzer Wegabschnitt betroffen ist, sind die Beeinträchtigungen ebenfalls nicht als erheblich zu bewerten. Für Beschäftigte der SAP SE kommt es durch die neue Kältezentrale zu einer Verbesserung des Raumklimas.

Durch den neuen Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" soll kein wesentlich größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet werden, als durch das bestehende Planungsrecht bereits möglich wäre. Über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum vorgezogenen Ausgleich sowie die Begrenzung der zusätzlich versiegelbaren Fläche und der möglichen Gebäudehöhen ergeben sich durch die Überplanung des Gewerbegebietes im Vergleich zum Ist-Zustand keine wesentlichen Veränderungen. **Damit verbundene dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ausgeschlossen.**

5 Verwendete Literatur und Quellen

GN BAUPHYSIK FINKENBERGER + KOLLEGEN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2023). Schall-Immissionsprognose der geplanten Kältezentrale WDF 50 B. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der SAP SE. Stuttgart, 05.05.2023.

LGRB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2023). Kartenviewer. Zuletzt abgerufen am 16.05.2023 unter: <https://maps.lgrb-bw.de/>

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg. 2017): Naturraum Hardtebenen (Nr. 223). - Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm, Naturraumsteckbrief, Referat 25 (Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege), Karlsruhe.

RPK REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE (2011). Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Hochholz-Kapellenbruch" vom 10. Februar 2011.

SFN SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GMBH (2022). SAP SE Neubau Kältezentrale. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der SAP SE. Stand November 2022.

UDO UMWELT-DATEN UND -KARTEN ONLINE (2022). Daten und Kartendienst der LUBW. Zuletzt abgerufen am 16.05.2023 unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

