

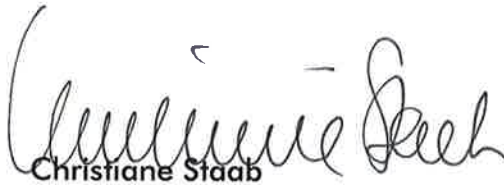
5. Einfache Teiländerung Flächennutzungsplan

Begründung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Ausfertigung

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss über die Annahme der 5. Einfachen Teiländerung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.09.2016.

Walldorf, den 29.09.2016


Christiane Staab
Bürgermeisterin



Stand: 29.09.2015

Fachbereich 4

Planen / Bauen / Immobilien



Die Stadt Walldorf (Rhein-Neckar-Kreis) plant eine 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Walzrute 2. Änderung", der mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 14.01.2012 in Kraft getreten ist.

Die geplante Teiländerung des Bebauungsplans erfolgt bezüglich der künftigen Nutzung einer ca. 2,89 ha großen Teilfläche (Flurstück-Nr. 9875/0 tw.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die sich westlich an die bereits bebauten Flächen anschließt. Die Fläche befindet sich zwischen dem "Hasso-Plattner-Ring" im Norden und dem Waldbestand Distrikt "Hochholz" im Süden. Im Westen wird sie durch einen Feldweg (Flst-Nr. 9794/0) begrenzt. Östlich schließt sich ein zum SAP-Campus gehörendes Parkhaus an.

Mit der geplanten Teiländerung des Bebauungsplans soll die Teilfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Innerhalb des geplanten Baufensters wird ein neues Rechenzentrum ("Data Center") der SAP entstehen.

Das Gebäude des Rechenzentrums wird aus einem Verwaltungsblock im westlichen Teil der Anlage und technischen Einrichtungen in den östlichen Bereichen der Anlage bestehen. Zum "Hasso-Plattner-Ring" hin wird das Rechenzentrum eine maximale Höhe von ca. 12 m aufweisen, während die Gebäudehöhe zum Wald hin auf ca. 6 m abfällt. Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, umfasst 12.500 m². Versickerungsfähige Anteile von Nebenanlagen und Erschließungswegen werden zur Hälfte angerechnet.

Die Zufahrt zum Rechenzentrum erfolgt aus westlicher Richtung über den "Hasso-Plattner-Ring" und den westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Feldweg, der den Anforderungen entsprechend ausgebaut wird. Für Personal und Besucher des Rechenzentrums wird ein befestigter Fußweg angelegt, der vom östlich benachbarten Parkhaus zum Eingangsbereich des geplanten Rechenzentrums führt.

Zum Schutz vor unbefugtem Betreten wird das Gelände vollständig eingezäunt. Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden an der Außenseite des Zauns bis 60 cm tiefe und zwei bis vier Meter breite Versickerungsgräben /-mulden angelegt, die gleichzeitig als Anfahrtsschutz der Zaunanlage fungieren. Das Umfeld des Gebäudes wird aus Sicherheitsgründen beleuchtet, ebenso die Zufahrtsstraße.

Auf Flachdächern von Gebäudeteilen ohne technische Aufbauten, vor allem auf dem Verwaltungsgebäude, ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern, wird der dem Wald abgewandte Teil der Gebäude Fassaden begrünt.

Zwischen dem Baufenster und dem benachbarten Waldrand wird eine Grünfläche ("P f 1") festgesetzt, die zur Herstellung eines neuen, ökologisch wertvollen Waldrandes genutzt wird. Eine weitere Grünfläche ("P f 2") südwestlich des geplanten Eingangs Bereichs zum Rechenzentrum wird zur Einbindung des Standortes in die Landschaft und zur Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffswirkungen genutzt.

Mit dem Bau des Rechenzentrums soll im Januar 2016 begonnen werden. Die Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2016 vorgesehen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen allen genannten Schutzgütern beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung planinterner Maßnahmen, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes **Pflanzen** wurden im August 2015 die Biotoptypen im Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung kartiert. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich weitgehend als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Die Fläche wird als Grünland gepflegt, das im Anschluss an den Neubau des benachbarten SAP Campus-Geländes eingesät wurde. Das Grünland unterliegt einer häufigen und regelmäßigen Mahd und dient gelegentlich als Standort für Veranstaltungen. Die Fläche wird stark von Spaziergängern und Hundehaltern frequentiert und als Freizeitgelände genutzt. Der Bewuchs der Wiesenfläche ist aufgrund des geringen Bestandsalters und des teils stark verdichteten Untergrundes ausgesprochen struktur- und artenarm.

Der südliche Randbereich der "Fläche für die Landwirtschaft" ist im bestehenden Bebauungsplan zusätzlich als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die mit "P f 1" festgesetzte Fläche dient der Herstellung eines neuen Waldrandes zwischen dem bestehenden Waldgebiet und den Bauflächen. Die Umsetzung der Maßnahme steht noch aus. Die Festsetzung zur Herstellung der Grünfläche "P f 1" bleibt bestehen und wird in modifizierter Form in die geplante Teiländerung des Bebauungsplans übernommen.

Östlich schließt an das Grünland eine im rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche "P f 3 Eingrünung Parkhaus" festgesetzte Teilfläche an. Zur Umsetzung dieser Festsetzung wurden am Rand der Böschung insgesamt 14 Ahornbäume angepflanzt. Die Bodenvegetation entspricht dem benachbarten Grünland.

Durch die Umsetzung der Planung gehen die Bauflächen als Standort für die natürliche Vegetation dauerhaft verloren. Der Flächenverlust für die Vegetation stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen dar. Die geplante Dachbegrünung von ca. 800 m² des Verwaltungsgebäudes und die Anlage von Grünflächen tragen zur Minderung der Eingriffswirkungen bei. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Kompensationsbedarf von 70.926 Ökopunkten durch die geplante Teiländerung des Bebauungsplans.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung nicht vor. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Aufgrund seiner Strukturarmut und der bestehenden Nutzungen besitzt der Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung als Lebensraum für die **Tiere** nur eine geringe

Bedeutung. Vorkommen seltener und gegenüber Störungen empfindlicher Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen.

Zur Überprüfung möglicher Artvorkommen europarechtlich geschützter Arten wurden Bestandserfassungen durchgeführt, in deren Verlauf sehr vereinzelt Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) am Rand des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden. Auf der zur Bebauung anstehenden Grünlandfläche und im Bereich des Geländeübergangs zu dem östlich angrenzenden Parkhaus wurden keine Eidechsen beobachtet. Angesichts der Strukturarmut der Flächen ist lediglich von einer gelegentlichen Nutzung der Fläche zur Nahrungssuche durch einzelne Zauneidechsen auszugehen. Teile des Grünlandes können zudem von einzelnen Zauneidechsen als Winterquartier genutzt werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten sind im Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung nicht vorhanden. Auch für den an den Geltungsbereich angrenzenden Waldrand liegen keine Hinweise auf ein Vorhandensein entsprechender Quartiere vor. Wie die vorliegenden Rufaufzeichnungen mittels dreier entlang des Waldrandes ausgebrachter Batcorder zeigen, wird das Untersuchungsgebiet aber von mindestens zehn Arten als Jagdhabitat genutzt.

Vorkommen sonstiger Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund fehlender Habitataignung des Untersuchungsgebietes grundsätzlich auszuschließen oder wurden im Zuge hierzu durchgeführter Bestandserfassungen nicht nachgewiesen.

Brutvorkommen von Vogelarten sind innerhalb des Geltungsbereichs der B-plan-Teiländerung aufgrund der Strukturarmut der Fläche und häufiger Störungen auszuschließen. Dagegen sind Vorkommen am angrenzenden Waldrand und im Bereich des benachbarten Parkhauses anzunehmen. Unter Berücksichtigung des Habitatangebotes, der landesweiten Verbreitung und der artspezifischen Lebensraumansprüche ist im Sinne einer worst-case Betrachtung ein mögliches Vorkommen von maximal 47 Vogelarten zu berücksichtigen. Bezüglich eines Teils dieser Arten ist von einer Nutzung des im Geltungsbereich vorhandenen Grünlandes als Nahrungshabitat auszugehen.

Durch die geplante Bebauung gehen Teile des Geltungsbereiches der B-plan Teiländerung als Lebensraum für die Tierwelt weitgehend verloren. Der mit der Überbauung verbundene Verlust von Lebensräumen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere dar. Nach den methodischen Vorgaben der ÖKVO erfolgt die Bewertung der Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Schutzgut Arten und Biotope.

Beeinträchtigungen durch die künftige Vorfeldbeleuchtung des Geländes werden durch die Verwendung insektenfreundlicher Lampen und die Minimierung des entstehenden Streulichts vermieden. Beeinträchtigungen von Tieren, die den benachbarten Waldrand als Lebensraum nutzen, werden durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von 36 m zwischen den geplanten Gebäuden und dem bestehenden Waldrand vermieden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten ist im Sinne einer worst-case Betrachtung damit zu rechnen, dass bis zu fünf überwinternde

Zauneidechsen im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden können. Eine Gefährdung weiterer Zauneidechsen während der Baufeldfreimachung und der anschließenden Bautätigkeit wird durch die Errichtung eines Schutzzaunes verhindert. Aufgrund der sehr geringen Anzahl potenziell betroffener Individuen ist nach Aussage der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Vorhaben davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Die **Böden** im Geltungsbereich der Bplan-Teiländerung bestehen aus Gley-Braunerden, die eine sehr hohe Funktion als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" besitzen. Demgegenüber sind die Bodenfunktionen "Filter und Puffer für Schadstoffe" und "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" nur geringwertig ausgeprägt. Die Funktion als "Sonderstandort für natürliche Vegetation" ist hoch. In der Summe ist von einer mittleren Wertigkeit der vorliegenden Böden auszugehen.

Durch die geplanten baulichen Anlagen kommt es im Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung zu einer vollständigen Versiegelung auf einer Fläche von maximal 9.794 m². Weitere 7.034 m² werden teilweise versiegelt. Die geplante Dachbegrünung, die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsgräben und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Pkw-Stellplätze und Zufahrten mindern die entstehenden Beeinträchtigungen des Bodens.

Die entstehenden Veränderungen sind als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **124.475** Ökopunkten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Grundwasser im Bebauungsplangebiet "Walzrute" wurde 2005 im Rahmen von Baugrundbohrungen etwa 4 - 5 m unter Grund erbohrt (HAGELAUER 2005). Das Grundwasser weist eine nach Nordwesten gerichtete Fließrichtung auf.

Auswirkungen der Bebauung auf das Grundwasserdargebot werden durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsgräben und -mulden vermieden. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze und Zufahrten werden die Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut **Wasser** zusätzlich gemindert. Die Festsetzung eines ausreichenden Mindestabstandes zum Grundwasserleiter bei der Einbindung des Baukörpers trägt dazu bei, mögliche Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Bezüglich der Schutzgüter **Klima und Luft** sind erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls auszuschließen. Die für den lokalen Luftaustausch bedeutsame, Ost-West orientierte Belüftungsachse beidseits der Bundesstraße B 39 neu (bzw. L 723) wird von der Planung nicht berührt und bleibt unverändert wirksam. Lokale Kaltluftbahnen und -

abflussgebiete werden durch den entstehenden Baukörper nicht beeinträchtigt. Auswirkungen der Bebauung auf den Luftaustausch und die Lufthygiene in umliegenden Siedlungsflächen sind daher auszuschließen. Belastungen der Luft durch zusätzlichen Verkehr sind auszuschließen, da sich das örtliche Fahrzeugaufkommen gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügig verändern wird.

Das **Landschaftsbild** prägende und für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung bedeutsame Elemente werden durch das Bauvorhaben nicht in Anspruch genommen. Der strukturarme Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung weist im Ist-Zustand lediglich eine geringe, lokal begrenzte Funktion als flächenhaft wirksames Landschaftsbildelement auf.

Durch die Nähe zu dem benachbarten Parkhaus wird der neue Baukörper nicht als isoliertes Einzelgebilde in der Landschaft wirken, sondern die optische Wirkung des Gewerbegebietes räumlich fortsetzen. Die geplante Fassadenbegrünung wird zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen. Durch das geplante Rechenzentrum wird der Waldrand des benachbarten "Hochholzes" teilweise verdeckt. Der geplante, maximal 12 m hohe Baukörper wird den deutlich höheren Baumbestand des Waldes aber nicht überragen, so dass die Kulissenwirkung des Waldrandes prinzipiell erhalten bleibt. Weitreichende Sichtbeziehungen zwischen dem Vorhabensort und umliegenden Siedlungsbereichen sind nicht vorhanden und werden folglich durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind die Veränderungen der Landschaft und des Landschaftsbildes nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Der Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung liegt abseits der Wohnbebauung. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen der Stadt Walldorf befinden sich etwa 750 m nördlich des geplanten Rechenzentrums. Die Erholungs- und Aufenthaltsqualität der im Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung liegenden Flächen für den **Menschen** ist gering. Durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die Nähe zu vielbefahrenen Straßen (BAB 5, L 723 und L 598) wird die Eignung des Geltungsbereiches für die landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung zusätzlich eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung ist davon auszugehen, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen kommen wird. Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Emissionen werden unter Einhaltung der Grenz- und Richtwerte einschlägiger Bestimmungen vermieden. Für die Freizeit- und Erholungsnutzung bedeutsame Flächen und Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen oder hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten verändert.

Archäologische Funde und Befunde, die bei der Durchführung von Erdarbeiten entdeckt werden, sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe zu melden. Als Sachgut ist eine entlang des südlich benachbarten Waldrandes verlaufende Datenleitung der SAP zum bestehenden Rechenzentrum in St. Leon-Rot zu nennen. Bezüglich der Datenleitung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Erhebliche

Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzguts **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** können ausgeschlossen werden.

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien und Bestimmungen. Zur Vermeidung und Minderung möglicher Beeinträchtigungen tragen zudem folgende, planinterne Maßnahmen bei:

- die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort,
- die Begrünung eines Teils der entstehenden Dachflächen und Fassaden,
- das Ausführen der Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wird durch folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich verhindert:

- Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten und verringerter Scheuchwirkung auf Fledermäuse bei der Straßen-, Flächen- und Gebäudebeleuchtung (Maßnahme-Nr. V1),
- Abzäunung des Baustellenbereichs gegenüber Teilhabitaten der Zauneidechse (Maßnahme-Nr. V2).
- Herstellung eines strukturreichen Waldrandes zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für die Zauneidechse (Maßnahme-Nr. V3).

Nicht vermeidbar sind erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie des Bodens. Für Wasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Unter Anwendung der Methodik der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg ergibt sich ein Kompensationsbedarf für die genannten Schutzgüter von insgesamt 195.401 Ökopunkten.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Grünfläche Pf 2: Anlage eines standortgerechten Gehölzbiotops mit vorgelagertem Saumbereich (Maßnahme A1),
- Nutzungsextensivierung durch Herstellung eines Gehölzbiotops mit begleitendem Saumbereich auf bestehender Ackerfläche (Maßnahme A2),
- Ausweisung von Waldrefugien auf Gemarkung der Stadt Walldorf (Maßnahme A3).

Durch die Kompensationsleistung der genannten Ausgleichsmaßnahmen können die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffswirkungen vollständig kompensiert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des geplanten Vorhabens ergibt sich durch die Gegenüberstellung des Ist- und Plan-Zustands unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Die Bilanzierung erfolgt unter Anwendung der Methodik der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Erhebliche Beeinträchtigungen hat das geplante Vorhaben für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden. Der Kompensationsbedarf für die genannten Schutzgüter beträgt insgesamt **195.401 Ökopunkte**. Die Ausgleichsleistung der im Geltungsbereich der B-plan-Teiländerung liegenden Ausgleichsmaßnahme A 1 (Grünfläche "P f 2") ist bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs bereits berücksichtigt.

Zur Kompensation der noch verbleibenden Eingriffswirkungen werden die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 durchgeführt. Die Kompensationsleistung der Maßnahme A2 beläuft sich auf **54.519 Ökopunkte**.

Durch die Anrechnung einer mindestens 3,5 ha großen Waldrefugiumsfläche im Distrikt "Hochholz" und die damit verbundene Kompensationsleistung von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter können die verbleibenden, durch das Vorhaben entstehenden Eingriffswirkungen mit 54.519 Ökopunkten vollständig kompensiert werden.