

STADT WALLDORF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Rettungsstandort südlich des Friedhofs"

Begründung (Entwurf)

Teil A Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Teil B Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB (wird ergänzt)

Stand: 31.03.2026

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5

67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
E-Mail kontakt@stadt-land-plan.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebauliche Begründung	4
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	4
3. Planverfahren	5
3.1 Gutachten und Fachplanung	5
4. Beschreibung des Planbereichs	5
4.1 Bestand im Plangebiet	6
4.2 Angrenzende Nutzungen	7
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
5.1 Planungsrechtliche Situation	7
5.2 Eigentumsverhältnisse	8
5.3 Wasserschutzgebiete	9
5.4 Denkmalschutz	9
5.5 Naturdenkmal	9
5.6 Anbauverbot Bundesstraßen	9
6. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption	9
6.1 Planungshistorie, Standortwahl	9
6.2 Städtebauliche Konzeption	13
6.2.1 Architektenwettbewerb	14
6.2.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet	15
6.2.3 Bauabschnitte	15
6.2.4 Geplante Bebauung und Raumprogramme	16
6.3 Verkehrserschließung	19
6.3.1 Neue Unterführung (Machbarkeitsstudie 2023, Variante 2, BUNG Heidelberg)	21
6.3.2 Alternative bedarfsorientierte Signalschaltung an der Ampelanlage	24
6.3.3 Fuß- und Radwege	24
6.4 Ver- und Entsorgung, Entwässerungskonzept	26
6.4.1 Abwasserentsorgung	26
6.4.2 Regenwasserbewirtschaftung	26
6.4.3 Energieversorgung (Hochbauplanung)	26
7. Umweltbelange (wird nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt)	27
7.1 Grünordnungskonzept	27
7.2 Ausgleichskonzept	27
7.3 Artenschutz	27
7.4 Klimaschutz	33
7.5 Schallschutz	33
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	34
8.1 Flächen für den Gemeinbedarf	34
8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
8.2.1 Grundflächenzahl	35
8.2.2 Höhe baulicher Anlagen	35
8.2.3 Höhenlage der Gebäude/Verkehrsanlagen	35
8.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	35

8.3	Verkehrsflächen.....	36
8.4	Öffentliche und private Grünflächen.....	36
8.4.1	Verkehrsrünflächen	36
8.4.2	Obstbaumwiese	37
8.4.3	Retentionsfläche.....	37
8.4.4	Eingrünung im Süden	37
8.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
8.5.1	Minimierung der Versiegelung.....	37
8.5.2	Boden- und Grundwasserschutz	37
8.5.3	Artenschutz.....	38
8.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	38
8.7	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	38
8.7.1	Stellplatzbegrünung.....	38
8.7.2	Dachbegrünung/ ggf. Fassadenbegrünung.....	38
8.8	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	38
8.8.1	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	39
9.	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	39
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	39
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	39
10.2	Werbeanlagen	39
10.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen	40
10.4	Anlagen für das Niederschlagswasser	40
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	41
12.	Planungsstatistik.....	41
Teil B:	Umweltbericht.....	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bebauungsplan „Südumgehung, 1. Änderung“ (Ausschnitt mit Plangebiet)	7
Abb. 2:	Bebauungsplan „Westlich der Hochholzer Straße“ (Ausschnitt mit Plangebiet)	8
Abb. 3:	Standortalternativen mit Flächengrößen (Stadt Walldorf).....	13
Abb. 4:	Lageplan ausgewählter Wettbewerbsentwurf (1. Platz)	14
Abb. 5:	Perspektive ausgewählter Wettbewerbsentwurf (1. Platz).....	16
Abb. 6:	Lageplan Hochbauplanung kplanAG vom 26.03.2026 (Vorplanung).....	20
Abb. 7:	Draufsicht Bauwerksplan, Unterführung Machbarkeitsstudie (Büro BUNG 2023)	21
Abb. 8:	Querschnitt Bauwerksplan, Unterführung Machbarkeitsstudie (Büro BUNG 2023)	22

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Walldorf beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Feuerwehr- und Rettungsstandortes. Dazu soll das Gesamtareal „Rettungsstandort südlich des Friedhofs“ rund um das Gelände der alten Tabakscheune südlich des Walldorfer Friedhofs mit dem Neubau der Feuerwehr, neuen Räumen für den DRK-Ortsverein und einem erweiterten DRK-Notarztstandort städtebaulich neu geordnet werden. Dazu gehören auch die Verkehrserschließung dieser Einrichtungen und des Friedhofs, das Parken einschließlich der Mitfahrerparkplätze, der Schallschutz und die Unterführung unter der B 291 für die anrückenden Einsatzkräfte. Mit der exponierten Lage am Ortseingang wird dieses Gebiet künftig das Erscheinungsbild der Stadt Walldorf von Westen her bestimmen.

Zur Erarbeitung einer planerischen Lösung für diesen Bereich hat die Stadt Walldorf einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Mit dem Bebauungsplan „Rettungsstandort südlich des Friedhofs“ sollen im Anschluss die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der ausgewählten Lösung einschließlich der Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Zur Neuordnung des Geländes hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2020 beschlossen, für den Bereich "Südlich des Friedhofs" einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Erweiterung des Geltungsbereichs soll der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst werden: In der Sitzung des Gemeinderats am 12.04.2022 wurde beschlossen, den zukünftigen Standort der Feuerwehr im bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südlich des Friedhofs“ im Grundsatz vorzusehen. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, weitere Prüfungen durchzuführen, insbesondere hinsichtlich geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Standorts für die anrückenden Feuerwehrkräfte, sowie zur Erarbeitung weiterer planerischer Grundlagen.

Durch diesen Beschluss haben sich wesentliche Punkte verändert, die nun die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses veranlassen und einen neuen Aufstellungsbeschluss nötig machen. Insbesondere die nach § 2a BauGB genannten Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans haben sich durch diese Standortwahl verändert.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste nur das südlich an den Friedhof angrenzende Gebiet zwischen der Straße „Am Friedhof“ und der Verlängerung der Bürgermeister-Willinger-Straße mit den Mitfahrer-Parkplätzen.

In Ergänzung kommen nun Teilflächen der B 291 und Flächen östlich davon dazu, die für die geplante Unterführung als Alarmzufahrt für einrückende Feuerwehrleute und deren Anbindung an die Bürgermeister-Willinger-Straße und die Hauptstraße benötigt werden. Für die mögliche Unterführung der B291 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt (Ingenieurbüro BUNG Heidelberg), auf deren Basis eine Umsetzung weiterverfolgt wird.

Zur Sicherung der Radwegeverbindung nach Reilingen wurde der Geltungsbereich auch ein Stück nach Süden erweitert.

2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1987, berichtigt durch die 5. Teiländerung von 2017, stellt für den gesamten Planbereich südlich des Friedhofs Grünfläche dar. Zudem werden, um

den Bestand erklärend darzustellen, der DRK-Standort, die Gärtnerei/Baumschule, ein Naturdenkmal „Schuppenfarn“ sowie der Parkplatz symbolisch dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht umfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Der Flächennutzungsplan soll daher nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes).

Der Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereichs. In der Raumnutzungskarte des ERP wird im Bereich des Plangebiets teils eine Siedlungsfläche Wohnen Bestand und die B291 als Überregionale Straßenverbindung nachrichtlich dargestellt bzw. sind Randflächen als „weiße Flächen“ nicht mit regionalplanerischen Festlegungen belegt. Die angrenzende Autobahn A5 ist als Großräumige Ausbaumaßnahme nachrichtlich dargestellt.

3. Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

(wird ergänzt)

3.1 Gutachten und Fachplanung

Landschaftsplanerische Leistungen/Artenschutz

Faunistische und vegetationskundliche Bestandserfassungen in den Jahren 2021 und 2024, Ergebnisbericht, Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch von Februar 2025.

Umweltbericht beauftragt

Erschließungsplanung

BUNG Ingenieure, Machbarkeitsstudie Zufahrt Feuerwehr Walldorf – B 291, Heidelberg, 12.05.2023.

Planung der Unterführung beauftragt

Schallschutz

Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG und Konzept dB plus GmbH

(wird ergänzt)

4. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 3,5 ha liegt am südwestlichen Ortsrand Walldorfs, südlich des Friedhofs in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle zur A5.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt dabei über die Kreuzung B291/Bürgermeister-Willinger-Straße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Friedhof“, die den südlichen Abschluss des Walldorfer Friedhofs bildet;

- im Osten durch die Grünflächen östlich der Bundesstraße 291, der „Westumgehung“ Walldorfs bzw. Anschlussstücke der Hauptstraße und der Bürgermeister-Willinger-Straße;
- im Süden durch einen Teil der Ausgleichsflächen der Südumgehung, die direkt an die derzeitigen Mitfahrerparkplätze grenzen (Nordgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 9404/0 und eine gedachte Linie von der Nordostecke dieses Grundstücks zum südöstlichen Punkt des Grundstücks Flst.Nr. 9364/7) und die Südgrenze der Bürgermeister-Willinger-Straße;
- im Westen durch die die zur Autobahn freizuhaltenen Abstandsflächen und die Autobahzufahrt auf die A5 nach Norden in Richtung Heidelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 8322/5 (Am Friedhof), 8325/1, 8325/0, 1949/0, 8324/0, 8323/1, 8322/1, 9364/7 (P+R, ehemalige B 39), 9364/10 (Weg, teilweise), 9364/8, 9382/1 (Weg, teilweise), 9812/0 (teilweise), 9813/0 (teilweise), 9814 (teilweise), 9815/0 (teilweise), 9816/0 (teilweise), 13200/3 (Weg, teilweise), 8150/0 (B 291 „Westumgehung“, teilweise), 13200/4 (Hauptstraße, teilweise), 13200/1, 7523/1 (Weg), 7559/0 (Weg, teilweise), 7522/0, 7528/0 (teilweise), 7529/0 (teilweise), 70/29 (Bürgermeister-Willinger-Straße, teilweise) und 9916/0 (Weg, teilweise).

Die Topographie des Grundstückes ist weitgehend eben. Die Durchschnittshöhe liegt auf 107,30 m üNN.

4.1 Bestand im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Straße „Am Friedhof“ die den im Norden angrenzenden Friedhof zusätzlich erschließt. Auf der Südseite der Straße „Am Friedhof“ befindet sich eine Gärtnerei bzw. ein Gartenbaubetrieb im Osten, eine ehemalige Lagerhalle für Rohtabak im mittleren Bereich und die Gebäude des jetzigen DRK-Notarztstandortes und des DRK-Ortsvereins im Westen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Park-and-Ride-Parkplatz auf der Trasse der ehemaligen Bundesstraße, der Verlängerung der Bürgermeister-Willinger-Straße, die momentan in einen Fuß- und Radweg in Richtung Westen übergeht. Daran angrenzend befinden sich im südwestlichen Teilbereich Ausgleichsflächen der Südumgehung (B291/L723).

Die vorhandene Gärtnerei wird verlegt. Prägend für die vorhandene Bebauung ist derzeit die ehemalige Lagerhalle für Rohtabak, die jedoch für die weitere bauliche Entwicklung abgebrochen wird. Der DRK-Notarztstandort soll vorerst weiter in Betrieb bleiben, weshalb die Rettungswache und Garage des DRK als Interimslösung weiterhin genutzt werden können.

Die Erschließungsstraße „Am Friedhof“ bleibt in ihrer Lage in wesentlichen Teilen wie im Bestand erhalten, da die Zufahrt zum Friedhof weiterhin zu gewährleisten ist. Die Ausgleichsflächen (Bebauungsplan „Südumgehung, 1. Änderung“) werden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans anderweitig kompensiert.

Zur Autobahnauffahrt ist ein Abstand einzuhalten, der nicht bebaut werden darf.

Der Standort weist aufgrund seiner fast vollständig von Hauptverkehrsstraßen umfassten Lage erhebliche Verkehrslärmbelastungen auf.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebiets grenzt der Friedhof an, westlich der Autobahnzubringer und der Skatepark, südlich die Freiflächen (Ausgleichsflächen) zur B291 und östlich die Ortsrandbebauung zwischen Hauptstraße und Bürgermeister-Willinger-Straße mit einzelnen Wohngebäuden und einer dazwischenliegenden Gartenzone, die zur B 291 („Westumgehung“) in eine Obstwiese übergeht.

Im Südwesten führt ein Geh- und Radweg vom Geltungsbereich zur Freizeitanlage mit dem Skatepark durch eine Unterführung der Autobahnzufahrt. Der Weg ist für Autos befahrbar, ist jedoch nicht für den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Hier liegt auch eine öffentliche WC-Anlage für die genannten öffentlichen Nutzungen, die dort bestehen bleibt. Diese Verbindung in Richtung Westen ist für Fußgänger und Radfahrer weiterhin sicherzustellen; die Anbindung für den Radverkehr nach Reilingen ist Teil der Pendlerroute P2 im Radverkehrskonzept.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Situation des Plangebiets ist differenziert zu betrachten. Der zentrale Bereich des Geltungsbereiches mit der Bebauung südlich der Straße „Am Friedhof“ ist unbeplant. In den Randbereichen innerhalb des Geltungsbereiches liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, die sich teilweise untereinander überdecken bzw. überschneiden:

Die Straße „Am Friedhof“ sowie teilweise der Bereich der Gärtnerei ist durch den qualifizierten Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B 291 (2. Änderung Neufassung)“ (rechtskräftig 23.04.1983) durch Festsetzung von Verkehrsflächen beplant. Dieser Bebauungsplan wird durch den einfachen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westlich der B 291, 3. Änderung“ (Vergnügungsstättenkonzept) überlagert (rechtskräftig 06.08.2011).

In den südlichen, westlichen und östlichen Bereichen des Geltungsbereiches (Mitfahrerparkplätze, Grünflächen und B 291 „Westumgehung“) liegen die Bebauungspläne „Südumgehung, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2006 (rechtskräftig am 24.06.2006) sowie der nicht vollständig von der 1. Änderung erfasste Bebauungsplan „Südumgehung“ von 2000 (rechtskräftig 18.03.2000). Dies hat zur Folge, dass im Wesentlichen die 1. Änderung des Bebauungsplans Südumgehung gilt. Auf einer kleinen Teilfläche des Geltungsbereichs hat aber auch noch der eigentlich überplante Bebauungsplan „Südumgehung“ Gültigkeit.

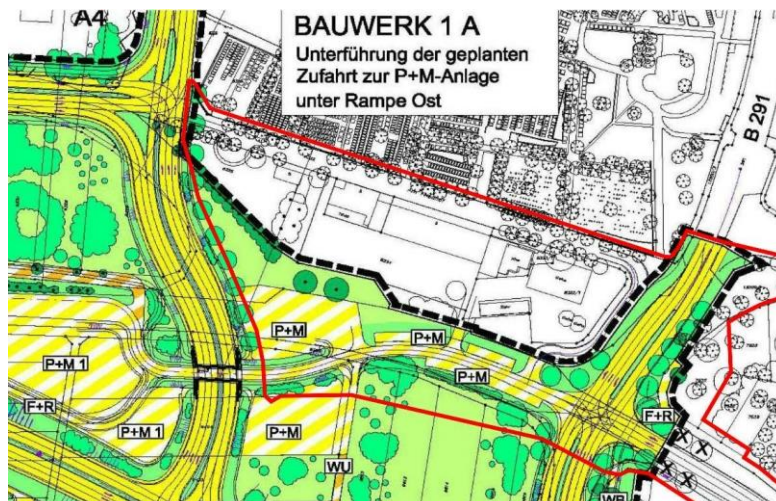


Abb. 1: Bebauungsplan „Südumgehung, 1. Änderung“ (Ausschnitt mit Plangebiet)

5.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Brunnen Wiesloch" (Nr. 226021) sowie des "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226210). Das Plangebiet berührt dabei nur die Zonen III B beider Gebiete. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen befindet sich derzeit im Verfahren.

5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Kleindenkmäler nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. Deren Lage ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Es handelt sich dabei um ein nicht näher bestimmtes Kleindenkmal an der Friedhofsmauer und ein Wegekreuz von 1757 im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Westtangente.

5.5 Naturdenkmal

Aus dem Flächennutzungsplan wird das Naturdenkmal „Schuppenfarn“ an der Friedhofsmauer nachrichtlich übernommen.

5.6 Anbauverbot Bundesstraßen

Zum Autobahnzubringer (B 291) ist gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten (auch mit Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) ein Mindestabstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. In diesem Abstand sind nur Freianlagen - auch mit befestigten Flächen - möglich. Der Abstand durch Hochbauten wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten und sichergestellt.

Die geplante Unterführung sowie die damit verbundenen Geländeeingriffe sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

6. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption

6.1 Planungshistorie, Standortwahl

Das Walldorfer Feuerwehrhaus, das sich seit Ende der sechziger Jahre an seinem Standort am Schlossweg befindet, wurde Anfang der 1990er Jahre aufgestockt und später nochmals erweitert. In der aktuellen Situation ergeben sich räumliche und funktionale Defizite, die den heutigen und auch den zukünftigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen. Die Feuerwehr sieht die Notwendigkeit, einen Standort zu finden, der auch den Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte dauerhaft Rechnung tragen kann.

Daher hat die Stadt Walldorf seit inzwischen mehr als einem Jahrzehnt wiederholt Diskussionen und Untersuchungen in die Wege geleitet, um für die Unterbringung einer erweiterten Baulichkeit einen Standort zu finden.

Für einen Feuerwehrstandort gelten spezifische Anforderungen. Dies sind neben der Eignung des Grundstücks nach Lage, Größe, Form und Topografie auch eine gute Erreichbarkeit, gute Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, eine gute Situierung der Aus- und Zufahrten und insbesondere taktische Erwägungen. Die taktischen Erwägungen beziehen sich vorrangig auf die Hilfsfristen und die Anfahrt zum Einsatz für die Einsatzkräfte. Das Feuerwehrgesetz verlangt von den Wehren, dass sie ihre Aufgaben jederzeit schnell und wirkungsvoll erfüllen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen bedeutet dies, dass Einsatzkräfte spätestens 10 bis 12 Minuten nach einer Alarmierung jede Einsatzstelle in der Gemeinde erreichen sollen.

Der Standort der Feuerwehr soll daher so gelegen sein, dass beim Ausrücken die Einsatzschwerpunkte Gewerbegebiet, Autobahn und natürlich das Stadtgebiet der Wohnstadt im Einsatzfall schnell erreicht werden können. Daher darf die Lage des Feuerwehrhauses nicht zu peripher sein, damit diese Anforderung erfüllt werden kann. Auch eine schnelle Erreichbarkeit des Standortes selbst durch die einrückenden Einsatzkräfte muss unabdingbar gewährleistet sein.

Eine erste planerische Überlegung zur Ergänzung des räumlichen Angebotes für die Feuerwehr erfolgte 2010 mit einer Planung einer zusätzlichen kleineren Fahrzeughalle am Bestandsgebäude entlang des Schlossweges, was jedoch insbesondere aufgrund fehlender zukünftiger Entwicklungspotenziale nicht weiterverfolgt wurde. In der Klausurtagung des Gemeinderats 2011 wurden erstmals markierungsweit Flächen und Standortoptionen für ein Feuerwehrhaus untersucht. Dabei hatte sich keine mehrheitliche Tendenz für einen Standort eingestellt. Thematisiert wurde die Standortsuche auch in der Klausurtagung im März 2015. Auf Basis einer Standortuntersuchung wurden sechs verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet aufgezeigt und in der Klausurtagung im November 2017 beraten:

- Gewerbegebiet West, Josef-Reiert-Straße, ehemals „V-Dia-Gelände“, nördlich von IKEA
- Grundstück Tabakscheune, Am Friedhof („Südlich des Friedhofs“)
- Bisheriger Standort mit Erweiterung nach Süden auf die Fläche der Sporthalle Schillerschule, Schlossweg
- Grundstück am Schlossweg, gegenüber derzeitigem Standort
- Baugebietserweiterung Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt West, Bürgermeister-Willinger-Straße
- Grundstück im Gewann Heckenpfütz, westlich des 3.BA Walldorf-Süd, Bürgermeister-Willinger-Straße

Die beiden Standorte westlich der B 291 (Josef-Reiert-Straße und Am Friedhof) wurden in der damaligen Beratung zurückgestellt, da bei diesen Standorten durch die Anfahrt der Rettungskräfte zum Feuerwehrhaus eine Verlängerung der Einsatzzeiten zu erwarten ist, was die Einhaltung der gesetzlichen Rettungsfristen nur bedingt oder nicht ermöglicht. Der Weg ginge über die Querung der B 291 „Westumgehung“ an der Ausfahrt der Hauptstraße am Friedhof oder den Kreisel Rennbahnstraße, die beide verkehrlich so hoch belastet sind, dass ein schnelles Hinkommen zum Feuerwehrhaus für die Einsatzkräfte mit „zivilen“ Fahrzeugen nicht gewährleistet wäre. Auch die Überfahrt über die beampelte Kreuzung Bürgermeister-Willinger-Straße / B 291 mit dem Vorrang auf der Bundesstraße verhindert durch die Wartezeit ein zügiges Erreichen des Standortes am Friedhof durch die „zivilen“ Einsatzkräfte.

Der bisherige Standort „Schlossweg“ mit einer Erweiterungsoption wäre zwar einsatztechnisch ideal, aber aufgrund der angrenzenden empfindlichen Nutzungen wie Schule, soziale

Einrichtungen und Wohnen konfliktträchtig und zudem flächenmäßig begrenzt, insbesondere was Übungszwecke und Parkierungsmöglichkeiten für die Feuerwehr anbelangt. Bei einer etwaigen Einbeziehung der alten Schulturnhalle müssten Ersatzflächen für die Schule neu geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 20.02.2018 nach intensiven Beratungen die drei o.g. Standorte ausgeschieden und die Verwaltung beauftragt, die drei verbleibenden Standorte näher zu untersuchen:

- Baugebietserweiterung Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt
- Bereich im Gewann Heckenpütz, westlich 3. BA Walldorf-Süd
- Grundstück am Schlossweg, gegenüber derzeitigem Standort

Im Jahr 2018 konnten die Standorte stadtplanerisch mit ersten Konzeptplanungen für das Gebiet „Walldorf-Süd 3. BA“ ausgearbeitet werden, so dass auf dieser Basis eine vertiefte Prüfung auch hinsichtlich der schallgutachterlichen Untersuchung (Ingenieurbüro Kohnen Berater und Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim) erfolgen konnte.

Die folgenden Untersuchungen zeigten, dass ein Feuerwehrstandort im 3. BA machbar wäre, jedoch mit städtebaulichen Herausforderungen verbunden ist (Lärmschutz angrenzender Wohnbebauung, städtebauliche Gestaltung und Einbindung in das Umfeld mit 3. BA und Südpark). Zudem stünde ein Teil der knappen Walldorfer Bauflächen dann nicht mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die neuen Varianten zum Feuerwehrstandort konnten in der Klausurtagung des Gemeinderates vom 25.10.2019 detailliert dargestellt und besprochen werden. In der Sitzung des Gemeinderats vom 10. Dezember 2019 sprach man sich mehrheitlich für einen Standort im 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Walldorf-Süd aus und verwarf gleichzeitig den Standort Heckenpütz, vor allem wegen der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und stadtklimatischer Nachteile. Ergänzend hatte sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, eine Interimshalle für die Feuerwehr zur dringlichsten Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten auf dem Grundstück am Schlossweg zu errichten, die im Oktober 2021 übergeben wurde.

Nach der Beschlussfassung, die Feuerwehr im 3. Bauabschnitt von Walldorf-Süd zu integrieren, ergaben sich trotzdem auch Fragestellungen, ob dies in der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt die perspektivisch richtige Entscheidung war und ob es hierzu noch alternative Überlegungen geben kann.

Parallel dazu sind die Anforderungen des Flächenbedarfs der Feuerwehr deutlich gestiegen. Die Darstellungen und Flächenbedarfe, die der Standortentscheidung im Jahr 2019 zugrunde lagen, basierten auf einem Raumprogramm mit ca. 1.600 m² Funktionsflächen bei einem Flächenbedarf von ca. 5.100 m² für das Grundstück. Seither haben sich verschiedene Parameter geändert und es wurden im Dezember 2021 durch das Fachbüro Kplan für das Raumprogramm nunmehr etwas über 2.000 m² Funktionsflächen als Grundlage veranschlagt, mit einer resultierenden Grundstücksfläche von rund 7.500 m².

In Ergänzung und Abwägung zum beschlossenen Standort im 3. Bauabschnitt wurden im Jahr 2022 auch ein neuer Standort „Südlich der L 723, Gewann Hochholzer Weg“, der von der Feuerwehr ins Spiel gebracht wurde, betrachtet und der Standort „Westlich der B 291, Südlich des Friedhofes“ nochmals ergänzend beleuchtet. Der bisherige Standort „Schlossweg“ war nun auch wegen der neuen aktualisierten Flächenanforderungen kaum noch realisierbar.

Daher wurden die drei verbliebenen Standorte nochmals in Bezug auf die aktuellen Anforderungen überprüft und in der Klausurtagung des Gemeinderats 2022 diskutiert:

- Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt West, Bürgermeister-Willinger-Straße

- Südlich der L 723, Gewann Hochholzer Weg, westlich Zufahrt Hasso-Plattner-Ring
- Westlich der B 291, Südlich des Friedhofes

Bei einem Standort im 3. BA Walldorf-Süd an der Bürgermeister-Willinger-Straße wird der Feuerwehrstandort in die geplante Wohnbebauung integriert und am westlichen Rand des Baugebiets am Hochholzer Weg platziert. Mit den erweiterten aktuellen Anforderungen müsste der Flächenbedarf von ca. 7.000-7.500 m² in diesen Bereich nachgewiesen werden. Dazu würde insbesondere der Grundstücksbereich der Feuerwehr nach Süden hin erweitert, was zum Entfall weiterer Wohnbaugrundstücke führt. Bei diesem erweiterten Standort würde das Feuerwehrareal als neuer Ortseingang den westlichen Abschluss des künftigen Baugebiet Walldorf-Süd 3. BA dominieren und stadtgestalterisch fraglich sein.

Trotzdem ist am Standort die Funktionalität eines Feuerwehrstandortes gut darzustellen und wäre planungsrechtlich unter Berücksichtigung eines Schallschutzkonzepts machbar. Dennoch bestehen hier auch Risiken im Rahmen der Planungsverfahren durch Konflikte mit den angrenzenden Wohnstandorten. Zudem ist an diesem Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeit umsetzbar.

Mit einem Standort „Südlich der L 723“ wurde ein neuer Standort im Außenbereich vorgeschlagen, an dem die Einrichtung ohne Konflikte zu Wohnbebauungen funktionsoptimiert entwickelt werden könnte. Der Standort benötigt dafür jedoch aufwendige Neuerschließungen. Dabei ist die infrastrukturelle Versorgung mit Strom, Wasserversorgung und Entwässerung und weiteren Medien neu aufzubauen und in diesen Bereich zu führen, ebenso ist auch die verkehrliche Erschließung und Andienung, ohne Nutzung der frequentierten Verkehrsbereiche wie L 723 und dem Monsterknoten, neu und separat zu entwickeln (z.B. in Form eines Brückenbauwerks). Es müsste auch ein umfangreicher Grunderwerb erfolgen, da in diesem Bereich kaum städtische Grundstücke zur Verfügung stehen. Siedlungsstrukturell ist dieser vorgelagerte Standort zwischen Aussiedlerhof und dem SAP-Campus eher als ungünstig zu beurteilen.

Durch die Überlegungen bezogen auf den 3. BA Walldorf-Süd und der gestiegenen Flächenbedarfe der Feuerwehr war der Standort „Westlich der B291/ Südlich des Friedhofes“ wieder von Interesse. Damit wurde ein Standort nochmals in die Diskussion eingebracht, der bei der Flächenprüfung 2018 ausgeschieden wurde. Zum damaligen Zeitpunkt war die Flächenverfügbarkeit für diesen Bereich noch nicht absehbar und auch die Frage der Erreichbarkeit im Einsatzfall war nicht geklärt. Mit dem Ankauf des Grundstückes der Tabakscheune entstand nun ein größerer zusammenhängender Bereich in städtischem Besitz, der auch einen ergänzten Feuerwehrstandort aufnehmen kann.

Durch die gestiegenen Werte von Wohnbauflächen wie z.B. im 3. BA wurde in Relation der Aufwand der ergänzenden Erschließungsmaßnahmen auch realistischer abbildbar, sodass die verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Überwindung der Barriere der Bundesstraße B 291 (z.B. in Form einer Unterführung) denkbarer wurden.

2023 konnte die Machbarkeit einer neuen Unterführung der B291, die nur durch die anrückenden Einsatzkräfte genutzt werden darf, fachplanerisch nachgewiesen werden (siehe Kap. 6.3 Verkehrserschließung) und der Standort südlich des Friedhofes wurde somit aufgrund seiner grundsätzlichen guten städtebaulichen Eignung priorisiert.

Mit einer Anbindung und Erschließung der Feuerwehr von Südosten im Bereich der jetzigen Park-and-Ride-Anlage wäre gewährleistet, dass die Zu- und Abfahrtssituation und der Einsatzverkehr der Feuerwehr nicht direkt die Friedhofsruhe stört. Mit der Orientierung nach Süden würde eine Außenbereichsfläche entstehen, die sich auch sehr gut zum Üben eignet. Auch hinsichtlich der Ausrückvorgänge wie auch der Nachbereitung von Einsätzen zu allen erdenklichen Tageszeiten wäre dieser Standort schalltechnisch unproblematisch. Die Lage erlaubt es auch, über die Anbindung an die B 291 sehr gut das Gewerbegebiet, die Autobahn, und die nördlichen und westlichen Teile der Wohnstadt zu erreichen. Über die Bürgermeister-

Willinger-Straße werden die südlichen und östlichen Stadtteile der Wohnstadt ebenfalls gut durch die Rettungskräfte erreicht.

Zuletzt hat sich der Flächenbedarf von 2022 auf 2024 nochmals gesteigert.

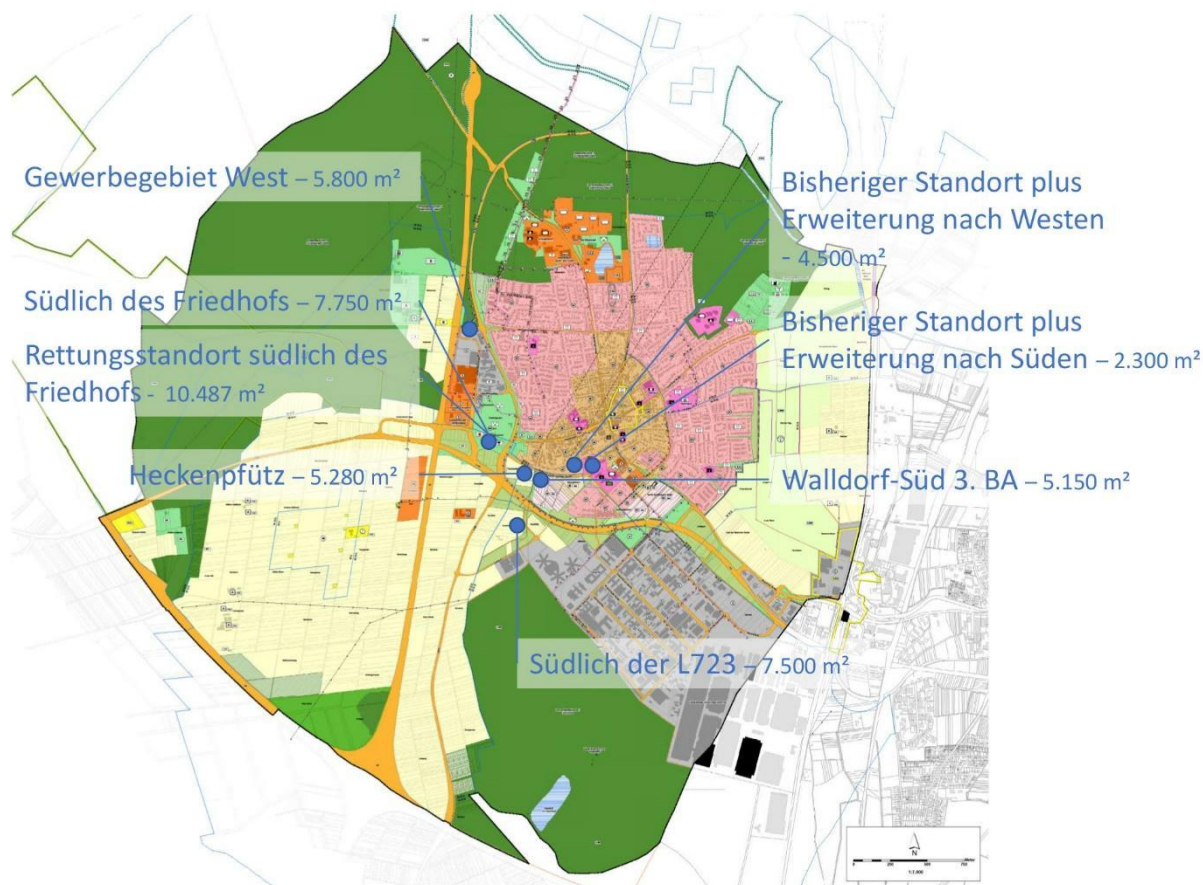


Abb. 3: Standortalternativen mit Flächengrößen (Stadt Walldorf)

6.2 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, den Bereich „Südlich des Friedhofes“ städtebaulich neu zu ordnen und die Nutzungen „Feuerwehr“, „DRK-Notarztstandort“ und „DRK-Ortsverein“ in diesem Bereich anzuordnen. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere die Realisierung des Feuerwehrstandortes zeitnah auf den Weg gebracht werden.

Mit der Lage des Gebietes am Ortseingang mit der Autobahnanschlussstelle an die A5 wird dieser zu entwickelnde Bereich künftig die Visitenkarte der Stadt Walldorf von Westen her sein, weshalb die Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Einbindung des Standortes in die Umgebung und die höhenmäßige Entwicklung der Gebäude regeln sollen.

Bei der Planung sind die Erschließung der Einrichtungen, ein öffentliches Parkraumangebot auf dem Gesamtareal und die Gestaltung der Freibereiche neu zu organisieren. Hierbei sind auch die möglicherweise unterschiedlichen Ausführungszeiten zu berücksichtigen. Durch die Anordnung der baulichen Anlagen in Richtung Friedhof soll eine Abschirmung des Friedhofs zu schallintensiveren Übungs- und Einsatzbereichen bewirkt werden.

Die Walldorfer Gremien haben sich dafür ausgesprochen, eine Fläche für eine Erweiterung des DRK-Notarztstandortes bereitzustellen. Damit soll eine künftige Entwicklung auch für

diese wichtige Einrichtung am Standort Walldorf gesichert werden. Diese Entwicklung und Flächenerweiterung macht auch eine neue Unterbringung der Räume des DRK-Ortsvereines erforderlich.

Für die Planungsleistungen einer solchen großen Entwicklungs- und Baumaßnahme wurde ein entsprechendes VgV-Verfahren vorgeschaltet, mit einem integrierten Wettbewerb für die Architektenleistung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die funktionale und gestalterische Konzeption der Neubauplanung des Feuerwehrhauses integriert und ermöglicht werden. Daher sollen das Bebauungsplanverfahren mit der städtebaulichen Planung und die Hochbau- und Erschließungsplanung teilweise parallel erfolgen, um beide Planungen aufeinander abgestimmt zu entwickeln.

6.2.1 Architektenwettbewerb

Auf Grundlage der vom Walldorfer Gemeinderat am 24.09.2024 beschlossenen Raumprogramme und der Aufgabenbeschreibung wurde ein Verfahren nach Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge (VgV) mit integriertem Planungswettbewerb für die Architektenleistung durchgeführt.

Neben einem Realisierungsteil mit dem neuen Feuerwehrgebäude und den Räumen des DRK-Ortsvereines wurde in einem städtebaulichen Ideenteil untersucht, wie der Bereich als neuer Standort für einen DRK-Notarztstandort zu einem späteren Zeitpunkt weiterentwickelt werden kann. Hierfür sollte ein ergänzender Neubau für den DRK-Notarztstandort auf dem Gesamtgelände vorgesehen werden.

Über das Wettbewerbsverfahren wurden die Architektenleistungen vergeben und eine Planung für die Gesamtanlage und eine Vorplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses und DRK-Ortsverein ausgewählt (Realisierungsteil).

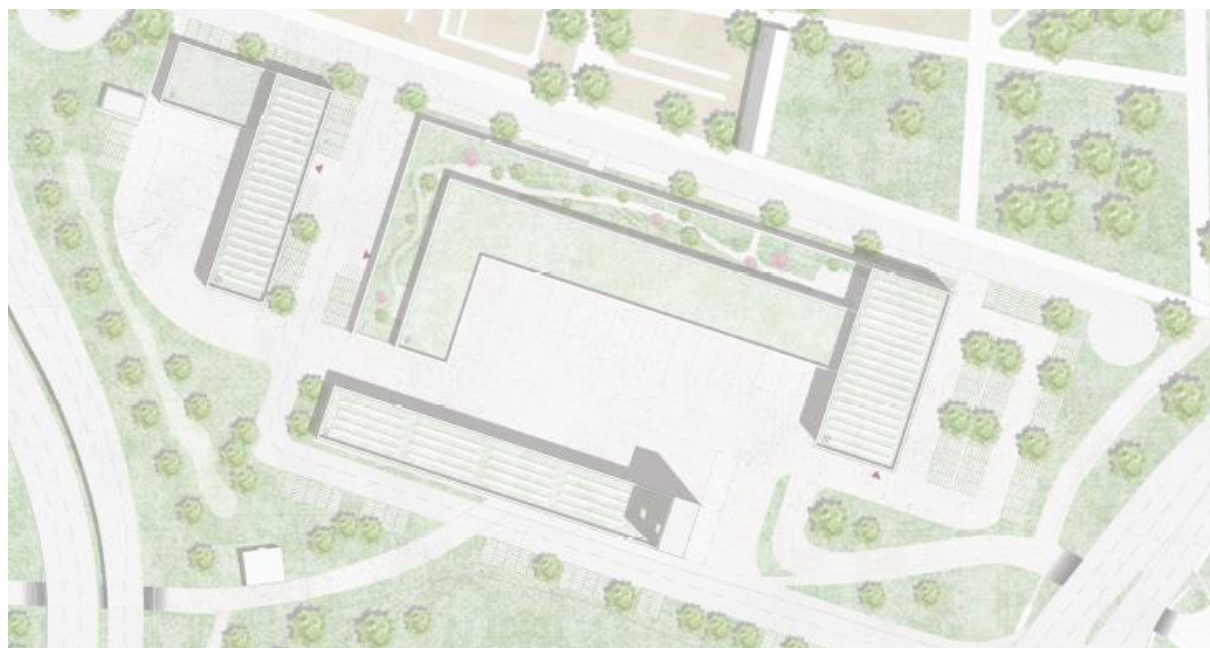


Abb. 4: Lageplan ausgewählter Wettbewerbsentwurf (1. Platz)

6.2.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Die Erstellung des Raumprogramms wurde neben der Feuerwehr Walldorf auch durch die Gesellschaft für wissenschaftliche Beratung mbH, Wuppertal bzw. dem Feuerwehrwissenschaftlichen Institut der Universität Wuppertal im Rahmen der Feuerwehrbedarfsplanung wissenschaftlich begleitet. Die Feuerwehrbedarfsplanung wurde 2025 fertig gestellt und am 08.04.2025 durch den Gemeinderat beschlossen. Für das Raumprogramm wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Freiwillige Feuerwehr Walldorf

Die Feuerwehr Walldorf ist eine Freiwillige Feuerwehr mit ca. 120 aktiven Mitgliedern. Zusätzlich gibt es eine Jugend-Feuerwehr mit ca. 30-35 Jugendlichen, die an den Feuerwehrdienst herangeführt werden. Derzeit sind bei der Feuerwehr drei hauptamtliche Geräte- und Fahrzeugwarte und eine brandschutztechnische Verwaltungskraft bei der Stadt Walldorf für die Feuerwehr beschäftigt.

Der Einsatzbereich der Feuerwehr Walldorf beinhaltet neben der Wohnstadt auch die umfangreichen Walldorfer Gewerbegebiete sowie Einsätze auf den auf der Gemarkung befindlichen Streckenabschnitten der Autobahnen A5 und A6 und dem Autobahnkreuz Walldorf. Darüber hinaus leistet die Wehr mit ihren technischen Möglichkeiten auch regionale Hilfe über die Gemarkung hinaus in der Unterstützung anderer Wehren.

Der neue Standort am Friedhof soll neben der Unterbringung des derzeitigen Bedarfs auch zukünftige Entwicklungen abbilden können.

DRK Ortsverein Walldorf

Der DRK Ortsverein Walldorf engagiert sich seit über 126 Jahren in Walldorf. Er organisiert und übernimmt Sanitätsdienste und begleitet Veranstaltungen, führt Blutspende-Aktionen durch und ist durch vielfältige Aktivitäten am sozialen Leben in Walldorf beteiligt. Der DRK Ortsverein unterstützt ebenfalls die Feuerwehr der Stadt Walldorf mit einer örtlichen Einsatzgruppe mit Sanitätsdienst, Betreuung von Betroffenen und Verpflegung.

Der Ortsverein hat dabei einen eigenen Fahrzeugbestand. Auch wenn der Ortsverband Mitglied des DRK-Kreisverbandes ist, gibt es keine direkte funktionale Zusammenarbeit mit dem DRK-Notarztstandort, die geplante räumliche Nähe ist jedoch von Vorteil.

DRK-Kreisverband

Als einer von 34 Kreisverbänden im DRK-Landesverband Baden-Württemberg ist der DRK Kreisverband Rhein-Neckar/Heidelberg einer der größten Rettungsdienst- und Wohlfahrtsorganisationen in Nordbaden. Er umfasst die Bereiche Rettungsdienst, Soziale Dienste, die Hausnotruf- und Servicezentrale, zahlreiche Projekte und Beratungsleistungen im sozialen Sektor und der Flüchtlingshilfe sowie ein großes Angebot an Erste-Hilfe-Kursen.

Der DRK-Kreisverband betreibt den bestehenden Notarztstandort in Walldorf. Derzeit sind hier zwei Notarztfahrzeuge stationiert, welche die Ärzte zu ihren Einsatzstellen bringen. Die Rettungs- und Sanitätsfahrzeuge mit den Rettungssanitätern sind an anderer Stelle untergebracht. Beide Aufgabenbereiche sollen perspektivisch an einem gemeinsamen Standort untergebracht werden. Hierfür bietet sich die gute verkehrliche Lage im Plangebiet an, um eine sehr gute Versorgung des Einsatzgebietes gewährleisten zu können.

6.2.3 Bauabschnitte

Die Entwicklung des Gesamtareals „Rettungsstandort südlich des Friedhofs“ soll hinsichtlich des Hochbaues zu verschiedenen Realisierungszeitpunkten in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Die Ausführung der Feuerwehr und des DRK-Ortsvereins soll in einem ersten Bauabschnitt schnellstmöglich realisiert werden.

Der bestehende DRK-Standort im Westen des Plangebiets soll mit seinem bestehenden Gebäudekomplex zunächst weiterbetrieben werden. Die Umsetzung der Erweiterung mit dem Neubau des DRK-Notarzt-Standortes in einem weiteren Bauabschnitt ist noch nicht zeitlich definiert.

6.2.4 Geplante Bebauung und Raumprogramme

Hochbau/Gebäudegestaltung

Die neuen Gebäude werden zwei- und dreigeschossig gestaffelt entwickelt. Nach Norden zum Friedhof hin sieht der Entwurf einen niedrigeren, als Dachgarten nutzbaren Gebäudeteil vor. Der Übungsturm ist zusammen mit dem dreigeschossigen Hauptgebäude als Entrée in Richtung Bundesstraße B291 (Westtangente) angeordnet.



Perspektive Süd - Ost

Abb. 5: Perspektive ausgewählter Wettbewerbsentwurf (1. Platz)

Feuerwehr

Im Raumprogramm Feuerwehr sind entsprechende Fahrzeughallen, Werkstätten, Umkleiden, Räume für die Einsatzleitung, Technik, die Verwaltung und Ausbildungs- und Aufenthaltsräume vorgesehen. In der Fahrzeughalle sollen insgesamt 17 Stellplätze untergebracht werden.

Zu den Außenanlagen gehört eine mindestens 250 m² große Übungsfläche sowie der Übungsturm. In den Freianlagen sind des Weiteren entsprechende Stauräume vor den Toren, Lagerräume, Stellplätze für Einsatzkräfte, Mitarbeiter und Besucher enthalten. Der Übungs-/Kletterturm soll in die Fassade der Logistikhalle integriert werden können. Dies soll es erlauben, bei Übungen den Turm von innen zu erreichen.

Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen im Freibereich sind im Bereich der Dachterrasse auf dem nördlichen eingeschossigen Gebäudeteil vorgesehen.

Insgesamt hat die Feuerwehr einen Bedarf von 41 Stellplätzen (30 Stellplätze für Einsatzkräfte, 6 Stellplätze für Mitarbeiter und 5 Plätze für Besucher) und mindestens 20 Fahrradstellplätzen.

DRK-Ortsverein

Die Hochbauplanung sieht vor, den DRK-Ortsverein im Feuerwehrhaus zu integrieren, indem er im westlichen Gebäudeteil vorgesehen wird. Das Raumprogramm weist eine Fahrzeughalle für 6 Fahrzeuge mit Reservestellplatz und ein Lager auf, in den Obergeschossen sollen

Aufenthalts-, Schulungs-, und Sozialräume des Vereins, Umkleidebereiche und Verwaltungsräume sowie Lagerräume und eine Küche untergebracht werden.

Für die Fahrzeuge des DRK-Ortsvereins ist eine ausreichend große Aufstellfläche von ca. 100 m² vor den Toren eingeplant. Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge darf die Feuerwehraus- und einfahrt nicht behindern.

DRK-Notarztstandort/künftige Rettungswache

Für die mögliche zukünftige Entwicklung sieht das Raumprogramm des DRK-Notarzt-Standorts Fahrzeughallen mit 8 Fahrzeug-Stellplätzen und zwei Wasch- bzw. Desinfektionsplätzen vor. Für die Einsatzabwicklung werden Umkleide- und Sanitäräume benötigt. Weitere Räume für Verwaltung und Aufenthalt können in einem Obergeschoss vorgesehen werden. Daneben werden Räume für die Gerätepflege und Lagerräume benötigt.

Darüber hinaus werden in den Außenanlagen Aufstellflächen vor den Hallentoren, 24 Stellplätze, 10 Fahrradstellplätze und Flächen zur Andienung wie Zu- und Abfahrten benötigt. Gebäude des bestehenden Notarztstandortes werden integriert und können parallel weitergenutzt werden.

Friedhof und Park-and-Ride-Platz

Der vorhandene Park-and-Ride-Platz wird in seiner derzeitigen Größe nicht mehr im Plangebiet untergebracht werden können, es wird jedoch entlang der Erschließungsstraße weiterhin ein öffentliches Parkraumangebot im Sinne eines Park-and-Ride-Platzes entstehen. Entlang der Straße „Am Friedhof“ soll weiterhin ein ausreichendes Parkplatzangebot für Friedhofsbesucher und für Beerdigungen angeboten werden.

Erläuterungen zum Preisträgerentwurf (Beschreibung Büro kplan AG)

Setzung und städtebaulicher Kontext

Die Besonderheiten des Grundstücks, insbesondere der Friedhof als Nachbar und die damit verbundene Sensibilität spielt im Entwurf eine bedeutende Rolle. Neben einem rücksichtvollen Umgang mit dem vorhandenen Kontext sollten auch die Anforderungen an eine gute Erreichbarkeit und Funktionalität erfüllt werden. Das Konzept bildet eine klare Linie nach Norden, ohne dabei zu massiv über die Länge des Gebäudes zu wirken. Die Hochpunkte im Osten (Hauptgebäude) und Süden (Turm) lenken den Blick gezielt auf den Eingangsbereich und die spätere Öffnung in die Hofstruktur. Insgesamt sind alle Gebäudeteile schmal, langgestreckt, und in der Höhe variierend, was eine lockere Bebauung ermöglicht.

Bauabschnitte und Ideenteil

Das Konzept berücksichtigt die verschiedenen zeitlichen Bauphasen und funktioniert in jeder davon unabhängig. Die spätere Fläche der Logistikhalle kann zunächst optimal als Übungsfläche oder begrünbarer Außenbereich genutzt werden. Durch den 2. BA, die Logistikhalle wird das Gesamtensemble zu einer Hofstruktur, die trotzdem genug Platz für Funktionen mit verschiedenen Anforderungen bietet.

Der Ideenteil des DRK-Kreisverbandes, nimmt die Formensprache des Hauptgebäudes auf und bildet den Gegenpart zum DRK-Ortsverein, die zusammen die neu geplante Stichstraße fassen und zusammen mit einigen Bäumen die neue Straßenkante bilden. Alle Funktionen haben ihre eigenen Bereiche, ohne vom jeweils anderen abhängig zu sein. Trotzdem gehen die einzelnen Gebäudeteile in ihrer Setzung und Formensprache aufeinander ein.

Gebäudestaffelung und Dachgarten

Die Staffelung des Baukörpers schafft einen sanften Übergang zum angrenzenden Bereich nach Norden. Der Baukörper wird zu dieser Seite wenig dominant wahrgenommen und ein Übergang zwischen der urbanen Umgebung und dem Friedhof durch begrünte Dächer und

den Dachgarten verstärkt. Diese Fläche bietet den Mitarbeitern der Feuerwehr und des DRK sowohl Rückzugsmöglichkeiten im Naturgarten in Form von Sitznischen als auch einen Gemeinschaftsbereich mit großzügiger Terrasse, Fitnessparcours und Grillplatz.

Innenhof und Lärm

Ein zentraler Bestandteil des Entwurfs ist der Innenhof, der durch die Baukörper in verschiedenen Höhen strukturiert und gefasst wird. Er ermöglicht eine effektive Einsatzabwicklung. Die Feuerwehr profitiert von einer störungsarmen und gefassten Fläche, die genug Platz bietet, um das Einsatzgeschehen, sowie Logistik- und Übungszwecke abzubilden. Gleichzeitig bleibt die Umgebung davon unbeeinträchtigt.

Baukörper und Formensprache

Der Hauptbaukörper und der Übungsturm stechen aus der formalen Sprache des Gebäudeensembles heraus, sodass Sie von den Erschließungsstraßen bereits gut sichtbar sind. Eine Auskragung vor dem Eingangsbereich öffnet beim Näherkommen den Blick auf den Innenhof und die innere Struktur des Gebäudekomplexes. Die Hallenfassaden sind mit Ausnahme des DRK-Ortsvereins, der sich spiegelbildlich an der Ausrichtung des DRK-Kreisverbandes orientiert, in den Innenhof gerichtet, was kurze Wege und gute Übersicht auch von den oberen Geschossen aus ermöglicht.

Innere und äußere Gliederung

Eine starke visuelle und räumliche Trennung zwischen den Nutzungseinheiten im und um das Gebäude schafft eine klare Struktur. Die Außenräume sind als differenzierte Zonen ausgebildet, die verschiedene Anforderungen bedienen: Von der öffentlichen Erschließungsfläche an der östlichen Seite des Grundstücks bis hin zur privaten Rückseite zum Friedhof, und dem funktionalen Übungs- und Alarmhof.

Der Baukörper des 1. BA beinhaltet erdgeschossig die einsatztaktischen Funktionen wie Alarmumkleiden, Fahrzeughalle und Lagezentrum. Zudem sind erdgeschossig Werkstätten und Technikbereiche vorgesehen. Westlich schließen die Fahrzeughallen des DRK an, die mit ihrer Ausfahrt auf die neue Erschließungsstraße ausgerichtet sind. So entsteht ein klar geordneter Ablauf beider Funktionen.

Darüberliegend, im 1. OG befinden sich westlich die Aufenthaltsräume des DRK und östlich im 1. Und 2.OG die Schulungs-, Verwaltungs-, und Aufenthaltsräume der Feuerwehr. Verbunden werden diese Bereiche über den Dachgarten im 1.OG, der von beiden Nutzern in Anspruch genommen werden soll.

Die Logistikhalle ist als langer, schmaler Baukörper organisiert, der analog zum Hauptgebäude im Norden die südliche Seite des Grundstücks fasst. Sie besteht aus einer großen, zusammenhängenden Fläche aus 16 Stellplätzen, sowie einer daran anschließenden Lagerfläche mit Lagergalerie und Übungsbereich. Die Andienung des Übungsturmes ist sowohl von innen als auch von außen möglich.

Konstruktion

Der Verfasser schlägt eine Holz-Beton-Hybrid Bauweise vor. Die Decken werden in einer Kombination aus Holzmassivdecke mit Betonaufgabe erstellt, Innen- wie Außenwände vornehmlich aus Schichtholzelementen und wenigen aussteifenden Stahlbetonelementen. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass möglichst viele bereits verwendete Baustoffe zum Einsatz kommen, um die Umweltbelastung und den CO₂-Fußabdruck gering zu halten. Das kann z.B. bei Pflasterbelägen im Außenbereich, Recyclingbeton bei den Massivbauelementen oder recyceltem Holz im Innenbereich und bei den Trägern und Stützen in der Fahrzeughalle umgesetzt werden.

Fassade

Die Gestaltung der Fassaden wird in neutralen, natürlichen Materialien und Tönen gehalten, die sich in den Kontext aus Friedhof und angrenzender Landschaft einfügen. Eine mit Vorvergrauungslasur versehene Holzfassade macht die Fassade annähernd wartungsfrei und nachhaltig. Fensterkonstruktionen in Holz-Aluminium greifen die Materialien der Konstruktion und Fassade auf und der Sonnenschutz wird durch tageslichtlenkende Aluminiumraffstores gewährleistet. Die Fensteröffnungen werden horizontal durch Metallgeländer mit rot-brauner Beschichtung gegliedert, welche sich auch bei den Fluchttreppen, Terrassen und am Übungsturm wiederfinden. Das Fassadenmotiv wiederholt sich rund um das Gebäude, nur im Süden und Norden begleitet ein langgezogenes Fensterband den das Gebäude begleitenden Fußweg (*Anmerkung: Fußweg im Süden jetzt nicht mehr entlang Gebäude*).

Energiekonzept:

- kompakte Baukörper, optimierte Gebäudehüllen, sehr gutes A/V-Verhältnis.
- optimale Trennung der Bereiche in „Warm- und Kaltbereiche“
- 3 fach-Isolierverglasung als Wärmeschutz (Hauptgebäude)
- Hochwärmegedämmte Fassade (Hauptgebäude)
- Wärmeversorgung durch Nutzung umweltfreundlicher Ressourcen (Wärmepumpen)
- einfache, schlanke und hocheffiziente Haustechnik und robuste Regelungskonzepte
- verminderte Luftgeschwindigkeit der Lüftungsanlagen, hocheffiziente Wärmerückgewinnung.
- komplette Beleuchtung in LED-Technik
- die großen Dachflächen werden als Retentionsdächer ausgebildet und können für Photovoltaikgenutzt werden
- Die Dachflächen sollen eine extensive Begrünung erhalten und sorgen somit für eine wertvolle Wasserrückhaltung und ein angenehmes Raumklima
- optimierte Tageslichtnutzung sorgt für niedrigen Stromverbrauch und gute Lichtqualität.
- Regenrückhaltung in Zisterne und Nutzung für Übungszwecke und Bewässerung

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der B291 in der unmittelbaren Nähe der Autobahnanschlussstelle zur A5, östlich von der B291, der sogenannten „Westumgehung“ Walldorfs, und auf der Westseite von der Autobahnezufahrt (ebenfalls B291) nach Norden in Richtung Heidelberg. Der Standort weist aufgrund seiner fast vollständig von Hauptverkehrsstraßen umfassten Lage eine sehr gute Erreichbarkeit, aber auch erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf. Der Planbereich ist über einen beampelten Straßenanschluss der Kreuzung Bürgermeister-Willinger-Straße/B291 an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet und seine Bebauung ist derzeit über die Stichstraße „Am Friedhof“ erschlossen, die unmittelbar westlich der Kreuzung der Bürgermeister-Willinger-Straße mit der B291 nach Norden abzweigt und das Plangebiet von der Ost- und Nordseite erschließt.

Die Haupteerschließung des Areals erfolgt weiterhin über die Kreuzung B291/Bürgermeister-Willinger-Straße von Osten. Im Gebiet selbst ist eine neue Erschließungsstruktur vorgesehen, die die geplanten Einrichtungen der Feuerwehr, des DRK-Ortsverbands und des Notarztstandortes andient, aber auch eine Erschließung des Friedhofes für Besucher und Nutzer ermöglicht. Alle Einrichtungen erhalten dabei gute und funktional schlüssige Zu- und Abfahrten. Die neue Straßenführung in Verbindung mit der Aufteilung der Baufelder war

bereits als städtebaulicher Bestandteil des Wettbewerbs vorgesehen, um geeignete Flurstücke für eine funktionale Planung bereitstellen zu können.

Die neue Erschließungsstraße führt dabei im Bereich der früheren P+M-Anlage nach Westen um den neuen Feuerwehrstandort herum und wird zwischen DRK-Standort und Feuerwehr im Norden an die Straße "Am Friedhof" angebunden. Der Abschnitt der früheren Erschließungsstraße "Am Friedhof" parallel zur B291 entfällt. Hier verläuft künftig nur noch ein Fuß- und Radweg. Die Straße "Am Friedhof" wird somit an dieser Stelle abgehängt und künftig in "T-Form" angebunden; an ihrem östlichen Ende wird eine kleine Wendestelle angelegt.

Nördlich des Knotenpunktes B 291/Bürgermeister-Willinger-Straße ist eine neue, die B 291 unterführende und damit kreuzungsfreie Zufahrtmöglichkeit zum Feuerwehrstandort als neues Unterführungsbauwerk für die Einsatzkräfte geplant. Mit dieser kreuzungsfreien Zufahrtmöglichkeit sollen die heraneilenden Einsatzkräfte (mit Pkw) ohne eine Behinderung durch den vorhandenen beampelten Knotenpunkt (Bereich B 291/Bürgermeister-Willinger-Straße) das Gelände erreichen und somit auch schnellstmöglich zum späteren Einsatzort gelangen können. Im Rahmen der weiteren Planung der Unterführung ist eine Radverkehrsführung durch die Unterführung in Prüfung.

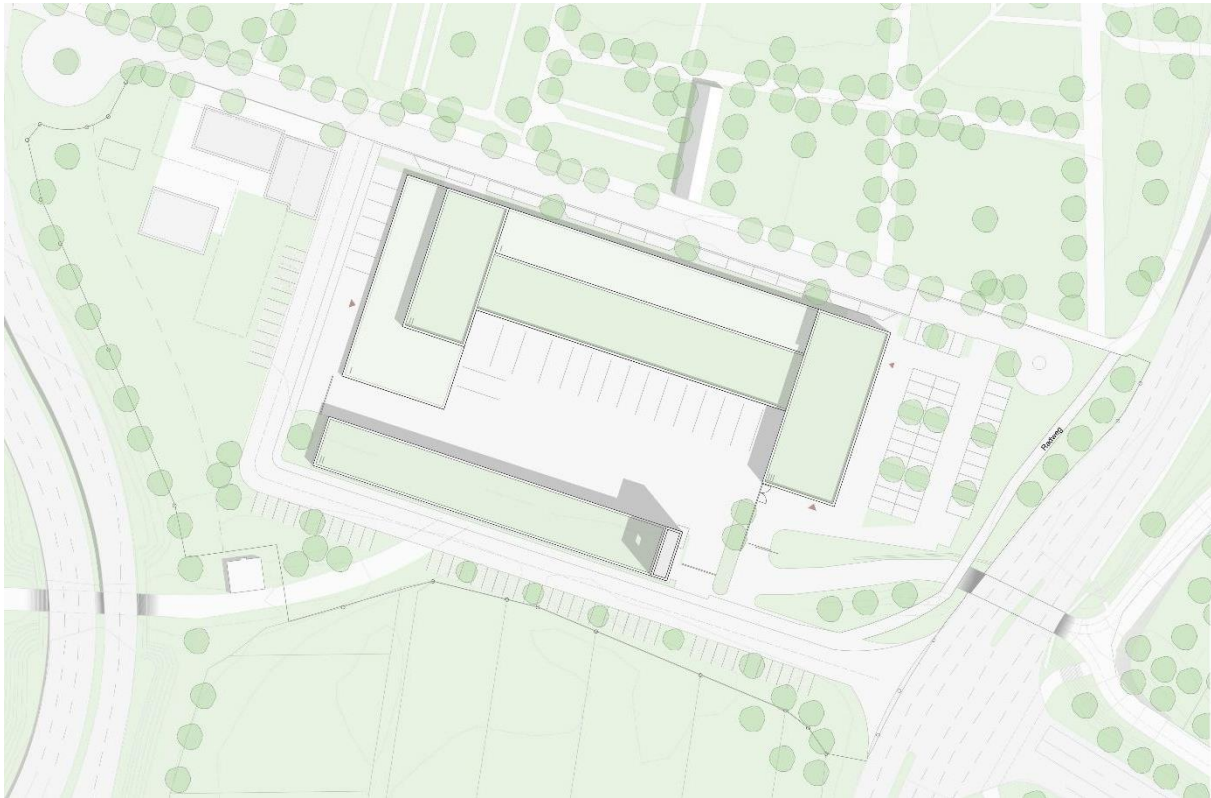


Abb. 6: Lageplan Hochbauplanung kplanAG vom 26.03.2026 (Vorplanung)

Die Erschließungsstruktur respektiert den Schutz des Friedhofes vor zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Zu- und Abfahrten der ausrückenden Rettungskräfte mit deren akustischen Signalen werden nicht zum Friedhof hin zu orientiert. Besondere Beachtung gilt der Zu- und Abfahrt der Rettungsfahrzeuge vom bzw. auf das Gelände. Diese dürfen sich nicht kreuzen.

Ein öffentliches Parkraumangebot wird weiterhin berücksichtigt.

Die das Gebiet durchquerenden Verkehre, wie den Fuß- und Radverkehr zur Skateranlage und zum Friedhof sind durch neue Fuß- und Radwege in das Erschließungskonzept integriert.

Die genaue Ausgestaltung der Fuß- und Radverkehre im südlichen Bereich ist derzeit in Abhängigkeit der möglichen Führung des Radverkehrs durch die Unterführung in Prüfung.

(wird ergänzt)

6.3.1 Neue Unterführung (Machbarkeitsstudie 2023, Variante 2, BUNG Heidelberg)

Die neue Unterführung unter der B291 "Westumfahrung" ist für den Pkw-Verkehr der privaten Fahrzeuge der anrückenden Kräfte ausgelegt.

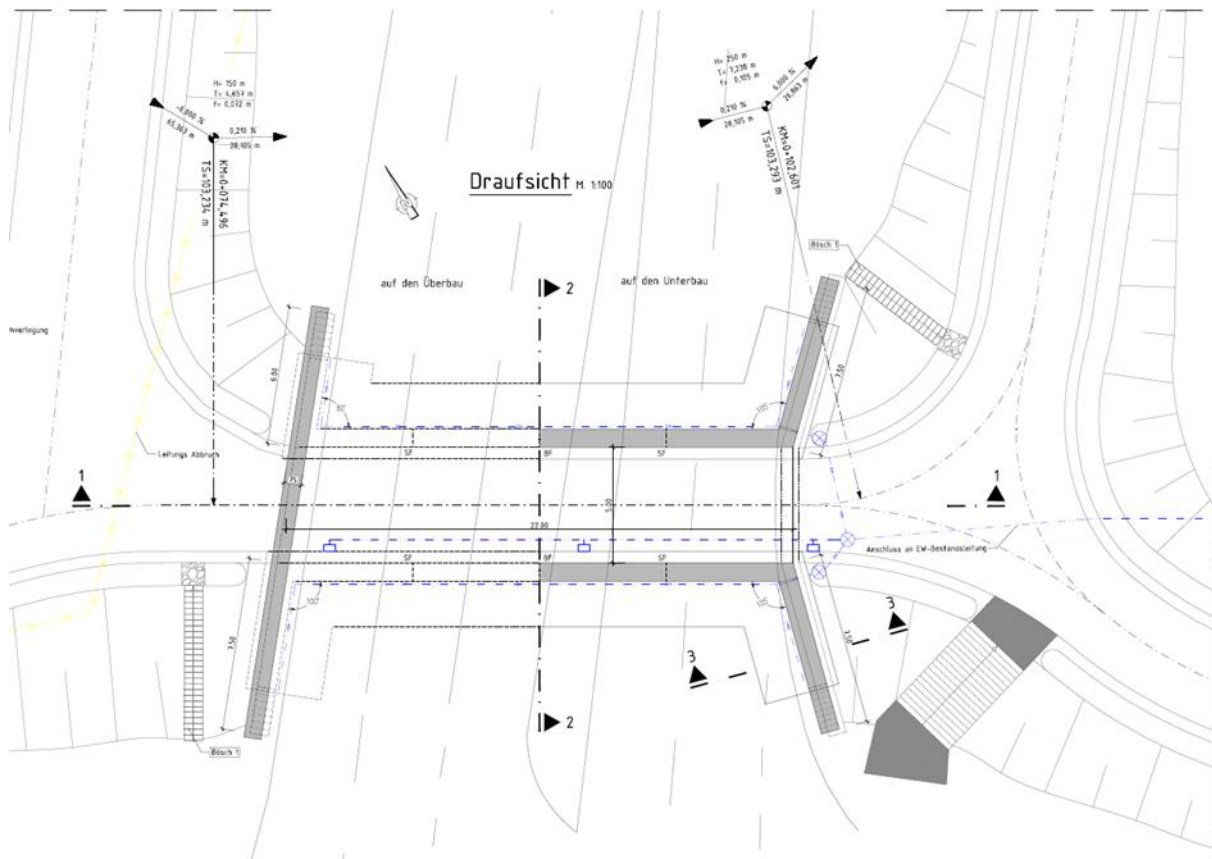


Abb. 7: Draufsicht Bauwerksplan, Unterführung Machbarkeitsstudie (Büro BUNG 2023)

Die Unterführung liegt nördlich des vorhandenen Knotenpunkts B 291/Bürgermeister-Willinger-Straße und schließt auf der Ostseite zum einen an die Hauptstraße (nordöstlich) und zum anderen an die Bürgermeister-Willinger-Straße (südöstlich) an. Die von Süden kommende Fußwegeverbindung über die östlich der B 291 liegenden Wirtschaftswege kann z.B. über eine Treppenanlage zu den neuen Rampen wiederhergestellt werden.

Auf der Westseite der B 291 wird der Rettungsstandort durch eine Rampe im Verlauf der bisher bestehenden Straße „Am Friedhof“ im Bereich nördlich der derzeitigen Park-and-Ride-Anlage erreicht.

Die neue Zufahrt ist für eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Der maßgebende Begegnungsfall für die Dimensionierung des Querschnitts der Zufahrt und des Unterführungsbauwerks ist der Begegnungsfall Pkw/Radfahrer.

Nach RAS 06 (Ausgabe 2008) ergibt sich für den Begegnungsfall Pkw/Radfahrer eine Fahrbahnbreite von 4,00 m zzgl. 0,50 m Sicherheitsraum je Seite. Die Querschnittsbreite im

Bereich der Unterführung setzt sich gleichermaßen zusammen. Die Durchfahrtshöhe wird mit einer Höhe von 3,0 m angesetzt.[

Im Rahmen der weiteren Planung der Unterführung ist eine gesicherte Radverkehrsführung durch die Unterführung in Prüfung. Ggf. wird die Unterführung allerdings nicht für den Radwegeverkehr zugelassen werden, da die einrückenden Feuerwehrleute eine zu große Gefahr in der Unterführung für Radfahrende darstellen könnte.

(wird ergänzt)

Die Feuerwehrezufahrt wird ausschließlich von Pkw genutzt. Eine Nutzung durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist nicht vorgesehen. (Diese fahren im Einsatzfall mit Blaulicht und Martinshorn bevorrechtigt über den Knotenpunkt B291/Bürgermeister-Willinger-Straße zum Einsatzort.)

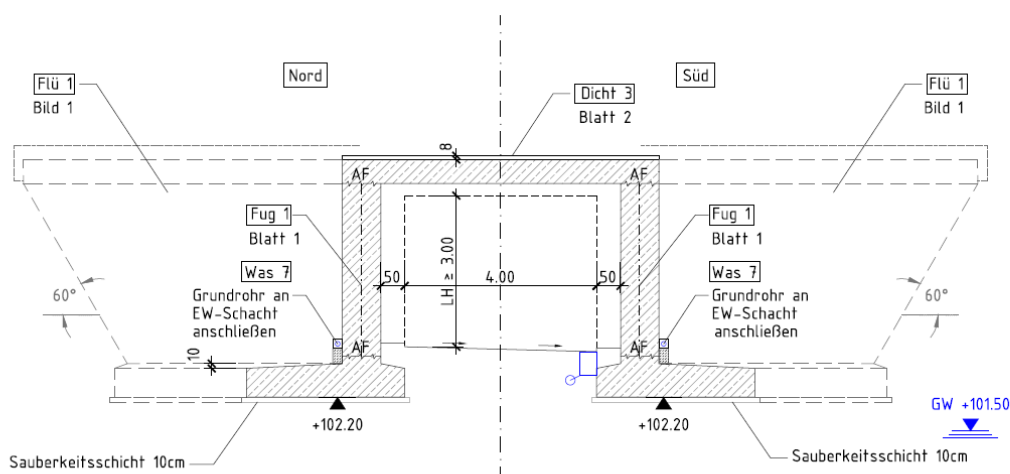


Abb. 8: Querschnitt Bauwerksplan, Unterführung Machbarkeitsstudie (Büro BUNG 2023)

Höhenlage der Unterführung

Die maximale Längsneigung für Pkw liegt bei 8 %.

Bei einer Durchfahrtshöhe von 3 m befindet sich nach ersten Abschätzungen des planenden Ingenieurbüros zufolge die Unterkante der Bodenplatte des Unterführungsbauwerks ca. 4,3 m unter Oberkante der B 291 (106,50 mNN) und liegt demnach ca. auf der Höhenkote 102,20 mNN.

Der Bemessungswasserstand liegt etwa bei 101,50 mNN, somit befindet sich die Gründungssohle oberhalb des Bemessungswasserstands.

Die höhenmäßige Abwicklung der Feuerwehrezufahrt ist maßgeblich von dem Abwassersammler „Südsammler“ DN 2200 östlich der B 291 abhängig. Daraus ergibt sich der Zwangspunkt, dass eine ausreichende Überdeckung des Sammlers gewährleistet werden muss, um diesen erhalten zu können.

Zur Erhaltung der Topographie des auf der Westseite angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 8322/1 (momentan Gartenbaubetrieb, künftig Stellplatzfläche der Feuerwehr) ist nördlich der geplanten Rampe der Feuerwehrezufahrt eine Stützwand erforderlich. Die Stützwand ist gemäß Machbarkeitsstudie ca. 65 m lang und bis zu 2,70 m hoch. Sie stellt neben dem Unterführungsbauwerk ein weiteres Ingenieurbauwerk dar.

Entwässerung der Unterführung

Das anfallende Straßenoberflächenwasser wird in Mulden gesammelt/gefasst und im Freispiegelgefälle gebündelt zum tiefsten Punkt der Zufahrt geleitet. Mittels einer Freispiegelleitung soll ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen. Ein rückstaufreier Anschluss über eine Freispiegelleitung an die bestehende Kanalisation ist möglich. Gegebenenfalls ist eine Rückstauklappe vorzusehen. Für die Entwässerung des Straßenkörpers ist kein Pumpwerk erforderlich.

Leitungssicherung und -verlegung

Östlich der B 291 verläuft der Abwassersammler „Südsammler“ DN 2200. Eine Umlegung bzw. Tieferlegung des Sammlers ist nicht möglich, weshalb die höhenmäßige Abwicklung der Feuerwehrezufahrt dadurch bestimmt wird. Der Sammler verläuft in einer Tiefe zwischen ca. 2 m bis 4 m unter GOK (103,3 mNN bis 101,3 mNN).

Bei der vorliegenden Straßenplanung ist gemäß Machbarkeitsstudie gewährleistet, dass eine Überdeckung des Abwassersammlers von ca. 1,32 m gegeben ist. Im Rahmen weiterer Planungen sind ggf. erforderliche Maßnahmen an dem Abwassersammler zu berücksichtigen.

In der zukünftigen Fahrbahnfläche im Bereich der Zufahrt von der Bürgermeister-Willinger-Straße aus befindet sich ein Schacht des Abwassersammlers, der entsprechend an die Verhältnisse angepasst werden muss. Es ist in etwa eine Tieferlegung des Kanalschachts von ca. 1 m erforderlich.

Der westlich der B 291 verlaufende Kanal DN 500 wird weiter nach Westen in die Bauflächen verlegt.

Variantenuntersuchung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2023 wurde im Vorfeld der Planung eine weitere Lösung (Variante 1) für die Unterführung der B 291 untersucht. Hier würde sich die Unterführung südlich des Knotenpunktes B 291/Bürgermeister-Willinger-Straße befinden. Die Zufahrt schließt im Osten an der Bürgermeister-Willinger-Straße an und führt in Richtung Westen bis zum Mitfahrerparkplatz im Plangebiet.

Diese Variante würde insgesamt weniger Flächen als die ausgewählte Variante beanspruchen, weniger komplex bei der Gestaltung der Zufahrten sein und daher auch geringfügig kostengünstiger. Die Nachteile dieser weiter südlich gelegenen Variante überwiegen jedoch deutlich:

- geringere Überdeckung des Abwassersammlers
- keine Entwässerung im Freispiegelabfluss, Pumpwerk erforderlich
- größerer Eingriff in Ausgleichsflächen bzw. Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsgrundstücke
- Anbindung von nur einer Straße als Zufahrt und damit weniger Flexibilität und Sicherheit bei Einhaltung der Hilfsfristen, z.B. bei Verkehrsstörungen

Bei der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile beider Varianten hat sich die Stadt Walldorf für eine Unterführung nördlich des Knotenpunktes B 291/Bürgermeister-Willinger-Straße entschieden. Ausschlaggebend war neben der technischen Vorteile insbesondere, dass dann die Zufahrt zum Feuerwehrstandort für die anfahrenenden "zivilen" Einsatzkräfte besser erreichbar ist, indem zwei Straßen aus der Walldorfer Wohnstadt unter Umgehung von signalgesteuerten Kreuzungen angebunden werden. Zudem ist die östliche Anbindung der

Unterführung bereits durch einen asphaltierten Weg vorhanden, der lediglich ausgebaut werden muss.

6.3.2 Alternative bedarfsorientierte Signalschaltung an der Ampelanlage

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurde auch die Möglichkeit einer bedarfsorientierten Signalschaltung (Freigabezeitanforderung, z.B. über Handsender, App-Lösungen u.a.) an der Lichtsignalanlage der Kreuzung Bürgermeister-Willinger-Straße/B 291 zur Gewährleistung der vorgegebenen Hilfsfristen und Einsatzzeiten geprüft bzw. angefragt.

Die Rückmeldung der Unteren Verkehrsbehörde (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) vom 05.01.2024 ergab, dass dies insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit kein geeignetes Mittel ist, um die Anrückzeit zuverlässig zu verringern und die Hilfsfristen zu gewährleisten.

Die Lichtzeichen einer Lichtsignalanlage regeln Ge- und Verbote im Straßenverkehr. Maßnahmen werden daher nach straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung von Sicherheit sowie Leistungsfähigkeit des Gesamtnetzes beurteilt.

Im vorliegenden Fall sind die hohe Verkehrsbelastung und die Verflechtung der Verkehrsströme an benachbarten Knotenpunkten entscheidend. Die B291 dient zudem als Bedarfsumleitungsstrecke für die A5, sodass bei Sperrung einer Fahrtrichtung täglich 30.000–40.000 Fahrzeuge abgewickelt werden müssen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist es zwingend erforderlich, Rückstaus in die benachbarten Knotenpunkte zu vermeiden. Dies wird u. a. durch eine Verlängerung der Grünphase in der Hauptrichtung (Nord–Süd) sowie durch Koordinierung mit benachbarten Lichtsignalanlagen erreicht. Eine Bevorrechtigung der Bgm.-Willinger-Straße würde diese Steuerung unterbrechen und könnte nach Aussage der Verkehrsbehörde gefährliche Rückstaus verursachen.

Zudem erfolgen Grünanforderungen durch Feuerwehrleute aufgrund unterschiedlicher Anfahrtswege und verkehrsbedingter Verzögerungen zeitlich versetzt über mehrere Minuten. Eine notwendige Begrenzung der Grünphase würde den Zeitvorteil für nachfolgende Einsatzkräfte ggf. aufheben.

Auch aus Richtung Nord und Süd anführende Feuerwehrkräfte könnten bei einer Bevorrechtigung nicht zuverlässig abbiegen und müssten trotz möglicher Sonderrechte (§ 35 StVO) aufgrund der Verkehrslage häufig warten.

Insgesamt ist eine Bevorrechtigung mittels Handsender oder App laut Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde nicht geeignet, die Anrückzeiten verlässlich zu verkürzen oder Hilfsfristen sicherzustellen. Laut Stellungnahme beträgt die durchschnittliche Wartezeit an der LSA beträgt lediglich etwa 24–30 Sekunden und sei damit nicht ausschlaggebend.

6.3.3 Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege zur Querung und Anbindung des Plangebiets werden in der Planung berücksichtigt.

Die genaue Ausgestaltung der Fuß- und Radverkehre im südlichen Bereich wird derzeit in Abhängigkeit zur Sicherheitsprüfung der möglichen Führung des Radverkehrs durch die Unterführung noch geprüft.

(wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung ergänzt)

6.4 Ver- und Entsorgung, Entwässerungskonzept

6.4.1 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung im Bereich der Bauflächen ist im Trennsystem vorgesehen. Die Abwasserentsorgung kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Infolge der Neuordnung der Erschließung ist möglicherweise eine Umverlegung von bestehenden Kanälen und Leitungen notwendig.

(wird ergänzt)

6.4.2 Regenwasserbewirtschaftung

Die Versickerung des Oberflächenwassers (auch der Dachflächen) erfolgt – so weit wie möglich – über die Grundstücksflächen.

Es wird gewünscht, möglichst viel Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Freibereiche westlich des Feuerwehr- und Rettungsstandortes (Grünflächen entlang des Autobahnzubringers) sind als Retentionsflächen konzipiert. Sie dienen zudem der Eingrünung des Plangebiets und schaffen einen Übergang zum angrenzenden Freiraum.

Die großen Dachflächen werden als Retentionsdächer konzipiert, die mit einer extensiven Begrünung versehen werden. Diese Begrünung trägt zur natürlichen Wasserrückhaltung bei und verbessert gleichzeitig das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität.

Darüber hinaus wird das anfallende Regenwasser in einer Zisterne zurückgehalten und für Übungszwecke sowie zur Bewässerung wiederverwendet. Mit einer sinnvollen Höhenplanung soll sichergestellt werden, dass bei Starkregenereignissen kein Wasser in das Feuerwehrhaus gelangen kann.

(wird ergänzt)

6.4.3 Energieversorgung (Hochbauplanung)

Hinsichtlich der Energieversorgung gibt es seitens der Stadt Walldorf Überlegungen, die Wärmeenergie über Erdsonden regenerativ bereitzustellen.

Das Energiekonzept der Planung basiert auf einem ganzheitlich nachhaltigen Ansatz mit dem Ziel, den Energiebedarf zu minimieren und umweltfreundliche Ressourcen effizient zu nutzen. Durch kompakte Baukörper mit einem optimierten Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen (A/V-Verhältnis) sowie eine klare funktionale Trennung in Warm- und Kaltbereiche wird die thermische Effizienz des Gebäudes gewährleistet. Die Gebäudehülle des Hauptgebäudes ist hochwärmedämmend und mit einer 3-fach-Isolierverglasung vorgesehen, um Wärmeverluste zu reduzieren und einen hohen Wärmeschutz zu erreichen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen, wodurch auf regenerative Energiequellen zurückgegriffen wird. Ergänzend kommt eine schlanke, einfach strukturierte Haustechnik mit robusten und wartungsarmen Regelungskonzepten zum Einsatz. Die Lüftungsanlagen sind so konzipiert, dass sie mit reduzierter Luftgeschwindigkeit arbeiten und gleichzeitig eine hocheffiziente Wärmerückgewinnung ermöglichen, was zusätzlich zur Energieeinsparung beiträgt.

Zur Reduktion des Stromverbrauchs wird die gesamte Beleuchtung in energieeffizienter LED-Technik ausgeführt. Eine optimierte Tageslichtnutzung unterstützt dabei nicht nur die Energieeinsparung, sondern sorgt auch für eine hohe Lichtqualität im Innenraum.

Die großen Dachflächen können für die Installation von Photovoltaikanlagen gut genutzt werden.

7. Umweltbelange (wird nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt)

7.1 Grünordnungskonzept

Das Freiflächenkonzept verfolgt das Ziel einer strukturreichen Durchgrünung mit hoher ökologischer Qualität sowie einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität. Bei der Planung der Freianlagen wird auf die Integration von Bäumen und Sträuchern geachtet, um vielfältige Vegetationsstrukturen und nachhaltige Grünräume zu schaffen.

Da es sich teilweise um ehemals private Grundstücke handelt, sind nicht alle vorhandenen Bäume im städtischen Baumkataster erfasst, wurden aber bei der Biotoptypenkartierung erfasst (siehe 7.3). Die Planung berücksichtigt daher sowohl den vorhandenen Baumbestand als auch funktionale Erfordernisse. Darüber hinaus werden Belange des ökologischen Ausgleichs, der Erholung, der Klimaanpassung sowie des Regenwassermanagements integraler Bestandteil der Grün- und Freiflächenentwicklung.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist vorgesehen, je fünf offene Stellplätze mit mindestens einem großkronigen Laubbaum zu überstellen, um Verschattung, Mikroklimaverbesserung und gestalterische Einbindung zu gewährleisten. Zum Schutz des Geländes ist eine Einfriedung in Form eines Zaunes als Einbruchschutz vorgesehen.

Die Bebauung sowie die erforderlichen Erschließungsflächen werden mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch und einer minimierten Versiegelung geplant. Versickerungsfähige Materialien werden bevorzugt eingesetzt; Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, um die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen.

Auch die Gebäude werden in das Begrünungskonzept einbezogen. Dies umfasst die Begrünung geeigneter Fassaden sowie die extensive und intensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Die Kombination dieser Dachbegrünungen mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist ausdrücklich vorgesehen und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung. Durch die Dachbegrünung können zudem ökologische Funktionen innerhalb des Plangebietes erhalten werden.

7.2 Ausgleichskonzept

(wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt)

7.3 Artenschutz

Zur Erfassung planungsrelevanter Tiergruppen und der Biotoptypen haben in den Jahren 2021 und 2024 Bestandserfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf daran angrenzenden Flächen ("Untersuchungsgebiet") stattgefunden (Spang.Fischer.Natschka 2025). Diese umfassten folgende Untersuchungen:

- Erfassung der Biotoptypen gemäß dem Kartierschlüssel des Landes Baden-Württemberg und Bewertung der Biotoptypen anhand des 64-stufigen Bewertungsschlüssels der ÖKVO,
- Erfassung der Brutvögel (Revierkartierung nach SÜDBECK et al. 2005),

- Erfassung von Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen, Ermittlung des Fledermausartenspektrums sowie der Rufaktivität durch Ausbringen von stationären Aufzeichnungsgeräten (Batcordern) und Durchführung von Netzfängen,
- Erfassung von Eidechsen,
- Überprüfung des Vorkommens streng geschützter Holzkäferarten und
- Überprüfung des Vorkommens streng geschützter Schmetterlingsarten.

Insgesamt wurden auf den untersuchten Flächen 35 Biototypen, 23 Brutvogelarten, mindestens neun Fledermausarten und Zauneidechsen nachgewiesen. In Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Holzkäfer- oder Falterarten wurden nicht festgestellt.

Diese Bestandserfassungen stellen die Grundlage für die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie (SFN 2025a) und den Umweltbericht (SFN 2025b) zum Bebauungsplan "Rettungsstandort südlich des Friedhofs" dar.

Ergebnis Biototypen:

Das Untersuchungsgebiet lässt sich damit grob in vier sehr unterschiedliche Bereiche unterteilen: Im Norden befindet sich der Friedhof mit einem alten, höhlenreichen Baumbestand, in der Mitte befinden sich Verkehrsflächen und Gebäude, der Süden ist von einer Wiese und einem Gehölzbestand geprägt und im Osten handelt es sich um von Obstbäumen bestandene Grünflächen sowie eine Schnittblumenfläche.

Im Rahmen der Biotypenkartierung wurden Bereiche festgestellt, die die Bedingungen zur Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop erfüllen. Das sind Bereiche mit Vorkommen folgender Biototypen:

- Sandrasen kalkfreier Standorte (36.62): Alle Bestände sind als gesetzlich geschützte Biotope zu erfassen. (Lage am südlichen Rand des Geltungsbereiches, wird teilweise durch neuen Fuß- und Radweg beansprucht.)
- Feldgehölz (41.10): > 250 m², < 5.000 m² oder von nicht mehr als 50 m Breite. (Lage am südlichen Rand des Geltungsbereiches, wird voraussichtlich nur geringfügig berührt durch Anpassen der Wegeführung, größter Teil der Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches)
- Wildobst-Feldhecke (41.26): = 20 m Länge (östlicher Geltungsbereich, größtenteils außerhalb, nur geringfügig am südlichen Rand berührt)
- Streuobstbestand (45.40): = 1.500 m² (östlicher Geltungsbereich, durch Zufahrten zur Unterführung am Rand berührt/Ausbau des asphaltierten Wegs)

Die Biotope werden soweit wie möglich erhalten und sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet.

(wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung ergänzt)

Ergebnis Brutvögel

Insgesamt wurden 35 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und auf daran angrenzenden Flächen festgestellt.

Für 23 Arten liegen Beobachtungen vor, die eine Einstufung als Brutvogel des Untersuchungsgebietes bedingen. Der von diesen Arten gebildete Gesamtbrutbestand umfasst 82 Reviere.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwölf Arten als Brutvögel einzustufen. Sie besetzen 38 Brutreviere. Zehn Arten sind als Nahrungsgäste zu werten und bei zwei Arten wurden lediglich Überflüge über das Untersuchungsgebiet registriert. Der Wiedehopf (*Upupa epos*) wurde im

Jahr 2024 einmalig mit revieranzeigenden Verhaltensweisen rund 65 m nordöstlich des Untersuchungsgebietes erfasst.

Gefährdung und Schutzstatus:

Vier der im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten werden in der Roten Liste oder der Vorwarnliste der Brutvögel Deutschlands geführt. Der Grauspecht (*Picus canus*) ist stark gefährdet, der Star (*Sturnus vulgaris*) gefährdet und der Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) wird auf der Vorwarnliste geführt. Die als Nahrungsgast erfasste Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) gilt bundesweit als gefährdet.

Auf Landesebene ist der Grauspecht ebenfalls stark gefährdet. Grauschnäpper, Haussperling (*Passer domesticus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) werden in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführt (KRAMER et al. 2022). Die als Nahrungsgast erfasste Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) ist landesweit gefährdet, die Mehlschwalbe steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste.

Alle europäischen Vogelarten sind sowohl bundes- als auch europaweit besonders geschützt. Der Turmfalke ist in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97) aufgeführt und zählt damit zu den streng geschützten Arten. Grauspecht, Grünspecht (*Picus viridis*) und Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) sind in Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) gelistet und damit auf nationaler Ebene streng geschützt. Alle genannten Arten sind im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste anzusprechen oder wurden beim Überflug beobachtet.

Brutbestand:

Der Brutvogelbestand des Untersuchungsgebietes wird von den typischen Arten der Siedlungsbereiche mit altem Baumbestand bestimmt. Die meisten Reviere des Untersuchungsgebietes (jeweils 8) wurden 2021 von Kohlmeise (*Parus major*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Star besetzt, gefolgt vom Haussperling mit sieben und Blaumeise (*Parus caeruleus*) sowie Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) mit jeweils sechs Revieren innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Höhlenbrütern wie Blaumeise, Kohlmeise und Star stehen im Untersuchungsgebiet sowohl natürliche Höhlen im alten Baumbestand des Friedhofes als auch Nisthilfen zur Verfügung. Der hinsichtlich der Wahl des Nistplatzes sehr variable Star nutzte im Jahr 2021 neben den für ihn südlich des Mitfahrerparkplatzes errichteten Starenhäusern auch eine Rohrröffnung an einem Straßenschild und Baumhöhlen auf dem Friedhofsgelände als Neststandorte.

Die meist in und an Gebäuden brütenden Arten Hausrotschwanz und Haussperling nutzten überwiegend Halbhöhlen und Nischen an den Gebäuden der Gärtnerei, der alten Scheune und des DRK, daneben auch Nisthilfen auf dem Friedhofsgelände. Ein Revier des Hausrotschwanzes wurde im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Südlich des Friedhofs" erfasst. Der im Jahr 2021 genutzte Nistplatz befindet sich möglicherweise an der Brücke der Josef-Reiert-Straße, wurde im Rahmen der Brutvogelkartierung jedoch nicht gefunden.

Freibrüter, wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Stieglitz, finden sowohl auf den Bäumen des Friedhofs als auch in den Gehölzen nördlich und südlich des Mitfahrerparkplatzes sowie in den Obstbäumen östlich der B 291 geeignete Nisthabitate. Nachweise des meist nahe am Boden brütenden Rotkehlchens (*Erithacus rubecula*) erfolgten auf dem Friedhof im Norden, an den Rändern der Gartenfläche im Zentrum und an der westlichen Böschung der B 291.

Vorkommen besonders relevanter Vogelarten

Als besonders relevant werden streng geschützte, in Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie und / oder in der Roten Liste oder der Vorwarnliste Deutschlands und

Baden-Württembergs aufgeführte Brutvogelarten eingestuft. Dies trifft auf folgende sieben im Untersuchungsgebiet festgestellte Vogelarten zu:

- Grausprecht; im Gebiet nicht bestätigt, möglicherweise befindet sich weiter nördlich auf dem Gelände des Friedhofs ein Revier, ein Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich des Friedhofs" besteht nicht.
- Grünsprecht; Hinweise auf einen Nistplatz innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen jedoch nicht vor. Grünspechte besetzen oft sehr weitläufige Reviere, so dass die beobachteten Individuen zu einem Revier beispielsweise im Norden des Friedhofes gehören könnten.
- Ein Revier des Grauschnäppers wurde am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes nachgewiesen (außerhalb Geltungsbereich, Friedhof)
- Die Nistplätze der im Untersuchungsgebiet festgestellten Haussperlinge befinden sich überwiegend an den Gebäuden des Blumenhauses. Ein Brutnachweis erfolgte auf dem Friedhof in einem Nistkasten, ein Revierzentrum liegt im Bereich des DRK-Geländes.
- Ein Revierzentrum der Klappergrasmücke wurde in einem Gebüsch östlich der B 291 festgestellt. (außerhalb des Geltungsbereiches und südlich BGM-Willinger-Straße)
- Schwarzsprecht; Hinweise auf Reviere der Art innerhalb oder im Umfeld des Untersuchungsgebietes liegen nicht vor.
- Vom Star wurden sieben Brutpaare innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt (überwiegend im Bereich des Friedhofs), ein weiteres Paar hat seinen Neststandort in einem Kleingarten östlich des Geltungsbereiches (außerhalb des Untersuchungsgebietes).
- Turmfalke; Hinweise auf ein Revier innerhalb des Untersuchungsgebietes oder in dessen näherer Umgebung liegen nicht vor.

Ergebnis Fledermäuse

Quartiermöglichkeiten

- Bäume mit Quartiermöglichkeiten befinden sich hauptsächlich auf dem Friedhofsgelände. Im mittleren Bereich mit den Verkehrsflächen und Gebäuden sowie im Süden des Untersuchungsgebietes wurden nur vereinzelte Bäume mit Höhlen, Spalten oder Rindenablösungen festgestellt. Östlich der B 291 wurden sechs Bäume unterschiedlicher Arten mit Quartiermöglichkeiten erfasst, bei deren Kontrolle jedoch keine Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.
- Bei der Kontrolle der Nistkästen auf dem Friedhofsgelände wurden in 13 der 22 vorhandenen Kästen Vogelnester festgestellt. Bei der Kontrolle im September wurde der Fledermaus-Flachkasten leer vorgefunden. Weder im Flachkasten noch in einem der kontrollierten Nistkästen wurden Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Acht Kästen wurden bei der Kontrolle im Jahr 2020 leer vorgefunden, Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse lagen auch damals nicht vor.
- Im Zuge der Kontrolle der ehemaligen Tabakscheune wurden zahlreiche Quartiermöglichkeiten sowohl im Inneren als auch außen am Gebäude festgestellt. Der Fund des Kotpellets im östlichen Gebäudeteil belegt, dass der Teil zumindest einmal von einem Einzeltier durchflogen wurde. Von einer regelmäßigen Nutzung dieses

Gebäudeteils durch mehrere Individuen ist aufgrund des Einzelfundes nicht auszugehen.

Rufaktivitäten

Im Rahmen der akustischen Erfassung wurden sieben Fledermausarten sowie die rein akustisch nicht unterscheidbaren Artenpaare Große Bartfledermaus / Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *Myotis mystacinus*) und Braunes Langohr / Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *Plecotus austriacus*) nachgewiesen. Während der Netzfänge wurden das Braune Langohr sowie der Kleine Abendsegler festgestellt. Hinweise auf ein Vorkommen des Grauen Langohrs ergaben sich durch keine der ergänzend zur akustischen Erfassung durchgeführten Untersuchungen. Damit ist im Untersuchungsgebiet von mindestens neun Fledermausarten auszugehen.

Es ist aber anzunehmen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes keine (geeigneten) Quartiere für Fledermäuse der Arten Breitflügelfledermaus, Kleine / Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler vorhanden sind. Es handelt sich bei den Aufzeichnungen um Transferflüge und das Aufsuchen des Untersuchungsgebiets als Nahrungsgast.

Geeignete Quartierstrukturen sind für die Arten Große Abendsegler, Braunes Langohr, Rauhaufledermaus und Mückenfledermaus im Untersuchungsgebiet vorhanden. Es konnten jedoch keine Quartiere nachgewiesen (Großer Abendsegler, Braunes Langohr) werden bzw. sind diese aufgrund der zusätzlich geringen Rufaktivität (Rauhaufledermaus, Mückenfledermaus) unwahrscheinlich.

Mit der ehemaligen Tabakscheune, der DRK-Rettungswache, dem Geräteschuppen an der südlichen Friedhofsmauer sowie der Gärtnerei weist das Untersuchungsgebiet ein hohes Quartierpotenzial für die Zwergfledermaus (hohe Rufaktivität an der Straße Am Friedhof) auf. Im Rahmen der Kontrolle wurden zwar keine Hinweise auf eine Nutzung der Quartiermöglichkeiten erbracht, eine zeitweise Nutzung durch Einzeltiere oder kleine Gruppen von Zwergfledermäusen ist jedoch nicht ausgeschlossen. Hinweise auf eine Nutzung der Vogelnist- und Fledermauskästen auf dem Friedhofsgelände wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Ergebnis Eidechsen

Aufgrund unterschiedlicher Exposition und Habitatausstattung lassen sich im Untersuchungsgebiet Bereiche mit hoher, mittlerer und geringerer Habitateignung für Eidechsen differenzieren.

Bereiche mit hoher Habitateignung für Eidechsen:

- Für Zaun- und Mauereidechsen weist die überwiegend lückig mit Vegetation bewachsene Gartenfläche zwischen dem Blumenhaus, dem Mitfahrerparkplatz, dem DRK und der alten Tabakscheune eine hohe Eignung auf.
- Südlich des Geländes des Blumenhauses ist eine kleine Grünfläche mit einigen Einzelbäumen und lückiger, krautiger und blütenreicher Vegetation vorhanden.
- Östlich der B 291 eignen sich insbesondere die nach Osten exponierten Böschungen im Norden als Habitat für Zauneidechsen

Bereiche mit mittlerer Habitateignung für Eidechsen:

- Die Grünflächen auf dem Gelände des DRK und die südlich daran angrenzende Grünfläche weisen eine mittlere Eignung als Habitat für Eidechsen auf.
- Bereich eines schmalen Streifens mit Ruderalvegetation nördlich des Mitfahrerparkplatzes

- der nach Osten exponierte Rand des Feldgehölzes im Südwesten des Untersuchungsgebietes.
- Östlich der B 291 die Wiesenflächen und Streuobstflächen

Die Zauneidechse stellt die einzige im Untersuchungsgebiet festgestellte Reptilienart dar.

Bereinigt von Doppelzählungen ergibt sich für das Untersuchungsgebiet westlich der B 291 eine Anzahl von 80 unterscheidbaren Individuen der Zauneidechse, darunter sechs Männchen, 17 Weibchen, fünf adulte, bei welchen das Geschlecht nicht bestimmt werden konnte, 20 subadulte, 26 juvenile und drei Tiere, bei welchen weder Geschlecht noch Altersklasse bestimmt werden konnte.

Da es Bereiche gab, bei welchen davon auszugehen ist, dass nahezu alle Individuen bei mindestens einer der sechs Begehungen erfasst wurden und in anderen Bereichen aufgrund der Habitatausstattung wahrscheinlich einige Tiere nicht gesehen wurden, wird für den westlichen Teil des Untersuchungsgebietes der Faktor 3 angewendet. Demnach ist im Untersuchungsgebiet westlich der B 291 von 93 adulten und 60 subadulten auszugehen.

Am dichtesten besiedelt ist westlich der B 291 die Gartenfläche südlich der alten Scheune. Die Grünfläche des DRK und die südlich davon gelegene Grünfläche weisen mittlere Bestandsdichten auf, auch dort hat im Jahr 2021 eine Reproduktion stattgefunden. Nur sehr vereinzelt erfolgten Nachweise von Zauneidechsen im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes westlich der B 291

Östlich der B 291 ergeben sich nach der Bereinigung von Mehrfachzählungen 23 unterscheidbare Individuen. Aufgrund der schweren Einsehbarkeit wird für diesen Teil des Untersuchungsgebietes der Faktor 5 angewendet. Damit ist dort von 20 adulten und 30 subadulten Individuen der Zauneidechse auszugehen.

Östlich der B 291 erfolgten die Nachweise der Zauneidechsen fast ausschließlich auf den von Bäumen bestandenen Flächen nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße. Diese Obstwiesen werden im Zuge der Planung weitgehend erhalten.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist von einem Zauneidechsenbestand mit 113 adulten (einschließlich der hinsichtlich Altersklasse und / oder Geschlecht nicht bestimmten Tiere) und 90 subadulten Zauneidechsen auszugehen.

Ergebnis streng geschützte Holzkäferarten

Der Fokus der Untersuchungen lag auf den in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten holzbewohnenden Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), den nach BNatSchG streng geschützten Arten Großer Goldkäfer (*Protaetia speciosissima*) und Körnerbock (*Aegosoma scabricorne*) sowie die nach BNatSchG / BArtSchV besonders geschützten Arten Gewöhnlichen Rosenkäfer (*Cetonia aurata*) und Großen Lindenprachtkäfer (*Scintillatrix rutilans*).

- Im Untersuchungsgebiet östlich der B 291 stockt südlich der Bürgermeister-Willinger-Straße eine Birne mit umfangreicher Astausbruchläsion und Schlitzhöhle im Stammfuß. Dieser Baum weist Potenzial für den Eremiten, den Großen Goldkäfer und den Gewöhnlichen Rosenkäfer auf. Da sich der Potenzialbaum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, wurde keine Beprobung durchgeführt.
- Ein Vorkommen des Heldbocks und des Scharlachkäfers im Untersuchungsgebiet ist mangels Quartiermöglichkeiten ausgeschlossen.

Vorkommen weiterer streng oder besonders geschützter Holzkäferarten im Untersuchungsgebiet sind aufgrund des fehlenden Potenzials und / oder fehlender Nachweise ausgeschlossen.

Ergebnis Schmetterlingsarten

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführter Falterarten vor.

7.4 Klimaschutz

Die Planung leistet durch kompakte Baukörper und optimiertem A/V-Verhältnis einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, da dadurch Wärmeverluste minimiert und energetische Anforderungen effizient erfüllt werden. Die funktionale Trennung in beheizte (Warm-) und unbeheizte (Kalt-) Bereiche ermöglicht eine gezielte Versorgung der Nutzungszonen und vermeidet unnötigen Energieaufwand.

Die extensive Begrünung der großflächigen Dachflächen trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie sommerliche Aufheizung reduziert, Verdunstungskühlung unterstützt und Feinstaub bindet. Retentionsdächer sorgen für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und entlasten das Kanalsystem bei Starkregen.

Die Regenwassernutzung über Zisternen unterstützt eine dezentrale Wasserrückhaltung und trägt zur Klimaanpassung bei, indem sie die Abflussmengen bei Starkregenereignissen reduziert. Gleichzeitig wird das gesammelte Wasser für nicht-trinkwassergebundene Zwecke wie Bewässerung oder Übungseinsätze genutzt, was einen ressourcenschonenden Umgang mit Wasser im städtischen Kontext fördert.

Gleichzeitig ermöglichen die Dachflächen die Nutzung von Photovoltaik zur regenerativen Energiegewinnung.

7.5 Schallschutz

im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In diesem Gutachten werden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht:

Betriebslärm der Feuerwache und der DRK-Rettungswache

- Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Straßenverkehrslärm

- Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets
- Neubau der Alarmzufahrt
- Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen durch die Entwicklung des Plangebiets

Gesamtlärm

- maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 innerhalb des Plangebiets

Den schalltechnischen Berechnungen zur Feuerwache wird die Entwurfsplanung der künftigen Gebäude zugrunde gelegt, die auf Basis des Wettbewerbsergebnisses derzeit fortgeschrieben wird. Für die DRK-Rettungswache wird eine beispielhafte Gebäudestruktur untersucht. Die

wesentlichen Eingangsdaten zur Nutzung der Feuerwache und der Rettungswache werden von den Betreibern der jeweiligen Einrichtung bereitgestellt.

Durch die schalltechnisch günstige Lage der Feuerwache und der Rettungswache zu den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und aufgrund der schalltechnisch-architektonischen Optimierung der Planung der Feuerwache sind nach dem derzeitigen Stand der Untersuchung keine kritischen Geräuscheinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. In welchem Umfang zur Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes innerhalb und außerhalb des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen und deren Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich werden, wird im Zuge der weiteren Bearbeitung festgelegt. Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass durch ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vermieden werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Walldorf mit Übungsturm sowie den erforderlichen Frei- und Bewegungsflächen. Ebenso ist die Unterbringung von Einrichtungen für den Katastrophenschutz, wie das Lagern von Gerätschaften und Sonderfahrzeugen, vorgesehen. Zulässig ist hier auch die Unterbringung von Einrichtungen des Rettungsdienstes oder vergleichbarer Nutzungen, die mit dem Feuerwehrbetrieb verträglich sind.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Notarztstandort/Rettungswache“ festgesetzt. Hier soll zum einen der bestehende Notarztstandort mit derzeit zwei Notarztwagen gesichert werden, zum anderen als Angebotsplanung die Zusammenlegung mit weiteren Rettungs- und Sanitätsfahrzeugen ermöglicht werden.

Bei den festgesetzten Einrichtungen bestehen unterschiedliche Trägerschaften. Bauherr des Feuerwehrgeländes mit den Hochbauten sowie der Räume für den DRK-Ortsverein ist die Stadt Walldorf. Der DRK-Ortsverein wird die entsprechenden Räumlichkeiten in Folge von der Stadt Walldorf mieten.

Die Erweiterung und Neuerstellung des DRK-Notarztstandortes liegt in der Bauherrschaft des DRK-Kreisverbandes Rhein-Neckar und wird städtebaulich mit einem entsprechenden Baufeld geplant, um diese Anforderung zu einem späteren Zeitpunkt umsetzen zu können.

(wird ergänzt)

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall werden diese Festsetzungen jedoch getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen absoluten Grundfläche dient der Begrenzung der versiegelten Flächen. Auf dieser Grundlage kann die Art und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verlässlich bestimmt werden.

Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass sich die zukünftigen Baukörper maßstäblich und gestalterisch in die Umgebung einfügen und keine städtebaulichen Fehlentwicklungen entstehen. Für die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr ermöglicht die Höhenfestsetzung insbesondere die Errichtung hoher Fahrzeughallen sowie notwendiger Übungsanlagen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zudem der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene und in Abstimmung mit der Stadt Walldorf konkretisierte Preisträgerentwurf planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

8.2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Grundfläche (GR), die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gemäß Planeintrag für die Bereiche „Feuerwehr“ und „Notarztstandort/Rettungswache“ differenziert festgesetzt.

Die festgesetzte GR von 10.200 m² im Bereich „Feuerwehr“ umfasst die geplante Grundfläche der Feuerwehr mit allen Gebäudeteilen, Übungsflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen.

Die festgesetzte GR von 2.500 m² im Bereich „Notarztstandort/Rettungswache“ umfasst ebenfalls alle Grundflächen von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten.

Mit der Festsetzung einer absoluten Grundfläche kann der konkrete Flächenbedarf der künftigen Nutzungen zielgenau abgebildet und zugleich eine verbindliche Obergrenze der Bodenversiegelung festgelegt werden.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden durch Planeintrag einer maximalen Wandhöhe differenziert festgesetzt. Für alle Nutzungsbereiche wird eine maximale Wandhöhe von 14,00 m bestimmt.

Für den Übungsturm der Feuerwehr wird abweichend hiervon eine maximale Wandhöhe von 19,00 m festgesetzt. Damit wird der funktional erforderliche Baukörper planungsrechtlich gesichert und zugleich eine maßstäbliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Der Festsetzung liegt eine Flachdachbebauung zugrunde, wie sie im Wettbewerbsverfahren vorgesehen wurde. Als Wandhöhe gilt die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Attika.

Für funktional oder technisch bedingte Aufbauten sowie für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese untergeordnet sind und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich die Höhe von 107,0 m ü. NN festgesetzt.

8.2.3 Höhenlage der Gebäude/Verkehrsanlagen

(wird ergänzt)

8.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung trägt den funktionalen

Anforderungen der geplanten Nutzung Rechnung und ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Baukörperstruktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch großzügig bemessene Baugrenzen festgesetzt. Damit wird der notwendige städtebauliche und funktionale Spielraum für die geplanten Hochbauten geschaffen. Die Festsetzungen entsprechen der vorgesehenen Baustruktur; die geplanten Baukörper sind in der Planzeichnung nachrichtlich zur Information dargestellt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auf dem Grundstück sind Nebenanlagen (wie z. B. Stellplätze und Bewegungsflächen, technische Anlagen, Löschwasserbehälter, Wertstoffcontainer u.a.) vorgesehen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in den Freibereichen zulässig und werden daher nicht gesondert festgesetzt.

8.3 Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen ("Am Friedhof", B 291, Bürgermeister-Willinger-Straße) und die neu geordneten Straßen im Bereich des neuen Rettungsstandortes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsanlagen, die nur einem bestimmten Nutzerkreis zur Verfügung stehen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies ist u.a. die neue Unterführung unter der B 291 mit ihren Anbindungen in das Plangebiet und an das bestehende Verkehrsnetz, die nur von den einrückenden Einsatzkräften genutzt werden darf, und die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Skateranlage, die derzeit auch als Wirtschaftsweg.

Im Bebauungsplan "Südumgehung, 1. Änderung" ist diese Wegeverbindung im südlichen Geltungsbereich als Teil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "P+M" (Parken + Mitfahren) festgesetzt; jenseits des Autobahnzubringers sind außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Skateranlage weitere Mitfahrerparkplätze festgesetzt, die dort auch als Parkdeck zulässig sind. Die Wegeverbindung wird daher weiterhin mit der Zweckbestimmung "P+M" festgesetzt.

Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen werden mit der entsprechenden Zweckbestimmung "F+R" bzw. nur als Fußweg festgesetzt.

A: Alarmzufahrt/Unterführung
P+M: Parken + Mitfahren
F+R: Fuß- und Radweg
"Fußweg"

Die Ein- und Ausfahrten zur Andienung des Rettungsstandortes sind in der Planzeichnung zusammen mit der Hochbauplanung und den Stellplatzflächen als Hinweise eingetragen.

(wird ergänzt)

8.4 Öffentliche und private Grünflächen

8.4.1 Verkehrsgrünflächen

Die bestehenden Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen werden zeichnerisch als „Verkehrsgrünfläche“ (als öffentliche Grünfläche) festgesetzt.

Die bestehenden sowie neu geplanten Verkehrsgrünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um ihre dauerhafte Sicherung zu gewährleisten. Die Flächen dienen der Gliederung des Straßenraums, der Verkehrssicherheit sowie der Durchgrünung des Plangebietes.

Mit der Festsetzung wird eine bauliche Inanspruchnahme ausgeschlossen und die grünordnerische sowie ökologische Funktion der Flächen langfristig gesichert. Die Festsetzung trägt damit zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

8.4.2 Obstbaumwiese

Die bestehende Obstwiese östlich der B 273 wird als Obstbaumwiese festgesetzt, um ihren schutzwürdigen Charakter, insbesondere des geschützten Streuobstbestandes, zu erhalten.

Mit der Festsetzung wird die dauerhafte Erhaltung der Obstbäume gesichert und eine weitere Nutzung als Grünfläche ermöglicht, die sowohl ökologische Funktionen als auch landschaftliche und kulturelle Werte bewahrt.

8.4.3 Retentionsfläche

Die Flächen am westlichen Gebietsrand werden als Retentionsfläche festgesetzt, um Regenwasser zurückhalten und versickern zu können und gleichzeitig eine grünordnerische Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Mit der Festsetzung wird die Fläche dauerhaft für wasserwirtschaftliche Zwecke gesichert und zugleich in das ökologische Freiraumsystem eingegliedert, wodurch sie zur Eingrünung und ökologischen Vernetzung beiträgt.

8.4.4 Eingrünung im Süden

Teile der Grünflächen, die im Rahmen der Südumgehung angelegt wurden, werden weiterhin als Grünflächen gesichert. Vorhandene Biotopstrukturen sind zu erhalten.

8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden bzw. so weit wie möglich minimiert werden sollen.

8.5.1 Minimierung der Versiegelung

Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung bzw. zum Boden- und Grundwasserschutz festgesetzt: Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und notbefahrbar Flächen sind versickerungsfähig herzustellen.

Damit wird der Eingriff des Vorhabens in das Schutzgut Wasser vermindert, da die Neuversiegelung verringert und die Infiltration von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Zudem wird der Wasserabfluss auf versiegelten Flächen vermindert. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insofern gemindert, als wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

8.5.2 Boden- und Grundwasserschutz

Stark frequentierte Flächen wie z.B. Feuerwehrübungsflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei können durch Korrosion und Regenabfluss Schwermetalle freisetzen, die über das Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser gelangen. Um langfristige Schadstoffeinträge und Belastungen für das Grundwasser zu vermeiden, ist daher der Einsatz dieser Materialien ohne schützende Beschichtung unzulässig.

8.5.3 Artenschutz

Einfriedungen wie z. B. Zäune oder Sichtschutzwände müssen einen Abstand zum Boden von mindestens 0,15 m aufweisen, um für Kleintiere passierbar zu sein. Die Schutzwirkung für die dahinterliegenden Grundstücke bleibt erhalten und gleichzeitig können Kleintiere mit ggf. größeren Revieren oder auf der Suche nach neuen Revieren und Habitaten die Einfriedungen passieren.

(wird ergänzt)

8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Soweit erforderlich, werden geeignete Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

8.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

8.7.1 Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung dient der Verbesserung des Stadtklimas, der Schattierung von Stellflächen und der ökologischen Aufwertung der Stellplatzbereiche.

Die Festlegung von mindestens einem Baum pro fünf Stellplätze sowie die Mindeststammstärke von 14–16 cm gewährleistet, dass die Bäume von Beginn an sichtbare Wirkung entfalten und sich langfristig gesund entwickeln.

8.7.2 Dachbegrünung/ ggf. Fassadenbegrünung

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient der ökologischen Aufwertung, Verbesserung des Stadtklimas und Regenwasserrückhaltung. Flachdächer sollen mit extensiven Vegetationsstrukturen wie Sukkulenten, Gräsern und Wildkräutern begrünt und extensiv gepflegt werden, alternativ sind auch intensive Dachgärten zulässig.

Für die Feuerwehrgebäude erlaubt der Wettbewerbsentwurf die Nutzung der Dachflächen auch als Dachgärten für Aufenthalts- und Erholungszwecke der Mitarbeitenden. Damit wird eine funktionale Ergänzung der baulichen Nutzung geschaffen, die zugleich Grünflächenpotenziale in hochbaulichen Bereichen erschließt.

Die vorgeschriebene Mindestsubstratschicht von 10 cm gewährleistet die dauerhafte Entwicklung der Vegetation. Ausnahmen sind nur für technische Aufbauten zulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Pflanzungen dauerhaft erhalten und abgängige Pflanzen gleichwertig ersetzt werden.

8.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleiche oder andere heimische standortgerechte Arten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept nachhaltig umgesetzt wird.

8.8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Biotopstrukturen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind zu erhalten, um ökologische Funktionen, wie Lebensraum für Pflanzen und Tiere, zu sichern. Die Festsetzung gewährleistet zudem die dauerhafte Erhaltung des Landschaftsbildes und die Pflege gemäß den Vorgaben des naturschutzfachlichen Beitrags, sodass der biotoptypische Charakter langfristig gesichert bleibt.

(wird ergänzt)

9. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB werden in der Planzeichnung folgende nachrichtlichen Übernahmen vorgenommen (siehe auch 5.3, 5.4 und 5.5):

- Wasserschutzgebietszone
- Anbauverbotszone Bundesstraße (20m-Abstand vom äußeren Fahrbahnrand)
- Kulturdenkmäler
- Naturdenkmal

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch den geplanten Rettungsstandort wird der neue südwestliche Ortsrand von Walldorf vervollständigt. Daher werden Regelungen zur Dachform getroffen, um die neue Bebauung in das künftige Erscheinungsbild von Walldorf einzubinden und den zugrundeliegenden Wettbewerbsentwurf umzusetzen.

Es sind nur Flachdächer bis 3° zulässig. Dies gilt auch für etwaige Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen. Die Dachflächen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung mindestens extensiv zu begrünen.

Dies lässt in begrenztem Umfang individuelle Gestaltungsfreiheiten zu, sichert jedoch nach außen eine einheitliche Dachlandschaft im Plangebiet. Darüber hinaus bieten flache und flach geneigte Dächer optimale und flexible Möglichkeiten zur Nutzung solarthermischer Anlagen, wie Photovoltaik-Anlagen sowie kombinierter solarthermisch-photovoltaischer Anlagen in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dominieren aufgrund ihrer auf die visuelle Wahrnehmung ausgerichteten Gestaltung den öffentlichen Raum erheblich. Aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebiets als neuer südwestlicher Ortsrand von Walldorf werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um diese in die neue Bebauung und das künftige Erscheinungsbild zu integrieren.

Häufig werden die Werbeanlagen dabei weder mit Rücksichtnahme auf den gestalterischen Charakter der Umgebung noch auf eine ausgewogene Werbeflächen-Baukörper-Proportion errichtet. Durch eine Reglementierung von Anbringungsort und Größe der Werbeanlagen soll eine Dominanz der Werbung verhindert werden, um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im Plangebiet sicherzustellen. Es werden zusätzliche verbindliche Regelungen zur

Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, um insbesondere Anbringungsort, Art und Größe der Anlagen steuern zu können. Ziel dieser Festsetzungen ist, eine Störung im Erscheinungsbild des Ortsbildes und insbesondere nachts eine Fernwirkung der Werbeanlagen zu unterbinden.

10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Die Begrünung nicht genutzter Flächen dient der gestalterischen Aufwertung und Durchgrünung des Rettungsstandortes, trägt zu einem harmonisches Ortsbild bei und verhindert optisch störende, versiegelte oder ungeordnete Freiflächen.

Es werden bis auf die Festsetzung einer Bodenfreiheit (siehe 8.5.3 Artenschutz) keine Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Da mit der zulässigen Nutzung ggf. auch nutzungsbedingte Sicherheitsvorkehrungen einhergehen und Grundstücke und Gebäude durch Zäune u. ä. eingefasst werden müssen, werden auch keine Vorgaben zu einer maximalen Höhe festgesetzt. Auf die Vorgaben der §§ 11 ff. Nachbarrechtsgesetz (NRG) wird verwiesen.

10.4 Anlagen für das Niederschlagswasser

Für die Gemeinbedarfsflächen wird festgelegt, dass unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und gering frequentierten befestigten Flächen auf dem Grundstück in Versickerungsmulden zurückgehalten, verdunstet, verbraucht und versickert werden muss. Diese Regelung verfolgt die Ziele, die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

Die vorgeschriebene Versickerung erfolgt ausschließlich für unbelastetes Niederschlagswasser, das von Dächern und weniger stark beanspruchten Flächen stammt. Damit wird sichergestellt, dass keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Risiken entstehen. Die Festsetzung einer Mindestmächtigkeit von 0,3 m für die bewachsene Bodenschicht der Versickerungsmulden sorgt dafür, dass das Niederschlagswasser schadlos abgeführt wird und die Versickerungsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

Laut den einschlägigen fachlichen Anforderungen soll der Sickerraum oberhalb des mittleren Höchstgrundwasserstandes MHGW eine Mächtigkeit von mindestens 1 m aufweisen.

Dafür werden am Rand des Plangebiets Retentionsflächen festgesetzt.

Die Bepflanzung der Versickerungsmulden mit standortgerechten Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen ist zulässig. Dabei bleibt die Funktion der Versickerungsmulden immer im Vordergrund, und die Versickerungsleistung darf nicht beeinträchtigt werden. Daher muss darauf geachtet werden, dass die Pflanzen mit langen Trockenperioden und zeitweiser Staunässe zurechtkommen.

Alternativ zu den klassischen Versickerungsmulden können auch Mulden-Rigolen-Elemente verwendet werden, die den gleichen Anforderungen an eine schadensfreie und erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers entsprechen. Diese Systeme bieten zusätzliche Flexibilität in der Planung, ohne die Anforderungen an die Wasserwirtschaft zu gefährden. Dabei wird sichergestellt, dass weder das Grundwasser gefährdet wird noch schützende Bodenschichten dauerhaft beeinträchtigt werden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

(wird ergänzt)

12. Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 3,5 ha	100 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,35 ha	39 %
- davon Feuerwehr	ca. 1,05 ha	30 %
- davon Notarztstandort/Rettungswache	ca. 0,30 ha	9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,88 ha	25 %
Verkehrsf. besonderer Zweckbest.	ca. 0,32 ha	9 %
- davon Alarmzufahrt/Unterführung	ca. 0,14 ha	4 %
- davon Parken + Mitfahren	ca. 0,06 ha	2 %
- davon Fuß- und Radweg	ca. 0,11 ha	3 %
- davon Fußweg	ca. 0,01 ha	0 %
Versorgungsfläche	ca. 0,0 ha (40 m²)	0 %
Grünflächen	ca. 0,95 ha	27 %
- davon Verkehrsgrünfläche	ca. 0,41 ha	12 %
- davon Obstbaumwiese	ca. 0,17 ha	5 %
- davon Retentionsfläche	ca. 0,16 ha	4 %
- davon Biotopfläche	ca. 0,21 ha	6 %

Speyer, den 31.03.2026

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

Anlage 1: Wettbewerbsentwurf / Hochbauplanung
Anlage 2: Spang.Fischer.Natzschka (2025): Faunistische und vegetationskundliche Bestandserfassungen in den Jahren 2021 und 2024, Ergebnisbericht

Teil B: Umweltbericht

siehe beigefügte landschaftsplanerischen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Rettungsstandort südlich des Friedhofs"

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen

(wird ergänzt)