

# **STADT WALLDORF**

## **Flächennutzungsplan 7. Teiländerung**

### **"Rettungsstandort südlich des Friedhofs"**

#### **Begründung (Entwurf)**

Teil A Städtebauliche Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB  
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Teil B Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a 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](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planverfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Beschreibung des Planbereichs</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
5.2 Wasserschutzgebiete .....	6
<b>6. Standortwahl und -alternativen</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
7.1 Ausgleichskonzept.....	10
7.2 Artenschutz.....	10
<b>8. Inhalte der Planänderung</b> .....	<b>11</b>
8.1 Gemeinbedarfsfläche .....	11
8.2 Verkehrsflächen und Infrastruktur .....	11
8.3 Grünflächen .....	12
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1: Wirksamer FNP der Stadt Walldorf (Ausschnitt mit Änderungsbereich)</b> .....	<b>4</b>
<b>Abb. 2: Standortalternativen mit Flächengrößen (Stadt Walldorf)</b> .....	<b>10</b>

## Teil A: Städtebauliche Begründung

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Walldorf beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Feuerwehr- und Rettungsstandortes. Dazu soll das Areal 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 und als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Mit der exponierten Lage am Ortseingang wird dieses Gebiet künftig das Erscheinungsbild der Stadt Walldorf von Westen her bestimmen. Dazu gehören auch die Verkehrserschließung dieser Einrichtungen und des Friedhofs, das Parken einschließlich der Mitfahrerparkplätze, die Eingrünung sowie eine neue Unterführung unter der B 291 für die anrückenden Einsatzkräfte (Alarmzufahrt).

Zur Neuordnung des Geländes hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am (21.04.2026) beschlossen, für den Bereich "Rettungsstandort südlich des Friedhofs" einen Bebauungsplan aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss zur 7. Teiländerung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Bebauungsplan wird nicht umfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Der Flächennutzungsplan soll daher nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren im entsprechenden Teilbereich südlich des Friedhofs geändert werden.

### 2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

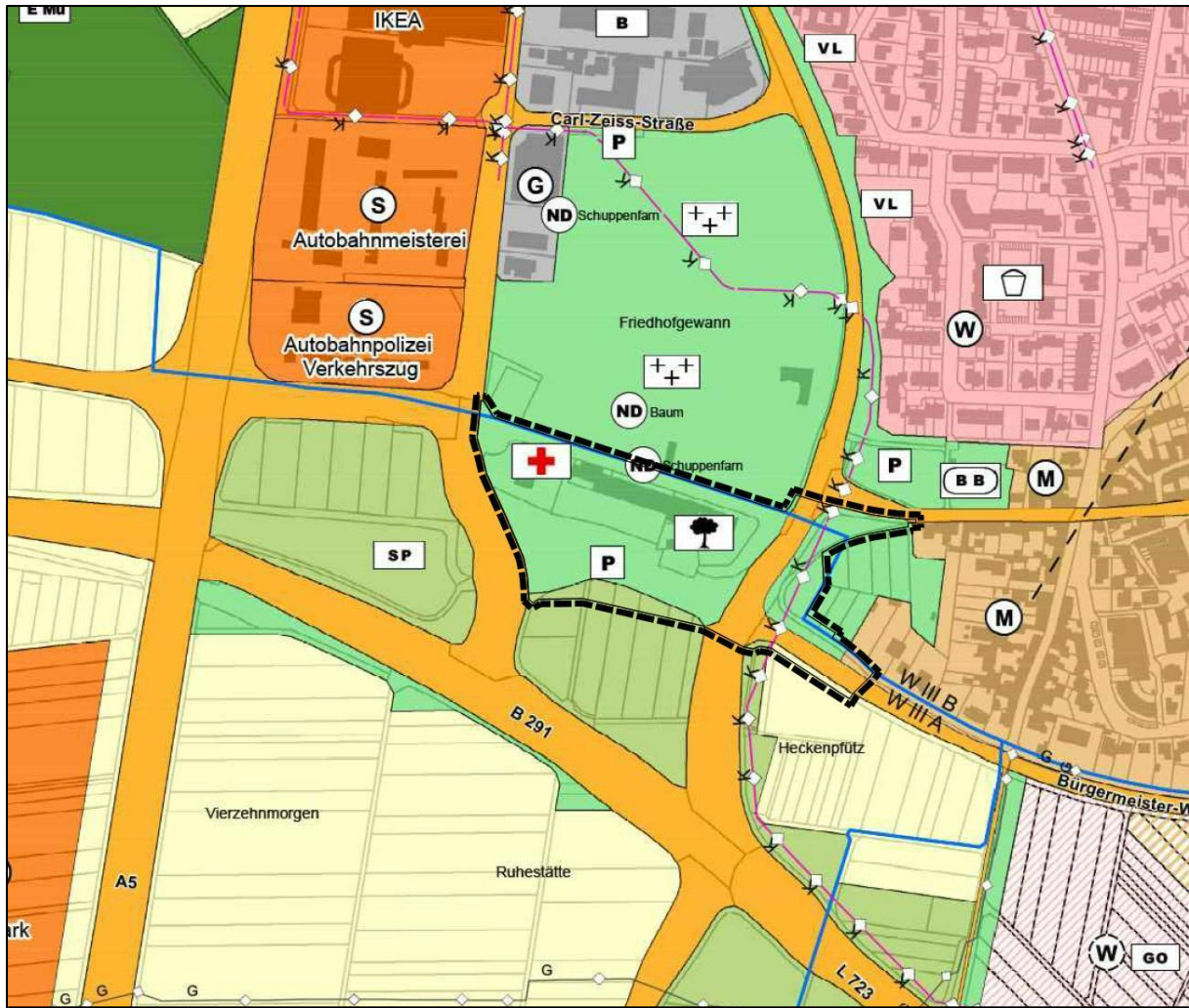
Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplanes.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1987, berichtigt durch die 5. Teiländerung von 2017, stellt für den Planbereich südlich des Friedhofs Grünfläche dar. Zudem werden, um den Bestand erklärend darzustellen, der DRK-Standort, die Gärtnerei/Baumschule, ein Naturdenkmal „Schuppenfarn“ (dem Friedhof zuzuordnen) sowie der Parkplatz symbolisch dargestellt.

Weiterhin dargestellt werden die Verkehrsflächen der Hauptverkehrswege (B291, Bürgermeister-Willinger-Straße) und in den Randbereichen Ausgleichsflächen bzw. geringfügig landwirtschaftliche Fläche und gemischte Baufläche an der Bürgermeister-Willinger-Straße.

Der Bebauungsplan wird somit nicht umfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Der Flächennutzungsplan soll daher nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Die vorgesehene Planung berührt die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht.



**Zeichenerklärung des wirksamen FNP 1987**

**Arbeiten**

Gemischte Baufläche

**Freiraum**

Landwirtschaftsfläche

Ausgleichsfläche

Grünfläche

**Infrastruktur**

Verkehrsfläche

Kanal Stadt Walldorf

**Weitere Planzeichen  
(ohne rechtliche Wirkung)**

**Erklärende Signaturen zur  
Grünfläche**

Notarztzentrale und DRK

Gärtnerei, Baumschule

Parkfläche

**Abb. 1: Wirksamer FNP der Stadt Walldorf (Ausschnitt mit Änderungsbereich)**

### 3. Planverfahren

Die Flächennutzungsplanänderung als 7. Teiländerung erfolgt parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rettungsstandort südlich des Friedhofs“, um die geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden dabei an die beabsichtigte Nutzung angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Der Umweltbericht des Bebauungsplans wird im Sinne der Verfahrensvereinfachung und zur Vermeidung von Doppelprüfungen für die FNP-Änderung mitverwendet.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(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.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Friedhof und die Hauptstraße;
- 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 und die Bürgermeister-Willinger-Straße;
- im Westen durch die die zur Autobahn freizuhaltenen Abstandsflächen und die Autobahnzufahrt auf die A5 nach Norden in Richtung Heidelberg.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Straße „Am Friedhof“ die den im Norden angrenzenden Friedhof 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.

Zur Verwirklichung der Planung wird die vorhandene Gärtnerei verlegt und die ehemalige Lagerhalle für Rohtabak abgebrochen.

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 zum Skatepark (Pendlerroute nach Reilingen) übergeht. Daran angrenzend befinden sich im südwestlichen Teilbereich Ausgleichsflächen der Südumgehung (B291/L723).

Östlich des Planbereichs grenzt die Ortsrandbebauung zwischen Hauptstraße und Bürgermeister-Willinger-Straße mit einzelnen Wohngebäuden und einer dazwischenliegenden Gartenzone an, die zur B 291 („Westumgehung“) in eine Obstwiese übergeht.

## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der zentrale Bereich der FNP-Teiländerung ist unbeplant. In den Randbereichen innerhalb des Geltungsbereiches liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, die sich teilweise untereinander überdecken bzw. überschneiden:

- Im Norden: qualifizierter Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B 291 (2. Änderung Neufassung)“ (rechtskräftig 23.04.1983) und den einfachen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westlich der B 291, 3. Änderung“ (Vergnügungsstättenkonzept) rechtskräftig 06.08.2011).
- Im Süden: 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).
- Im Osten: Bebauungsplan „Westlich der Hochholzer Straße“ von 2005 (rechtskräftig 30.04.2005)

### 5.2 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.

## 6. Standortwahl und -alternativen

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt:

*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 gemarkungswert 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 Heckenpfütz, 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 m<sup>2</sup> Funktionsflächen bei einem Flächenbedarf von ca. 5.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Funktionsflächen als Grundlage veranschlagt, mit einer resultierenden Grundstücksfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup>.*

*In Ergänzung und Abwägung zum beschlossenen Standort im 3. Bauabschnitt wurden im Jahr 2022 auch ein neuer Standort „Südlich der L 723, Gewinn 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, Gewinn 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 m<sup>2</sup> 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.*

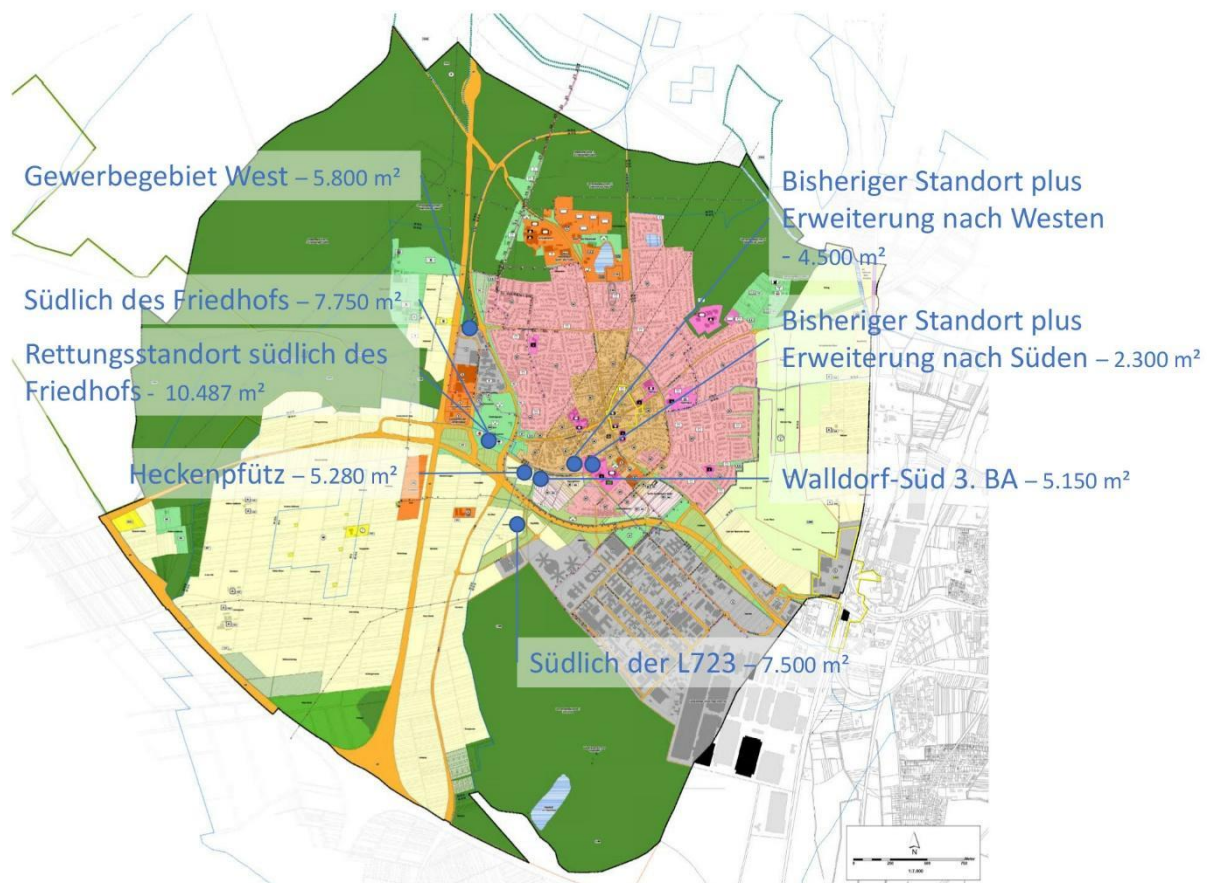
*Durch die Überlegungen bezogen auf den 3. BA Walldorf-Süd und der gestiegenen Flächenbedarfe der Feuerwehr war der Standort „Westlich der B291/ Südlich des Friedhofes“ wieder von Interesse. Damit wurde ein Standort nochmals in die Diskussion eingebracht, der bei der Flächenprüfung 2018 ausgeschieden 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. 2: Standortalternativen mit Flächengrößen (Stadt Walldorf)**

## 7. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens “Rettungsstandort südlich des Friedhofs” wird vom Büro SFN Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch, ein umfassender Umweltbericht mit Behandlung des Artenschutzes und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG erarbeitet.

Dieser wird dem Bebauungsplan zur Entwurfsoffenlage als separater Teil der Begründung beifügt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan dienen auch der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

### 7.1 Ausgleichskonzept

(wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt)

### 7.2 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).

Insgesamt wurden auf den untersuchten Flächen 35 Biotoptypen, 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.

(wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt)

## **8. Inhalte der Planänderung**

Inhalt der 7. Teiländerung ist im Wesentlichen die Umwandlung einer Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche.

### **8.1 Gemeinbedarfsfläche**

Der zentrale Bereich des Änderungsbereiches wird, entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Rettungswache“ dargestellt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dort dargestellte Grünfläche mit den Signaturen „Notarztzentrale und DRK“ sowie „Gärtnerei, Baumschule“ entfällt.

Vorgesehen ist der Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Walldorf mit Übungsturm und den erforderlichen Frei- und Bewegungsflächen sowie Räumen für den DRK-Ortsverein. Im westlichen Teilbereich soll der bestehende DRK-Notarztstandort gesichert werden und die Erweiterung mit einem Neubau und weiteren Rettungseinrichtungen ermöglicht werden.

### **8.2 Verkehrsflächen und Infrastruktur**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsflächen der Westtangente B 291, der Hauptstraße und der Bürgermeister-Willinger-Straße sind von der 7. Teiländerung nicht betroffen, deren Darstellung bleibt unverändert bzw. wird durch die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche geringfügig bereinigt.

Die bisherige Grünflächen-Signatur "Parkfläche" wird als Darstellung für die dort befindliche P+M-Anlage ebenfalls übernommen und in der Lage leicht nach Süden verschoben.

Die übrige interne Erschließung des Plangebiets ist für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

Die Darstellung des Abwassersammlers der Stadt Walldorf ("Kanal Stadt Walldorf") östlich der Westtangente B 291 bleibt unverändert.

### 8.3 Grünflächen und Freiraum

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit den Signaturen „Notarztzentrale und DRK“ sowie „Gärtnerei, Baumschule“ entfällt im zentralen Bereich und wird durch die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche ersetzt.

Die Darstellung von „Grünfläche“, „Ausgleichsfläche“ und „Landwirtschaftsfläche“ in den Randbereichen des Änderungsbereiches bleibt unverändert.

Diese Darstellung entspricht der künftigen Festsetzung von Verkehrsgrünflächen und privaten Grünflächen sowie einem geringen Anteil Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ im Bebauungsplan. Die Verkehrsflächen wie Wirtschaftswege, Parkplätze, Fuß- und Radwege sind bereits heute in ähnlicher Form vorhanden.

Die geringfügigen Anteile „Gemischte Baufläche“ nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße werden zur Klarstellung durch eine Grünflächendarstellung ersetzt. Hier setzt der Bebauungsplan „Verkehrsgrünflächen“ und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Alarmzufahrt zur Unterführung) fest.

## 9. Flächenbilanz

Geplante Änderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes:

	Wirksamer FNP	7. Teiländerung
Grünfläche	2,77 ha	0,74 ha
Ausgleichsfläche	0,18 ha	0,17 ha
Verkehrsfläche	0,48 ha	0,50 ha
Landwirtschaftsfläche	0,04 ha	0,04 ha
Gemischte Baufläche	0,03 ha	-
Gemeinbedarfsfläche	-	2,05 ha
Summe Änderungsbereich	3,5 ha	3,5 ha

Speyer, den 31.03.2026

Stefanie Hanisch  
STADTLANDPLAN

## **Teil B: Umweltbericht**

(zum Bebauungsplan „Rettungsstandort südlich des Friedhofs“, wird ergänzt)