

STADT WALLDORF

Bebauungsplan "Pflegeheim Walldorf Süd"

Begründung (Entwurf)

Teil A Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

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

Stand: 26.09.2025

Planung:

Stefanie Hanisch

Johannesstraße 5

67346 Speyer

Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung

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

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Walldorf soll südlich des Astoria-Kreisels im dritten Bauabschnitt des Stadterweiterungsgebietes Walldorf-Süd und in Ergänzung der Sozialen Mitte Walldorf ein Pflegeheim realisiert werden.

Die Fläche ist überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, enthält aber auch bestehende Verkehrsflächen. Das ca. 1,32 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen den östlichen Teil des unbebauten Grundstücks Flst.Nr. 9939/0 (Ackerfläche) und die Bürgermeister-Willinger-Straße mit Kreisverkehr (Astoria-Kreisel) und einem Parkplatz als Lückenschluss zwischen der Bebauung nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße, der Sozialen Mitte und dem ersten Bauabschnitt Walldorf-Süd.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dargestellt.

Das geplante Pflegeheim ist Ergebnis eines Architektenwettbewerbs und soll als Auftakt des 3. Bauabschnittes des Baugebiets „Walldorf-Süd“ vorab realisiert werden. Daher hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am 29.07.2025 beschlossen, für den Bereich "Pflegeheim Walldorf Süd" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bereits 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt“ für den Gesamtbereich zwischen der Landesstraße L 723 (Südumgehung) und der Bürgermeister-Willinger-Straße gefasst und mit den Planungsarbeiten begonnen.

Die Entwicklung des dritten Bauabschnittes ist jedoch mit verschiedenen Herausforderungen und Restriktionen, insbesondere hinsichtlich Lärm- und Artenschutz, belastet. Ein zeitnahe Abschluss des Gesamtverfahrens ist nicht absehbar. Daher soll das Planungsrecht für das dringend benötigte Pflegeheim vom Bebauungsplanverfahren für den 3. BA entkoppelt und durch einen eigenen Bebauungsplan geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1987, zuletzt berichtigt durch die am 28.01.2017 wirksam gewordene 5. einfache Teiländerung, stellt für den zu überplanenden Bereich geplante gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen (Bürgermeister-Willinger-Straße) und Ausgleichsfläche (Grünverbindung zum Südpark) dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Planung entgegenstehen. Die im Landschaftsplan enthaltene Grünzäsur zwischen dem 1. und 3. Bauabschnitt Walldorf-Süd wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereichs. In der Raumnutzungskarte des ERP ist das Plangebiet als Teil der Stadterweiterung „Walldorf-Süd“ als Siedlungsfläche Wohnen, Planung, nachrichtlich übernommen.

3. Planverfahren

Es ist vorgesehen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Bereits im Frühjahr 2025 hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2025 beschlossen, für den Bereich "Pflegeheim Walldorf Süd" eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu erlassen. Hier waren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vom 24.05.2025 bis 29.06.2025 die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Im Zuge der kritischen Stellungnahmen des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis und des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur gewählten Verfahrensart einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde das Planverfahren auf ein Bebauungsplanverfahren (Regelverfahren mit Umweltbericht) umgestellt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In seiner nichtöffentlichen Sitzung hat daher der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 15.07.2025 dem Gemeinderat zu empfehlen, den Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufzuheben und den Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am 29.07.2025 gefasst.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Danach kann von der Unterrichtung und Erörterung, also der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden, wenn diese inhaltlich nur eine formale Wiederholung einer zuvor schon auf anderer Grundlage durchgeführten Beteiligung zu den wesentlichen Zielen und Auswirkungen der Planung wäre.

Dies ist durch die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt. Insofern wurde zur Verfahrensstraffung von einer formalen erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Anders als in § 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB zur Regelung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gibt es im § 4 Abs. 1 BauGB, welcher die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange regelt, keine solche ausdrückliche Regelung für eine frühzeitige Behördenbeteiligung auf einer anderen Grundlage. Dabei dient die frühzeitige Behördenbeteiligung insbesondere auch der Abstimmung zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren fand vom 16.07.2025 bis 19.08.2025 statt.

4. Beschreibung des Planbereichs

Das ca. 1,32 ha große Plangebiet „Pflegeheim Walldorf Süd“ umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 9939/0 (Ackerfläche), Teile der Flurstücke 13806/0 und 13806/1 am Kreisverkehr

und Teile der Bürgermeister-Willinger-Straße und deren Randbereiche (Teile der Flurstücke 13832/0, 9995/0, 9995/2, 70/29, 7559/0, 9916/0).

Der Planbereich besteht überwiegend aus Ackerland und den Verkehrsflächen der Bürgermeister-Willinger-Straße, des Astoria-Kreisels und angrenzendem Parkplatz. Zwischen Parkplatz und Ackerfläche liegt ein Streifen mit Heckenstrukturen. Auf der Nordseite der Bürgermeister-Willinger-Straße befindet sich eine Reihe von Apfelbäumen.

4.1 Angrenzende Nutzungen

Südöstlich an das Plangebiet grenzt der erste Bauabschnitt des Baugebiets Walldorf-Süd mit Wohnbebauung an und nordöstlich die Soziale Mitte Walldorf-Süd mit Grundschule und Kindertageseinrichtungen.

Die dortige Bebauung an der Haupteerschließungsachse Bürgermeister-Willinger-Straße ist von III-geschossigen Mehrfamilienhäusern auf der Südseite und großflächigen sozialen Einrichtungen wie der Schillerschule, einer Kinderkrippe und dem Evangelischen Kindergarten geprägt.

Nördlich befindet sich mit der Bebauung am Schlossweg eine eher heterogene, kleinteilige Baustruktur. Direkt am Kreisverkehr befindet sich mit dem Feuerwehrgerätehaus eine größere Halle.

In westliche und südwestliche Richtung grenzt der Außenbereich mit Ackerflächen an.

5. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebauliche Entwicklung des Plangebiets

Der Geltungsbereich ist Teil des dritten Bauabschnittes der Stadterweiterung „Walldorf-Süd“, die seit den 1990er Jahren planerisch entwickelt und nach und nach realisiert wird.

Die Bürgermeister-Willinger-Straße ist in diesem Abschnitt noch vom Ausbau als Bundesstraße geprägt und soll mit der Erschließung in ihrer Lage verbleiben, künftig aber vom Ausbau an eine innerstädtische Straße angepasst werden.

Die bisherigen Planungsüberlegungen zum dritten Bauabschnitt sehen in Fortsetzung des ersten Bauabschnitts entlang der Bürgermeister-Willinger Straße weitere Geschosswohnungsbauten als städtische Achse vor. In der Tiefe des Gebietes sind Wohngebäude für individuelles Wohnen mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Zum ersten Bauabschnitt ist eine gliedernde Grünfläche vorgesehen, die an den Südpark angebunden ist und auch die Frischluftzufuhr in die Wohnstadt unterstützen soll. Der Südpark in Richtung der Umgehungsstraße bildet den Abschluss des Gebietes nach Süden und schließt den bebauten Bereich ab.

Die Stadt Walldorf beabsichtigt nun den Neubau eines ergänzenden neuen Pflegeheims im dritten Bauabschnitt an der Bürgermeister-Willinger-Straße. Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung in der Kernstadt kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf nicht mehr allein geleistet werden. Der Bedarf für weitere Pflegeplätze in Walldorf ist schon jetzt vorhanden und wird aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Gesellschaft weiterhin ansteigen. Durch den Bau eines weiteren Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe, gemeinwesenorientierte Wohn- und Versorgungsstruktur für körperlich pflegebedürftige, alte oder erkrankte Menschen weiterentwickelt werden, die es ermöglicht, im vertrauten Wohnort bleiben zu können.

Das neue Pflegeheim soll mit 100 Plätzen auf einem knapp 6.800 m² großen Grundstück am Astoria-Kreisel realisiert werden. Bauherr der Einrichtung ist die Stadt Walldorf. Die

Trägerschaft mit dem Betrieb wird die Astor-Stiftung übernehmen.

Auf der Westseite des Grundstückes ist eine Zufahrt zum künftigen Wohngebiet Walldorf-Süd 3. BA vorgesehen, die auch das Pflegeheim auf der rückwärtigen Seite erschließen soll.

Im Jahr 2023 wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, um eine gute städtebauliche und architektonische Lösung für diesen Bereich zu finden. Der Preisträgerentwurf soll nun realisiert werden. Mit der zentralen Lage des Grundstücks am Astoria-Kreisel wird das neue Gebäude den Auftakt zum späteren Gebiet „Walldorf-Süd 3. BA“ und auch ein Gegenüber zu den Gemeinschaftseinrichtungen in der Sozialen Mitte bilden.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Der Standort des Pflegeheims am Astoria-Kreisel nimmt an der Schnittstelle zur Kernstadt eine wichtige städtebauliche Funktion ein. Dabei soll sich das Pflegeheim in die künftige Bauflucht der geplanten nach Westen hin anschließenden Geschosswohnungen an der Bürgermeister-Willinger-Straße und insgesamt in die spezifische städtebauliche Umgebung einfügen.

Auf dem Grundstück ist eine kompakte dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss geplant. Das Pflegeheim umfasst Pflegezimmer für ca. 100 Personen. Zudem ist der Bau einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen geplant.

Der Hauptzugang des Pflegeheims orientiert sich zur Bürgermeister-Willinger-Straße im Anschluss an den Platzbereich am Kreisverkehr, sodass die Hauptzufahrt zum Gebäude über den öffentlichen Parkplatz am Astoria-Kreisel erfolgen kann. Im Anschluss an den bestehenden Parkplatz sollen die erforderlichen Besucherstellplätze und eine Vorfahrt für Taxen, Rettungsfahrzeuge und dergleichen untergebracht werden. Dort sind 10 Parkplätze (z.B. für Besucher und Arzt) geplant, die teilweise barrierefrei ausgeführt werden. Weitere Parkplätze entstehen im Bereich der westlichen Zufahrtsstraße als Senkrechtparker. Es sind insgesamt 19 ebenerdige Parkplätze für das Pflegeheim vorgesehen.

Auf der Westseite des Pflegeheimgrundstücks werden an der Zufahrt zum späteren Wohngebiet „Walldorf-Süd 3. BA“ weitere Erschließungsfunktionen für die Pflegeeinrichtung untergebracht. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage.

Auf der südöstlichen Seite des Pflegeheims ist eine öffentliche Grünfläche als Teil des Südparks vorgesehen, welche die geplante Zäsur zwischen dem ersten und dritten Bauabschnitt bildet. Der sog. Südpark ist Teil der Gesamtplanung des Baugebiets Walldorf Süd und besteht aus öffentlichen Grünflächen, die die drei Bauabschnitte gliedern und das Baugebiet insgesamt zur Südumgehung hin abschließen.

Die Freibereiche des Pflegeheims orientieren sich zur öffentlichen Grünfläche „Südpark“ nach Südosten und sind als Teil dieser grünen Achse konzipiert, die durch fußläufige Verbindungen mit den weiteren Südparkflächen und dem ersten Bauabschnitt des Gebietes „Walldorf-Süd“ verbunden ist.

5.3 Grünkonzept

Für die Pflegeeinrichtung werden Freibereiche geplant, die den Bewohnern und deren Besuchern zur Verfügung stehen.

Die Freiflächen auf dem Baugrundstück sind zu begrünen und zu bepflanzen. Freiflächen, die nicht der Erschließung des Gebäudes dienen, sollten qualitätsvollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten. Auf eine hochwertige Gestaltung des Wohnumfeldes mit Begegnungsräumen auch zum angrenzenden Wohnquartier wird Wert gelegt.

Neben funktionalen Erfordernissen wie Barrierefreiheit muss die Entwicklung der Grün- und Freiflächen auch Belange wie Ausgleich, Erholung, Klimaanpassung und Regenwassermanagement berücksichtigen.

Zudem ist geplant, die nach Südosten orientierten privaten Freibereiche des Pflegeheims gestalterisch mit der öffentlichen Grünfläche des Südparks zwischen erstem und drittem Bauabschnitt zu verbinden und diese zu stärken. Die öffentliche Grünfläche wird als multifunktionaler Raum gestaltet: Sie übernimmt Aufgaben der Regenwasserrückhaltung (Retention), dient als ökologische Ausgleichsfläche sowie als wichtige Frischluftschneise. Gleichzeitig bietet sie der Bevölkerung Raum für die Naherholung. Es werden abwechselnd großzügige, extensiv belassene Teilbereiche und solche, die punktuell für den Aufenthalt und als Spielflächen ausgestaltet sind, angelegt. Hier kann alternativ auch ein Schulgarten für die gegenüber dem Kreisverkehr angrenzende Grundschule (soziale Mitte Walldorf-Süd) untergebracht werden.

Das Gebäude wird ebenfalls mit in die Begrünung einbezogen, indem die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind; dies umfasst auch eine mögliche intensive Begrünung als Dachgärten für die Bewohner.



Abb.: Freianlagenplan (AG Freiraum Landschaftsarchitektur, Freiburg, Mai 2025)

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

6.1 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“ grenzen drei rechtskräftige Bebauungspläne unmittelbar an:

- Für das östlich angrenzende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung" (rechtskräftig seit dem 04.11.2010). Der vorliegende Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“ überschneidet den Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung" an einer kleinen Ecke (ca. 17 m²), um den geplanten Besucherparkplatz für das Pflegeheim vollständig in den neuen Geltungsbereich einzubeziehen. Die neue Festsetzung eines Sondergebietes „Pflegeheim“ ersetzt an dieser Stelle die vorherige Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ bzw. als öffentliche Grünfläche „Südpark“.
- Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Soziale Mitte Walldorf Süd“ an (rechtskräftig seit dem 20.11.2010).
- Nördlich grenzt der einfache Bebauungsplan „Bürgermeister-Willinger-Straße“ an (rechtskräftig seit dem 15.12.2007), der eine Bebauung in 2. Reihe nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße und eine Fußwegeverbindung zum Schlossweg zum Inhalt hat.

6.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum und im Eigentum der Pfarrpfundestiftung der Erzdiözese Freiburg (Flst.Nr. 9939/0). Das Baugrundstück für das Pflegeheim wird künftig über Erbpacht gesichert.

6.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich erstreckt sich über zwei rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiete. Der größere, westliche Teilbereich mit Pflegeheim und den nördlichen und westlichen Verkehrsflächen liegt im Wasserschutzgebiet "Brunnen Wiesloch" (Nr. 226.021), der östliche Teil mit Kreisverkehr und bestehendem Schul-/Besucherparkplatz liegt im "Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226.210). Der Geltungsbereich berührt dabei nur die Zonen III B beider Gebiete. Die entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen befindet sich derzeit in Überarbeitung.

7. Umweltbelange und Schallschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, der als Teil B der Begründung gesondert beigelegt ist. (IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH (2025), Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, Projekt-Nr. 44144, Heidelberg.)

In ihm werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

In Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes zu beachten. Es wurde daher geprüft, ob durch die Bauaufreimachung sowie die geplante Neubebauung Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) ausgelöst werden, die nicht vermieden bzw. nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können.

Die Umweltbelange werden bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

7.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Für das Gesamtgebiet Walldorf-Süd mit drei Bauabschnitten wurde ein Ausgleichsflächenkonzept in Form des Südparks und damit verbundener gliedernder

Grünflächen zwischen den Bauflächen von Anfang an mitgeplant. Auch das vorliegende Plangebiet beinhaltet mit der als „Südpark“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen Pflegeheim und dem ersten Bauabschnitt Walldorf-Süd einen Teil davon.

Der nach Walldorfer Beschlusslage erforderliche vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft konnte daher bereits durch die vorliegende Gesamtplanung weitgehend im Plangebiet „Walldorf-Süd“ selbst nachgewiesen werden.

Die wesentlichen großräumigen (Ausgleichs-)Flächen des künftigen Südparks im 3. BA liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Pflegeheim Walldorf Süd“. Aufgrund des „vorgezogenen“ Bebauungsplanverfahrens für das Pflegeheim sind die damit verbundenen Eingriffe, anders als ursprünglich geplant, zeitnah auszugleichen und es ist darzustellen, welche Ausgleichsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich sind (s. auch Teil B Umweltbericht).

7.1.1 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Durch den Bau des Pflegeheims kommt es auf einer Fläche von rd. 1,32 ha zu einer Veränderung bzw. zu einem Verlust von Biotopen. Im Umweltbericht wurde die Veränderung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Walldorf Süd, Pflegeheim“ bilanziert. Es zeigt sich, dass nach Umsetzung der Planung ein Defizit von ca. 24.000 Ökopunkten entstehen würde.

Die rechnerische Bilanzierung der Einzelbäume im Geltungsbereich nach Ökokonto-Verordnung ergibt ein Plus von ca. 25.000 Ökopunkten. Die Höhe der Ökopunkte ergibt sich aus der Multiplikation des Umfangs des Baumes mit der Wertstufe. Die Wertstufe ist abhängig vom überschirmten Biotoptyp. Für die neugepflanzten Bäume wurde ein durchschnittlicher Umfang von 19 cm zum Pflanzzeitpunkt angenommen, sowie Zuwachsraten von 65 cm in 25 Jahren.

Somit ergibt sich beim Vergleich vom Plan-Zustand zum Ist-Zustand innerhalb des Geltungsbereiches ein Plus von ca. 1.000 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen/Biotope.

Im Rahmen des Artenschutzes werden Biotope außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Kleinfeldwegs auf den Flurstücken 10193/2, 10193/1, 10191/1 und 10191/2 aufgewertet (s. auch 7.2 Artenschutz). Die rechnerische Bilanz der externen Maßnahmen ergibt ein Plus von ca. 28.000 Ökopunkten.

Die rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt letztendlich, dass bei Umsetzung der Planung ein Zugewinn von rund 29.000 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen/Biotope entsteht.

7.1.2 Schutzgut Boden

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden natürlichen Böden (Kolluvium, Parabraunerde) weisen eine hohe Leistungsfähigkeit auf. Die Böden wurden innerhalb der Wertstufen 1 (gering) bis 4 (sehr hoch) zur Bewertung der Bodenfunktionen insgesamt der Bewertungsklasse 3,17 (hoch) zugeordnet.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens geht auf den künftig versiegelten Flächen – das heißt im Bereich von Gebäuden, Stellplätzen, Verkehrswegen, Nebenanlagen sowie Zuwegungen – die Funktion des Bodens vollständig verloren. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (festgesetzte GRZ von 0,6 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) wurde bei der Bilanzierung des Eingriffs von einer Vollversiegelungsrate von 80 % ausgegangen. Die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf bleibt hingegen weitgehend erhalten, da eine ortsnahe Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist. Dies ist in der Bilanzierung berücksichtigt, sodass bei der versiegelten Fläche ein Restwert von 0,3 Werteinheiten (statt 0 Werteinheiten bei Vollversiegelung) angesetzt wird.

Daraus ergeben sich in Summe erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen „natürliche Ertragsfähigkeit“ sowie „Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen“.

Im Bereich der unversiegelten Außenanlagen wird der natürliche Boden entfernt und durch anthropogene Auftragsböden ersetzt. Je nach Mächtigkeit und Qualität einer Rekultivierung können Böden der Wertstufen 1 (gering) bis 3 (hoch) wiederhergestellt werden. Die Wertstufe 4 (sehr hoch) wird durch technisch (wieder-)hergestellte Böden nicht erreicht.

Die rechnerische Bilanz der Eingriffe in den Boden im Umweltbericht erfolgte entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2024). Trotz umfassender Prüfung möglicher Ausgleichsmaßnahmen können die Verluste hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Schadstofffilterung nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt somit ein zusätzlicher rechnerischer Kompensationsbedarf in Höhe von rund 33.434 haWE (Hektar-Werteinheiten) bzw. 133.734 Ökopunkten, der innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht ausgleichbar ist.

Dieser verbleibende Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Walldorf oder über Ausgleichszahlungen ausgeglichen.

7.2 Artenschutz

Aufgrund der Artenausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung, insbesondere des Vorkommens der Haubenlerche, sind die Belange des besonderen Artenschutzes sowie die Belange des europäischen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung (IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH (2025), Walldorf Pflegeheim Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Heidelberg) wurden die Vorkommen der relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Vorhabenbereich dokumentiert, die potenziellen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ermittelt und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Inhalte der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung wurden in den Umweltbericht integriert.

Im Zuge der Planung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Rodung von Höhlenbäumen und Gebüsch sind Höhlen- und Gebüschbrüter aus der Gruppe der Vögel sowie Fledermäuse und Reptilien betroffen.

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden im Jahr 2021 Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für einige europäische Vogelarten, insbesondere Haubenlerche, Haussperling und Klappergrasmücke sowie der FFH-Arten Zaun- und Mauereidechse zu erwarten.

Durch das Vorhaben könnten grundsätzlich folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten: Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten (i.S.v. § 44 (1) Nr. 1) und Zerstörung/Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (i.S.v. § 44 (1) Nr. 3).

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass eine erhebliche Störung streng geschützter Arten und heimischer Vogelarten nicht stattfindet. Der Gehölzrückschnitt und die Rodung von Höhlenbäumen ist grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) zulässig.

Unter Berücksichtigung der u.g. Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-/FCS-Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflegeheims ausgeschlossen werden. Bezüglich der Zauneidechse wurde eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, die mit Schreiben vom 25.08.2025 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Nebenbestimmungen genehmigt wurde.

Es sind gemäß der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung i.V.m. der Kontrolle von Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme)
- Einzäunen von Vorhabenflächen mit Reptiliensperren und Vergrämung von Mauereidechsen (Vermeidungsmaßnahme)
- Umsiedeln von Zauneidechsen vor Baubeginn (Vermeidungsmaßnahme)
- Haubenlerchenmonitoring während Bauzeit (Vermeidungsmaßnahme)
- Ausbringen von 2 künstlichen Nisthilfen für die Kohlmeise (CEF-Maßnahme)
- Anlage von Heckenstrukturen für die Klappergrasmücke (CEF-Maßnahme)
- Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen für das Graue Langohr und die Mauer- und Zauneidechse (CEF-Maßnahme, FCS-Maßnahme für die Zauneidechse)
- Schutzmaßnahmen für die Haubenlerche und Schaffung geeigneter Brut- und Nahrungshabitate im Großen Feld (CEF-Maßnahme)

Ferner werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden und zur Dachbegrünung empfohlen.

Die Ausgleichs-/CEF-/FCS-Maßnahmen können überwiegend nicht im Geltungsbereich und seiner Umgebung untergebracht werden, insbesondere auch deshalb, weil angrenzende Flächen in naher Zukunft als dritter Bauabschnitt des Wohngebiets Walldorf-Süd entwickelt werden sollen.

7.2.1 Planinterne Maßnahmen:

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches mit bodenrechtlicher Relevanz (Kontrolle von Baumhöhlen zum Fledermausschutz) werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (s. auch 8.6).

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung sowie der Schädigung von Lebensstätten wird der Status der Haubenlerche während der Baumaßnahmen kontinuierlich durch ein Monitoringprogramm überwacht. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung von Vögeln (insbesondere Klappergrasmücke, aber auch ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter sowie Höhlenbrüter) erfolgt die Baufeldfreimachung und damit zusammenhängend das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos wird das Baufeld mit Reptiliensperren eingezäunt und werden die Eidechsen aus den derzeit besiedelten Bereichen in die Umgebung vergrämt (Mauereidechse) bzw. eingefangen und in Ersatzhabitate umgesiedelt (Zauneidechse).

Es erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.

7.2.2 Planexterne Maßnahmen:

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG können externe Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen werden, wenn sie im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichwertig sind und dauerhaft gesichert werden. Die dauerhafte Sicherung erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Durchführung auf städtischen Grundstücken.

Die außerhalb des Geltungsbereiches insbesondere auf den Flurstücken 10191/1, 10191/2, 10193/1 und 10193/2 (zwischen Kleinfeldweg und L723) geplanten Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mauereidechse

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos durch Baufeldfreimachung und Bauarbeiten werden die Eidechsen aus den derzeit besiedelten Bereichen in die Umgebung vergrämt. Dazu wird die westlich des Geltungsbereichs befindliche Böschung der Bürgermeister-Willinger-Straße im Vorfeld der Vergrämung als Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen aufgewertet.

Dazu werden die Flächen gemäht; das Mahdgut wird abgeräumt. Abschnittsweise werden Altgrasstreifen belassen und vier Reisigbündel als Sonn- und Versteckplätze ein gebracht.

Mauereidechsen sind vergleichsweise störungsunempfindlich und finden in der Umgebung des Geltungsbereichs leicht geeignete Ersatzhabitate.

Zauneidechse

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos durch Baufeldfreimachung und Bauarbeiten müssten die Eidechsen aus den derzeit besiedelten Bereichen in geeignete Ausweichhabitate in räumlichem Zusammenhang umgesiedelt werden.

Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei der Zauneidechse fehlen zur Anlage von Ersatzhabitaten geeignete Flächen in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet. Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verfügbare und fachlich geeignete Flächen befinden sich in einem Radius von knapp 1.000 m zum Geltungsbereich, jedoch getrennt durch die Umgehungsstraße L 723. Durch die Barrierewirkung ist der räumliche Zusammenhang nicht mehr gegeben. Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist daher nicht möglich und damit würde der Verbotstatbestand der Tötung erfüllt. Die dafür erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit entsprechenden Nebenbestimmungen zur schonenden und wirksamen Durchführung der Umsiedlungsmaßnahme erteilt.

Die Lebensräume der Eidechsen im Geltungsbereich gehen durch die Beräumung des Baufeldes und den damit verbundenen Erdarbeiten vollständig verloren. Es muss davon ausgegangen werden, dass vom Vorhaben die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von sechs adulten Zauneidechsen betroffen sind. Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Population (FCS-Maßnahme) werden Ausgleichshabitate für die Zauneidechse zwischen der L 723 und dem Kleinfeldweg angelegt. Zur Aufwertung geeignete Flächen, die noch nicht von Eidechsen besiedelt sind und sich in kurzer Zeit herstellen lassen, gibt es nur südlich der als Barriere wirkenden L 723. Die Aufwertung erfolgt durch die weitere Anlage von Heckenstrukturen, Sandlinsen mit Totholzhaufen und der Artenanreicherung von Grünland durch Saatstreifen gemäß den im Umweltbericht genannten Vorgaben i.V.m. den Bestimmungen der Ausnahmegenehmigung.

Klappergrasmücke

CEF-Maßnahmen

Durch den Neubau des Pflegeheims geht eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Klappergrasmücke verloren. Zur Wahrung der ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden Heckenstrukturen auf der Fläche zwischen Kleinfeldweg und L723 für die Klappergrasmücke angelegt.

Ungefährdete Höhlenbrüter

CEF-Maßnahmen

Im Zuge der Baufeldfreimachung geht eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Kohlmeise verloren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden 2 Nisthilfen pro Revier im Umfeld des Baufeldes ausgebracht. Dadurch kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Ohne CEF-Maßnahmen könnte ein Ausweichen in unbeeinträchtigte Bereiche nicht vorausgesetzt werden, da Höhlenbrüter auf bestehende und unbelegte Nistmöglichkeiten (Höhlen, Nischen) zur Nestanlage angewiesen sind.

Graues Langohr

CEF-Maßnahmen

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat wurde nachgewiesen. Insbesondere das im Nordosten gelegene Gartengrundstück bietet mit seinem Strukturreichtum und der Nähe zum beleuchteten Parkplatz am Astoria-Kreisel günstigen Nahrungsraum. Eine valide Einschätzung, welche Bedeutung der Geltungsbereich als Nahrungsraum für die Art hat, wäre nur mit hohem Erfassungsaufwand möglich. Es wird daher vorsorglich von einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausgegangen.

Zur Wahrung der ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden Ausgleichshabitate zwischen Kleinfeldweg und L723 für das Graue Langohr angelegt (Artenanreicherung von Grünland).

Haubenlerche

CEF-Maßnahmen

Die Haubenlerche gilt landes- und bundesweit als vom Aussterben bedroht. Im Geltungsbereich auf dem Acker wurde ein Brutpaar der Haubenlerche nachgewiesen.

Im Geltungsbereich ist das Brutvorkommen der streng geschützten Haubenlerche von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde davon ausgegangen, dass auch für die Haubenlerche infolge der geplanten Bebauung unvermeidbar artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Haubenlerche eintreten werden. Daher wurde bezüglich der Haubenlerche ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde gestellt. Das Schutzkonzept sah eine Optimierung von Lebensräumen für die Haubenlerche auf städtischen Ackerflächen westlich der A5 und Maßnahmen zur Steigerung des Ausfliegeerfolgs bei Bruten vor (FCS-Maßnahmen).

Aufgrund von möglichen CEF-Maßnahmen (im Bereich des späteren 3. BA Walldorf-Süd) ist nach Aussage der höheren Naturschutzbehörde kein Ausnahmeantrag für die Haubenlerche erforderlich. Das nachgewiesene Brutpaar der Haubenlerche wird den Bebauungsplanbereich zum Pflegeheim zukünftig zwar nicht mehr als Teil ihres insgesamt größeren Reviers nutzen können. Die verbleibende Revierfläche ist jedoch groß genug, um der Art ein Ausweichen ohne Beeinträchtigung zu ermöglichen, da sich der zentrale Teil des Reviers und sein Zentrum seit 2020 hier befand und 2023 und 2024 im Umfeld gezielte Maßnahmen zur Aufwertung durchgeführt wurden. Entsprechend erfolgt der Schutz des bestehenden Reviers und der Bruten im Sinne der bereits 2023 und 2024 durchgeführten Maßnahmen. Ergänzend wird Haubenlerchenlebensraum im Großen Feld (westlich der A5, südlich des Bründelwegs) optimiert (vgl. Umweltbericht; Kap. 8.61).

Die Kombination der beiden Maßnahmenbereiche gewährleistet, dass der für die Haubenlerche besiedelbare Raum in die Zukunft gerichtet erweitert wird. Die Darstellung der überarbeiteten Schutzkonzeption ist Gegenstand des Umweltberichtes und wird mit der Höheren und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Landwirtschaftliche Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auch agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Insbesondere sind landwirtschaftlich besonders geeignete Böden nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Die Ausweisung des Sondergebiets für das Pflegeheim erfolgt im Bereich einer als geplanten gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche. Die Belange der Landwirtschaft wurden bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung abgewogen.

Die externen Maßnahmen im Bereich Kleinfeldweg liegen auf städtischen Grundstücken, die bereits als Ausgleichsflächen der Südumgehung in Anspruch genommen wurden. Daher sind diese Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen dargestellt und mit den Belangen der Landwirtschaft abgewogen.

Die Optimierung von Lebensräumen für die Haubenlerche erfolgt kleinräumig verteilt auf städtischen Grundstücken. Im Umfeld soll auf insgesamt 3 ha eine haubenlerchenfreundliche, landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Hierzu soll eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bewirtschaftung angestrebt werden. Der Anbau geeigneter Feldfrüchte soll mit den Landwirten abgestimmt werden.

7.2.3 Fazit

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflegeheims für Kohlmeise, Klappergrasmücke, Graues Langohr und die Mauereidechse ausgeschlossen werden.

Auch für die Haubenlerche können durch Schutzmaßnahmen des bestehenden Reviers und der Bruten im Sinne der bereits 2023 und 2024 durchgeführten Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung des Planbereichs und der Schaffung geeigneter Brut- und Nahrungshabitate im Großen Feld (CEF-Maßnahmen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände überwunden werden.

Bezüglich der Zauneidechse werden FCS-Maßnahmen erforderlich (FCS = favourable conservation status = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands). Der erforderliche Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Umsiedlung der Zauneidechse in das Ersatzhabitat jenseits der L 723 (FCS-Fläche) wurde genehmigt.

Dem Bebauungsplan stehen deshalb keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen mehr entgegen.

7.4 Schutzgut Wasser

Mit dem Vorhaben geht eine Versiegelung von Bodenflächen einher, wodurch die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt wird. Dies führt grundsätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung im betroffenen Bereich sowie einer Erhöhung der Verdunstungsrate.

Ziel ist es, durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Bebauungsplan, den Wasserhaushalt im Plangebiet an den ursprünglichen, unbebauten Zustand anzunähern.

Durch die vorgeschriebene Trennung der Niederschlagswassererfassung im Sondergebiet und dessen ortsnahe Versickerung über bewachsene Bodenschichten kann die Eingriffsintensität erheblich reduziert werden.

Ergänzend wird die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Wege, Stellplätze, notbefahrbar Flächen und gering frequentierte Flächen im Sondergebiet festgesetzt. Damit sollen nachteilige Auswirkungen durch die künftige Bebauung in die Schutzgüter Boden und Wasser vermindert werden, da wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung

der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

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

Mit Ausnahme einer Verkehrsfläche am Kreisverkehr im Nordosten des Geltungsbereiches ist im Geltungsbereich eine Entwässerung von Niederschlagswasser über die kommunale Kanalisation nicht vorgesehen, da auch das Niederschlagswasser von (bestehenden) Verkehrsflächen in offenen Rinnen und Gräben abgeleitet und versickert wird.

Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme Pflegeheim auf die drei maßgeblichen Größen Grundwasserneubildung, Verdunstung und Direktabfluss wurden durch die Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz (GJH Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG, 2025) quantitativ mit folgendem Ergebnis (Abweichung vom unbebauten Zustand) geprüft:

Durch die geplante Regenwasserbewirtschaftung der Neubebauung mit dem Ziel, nahezu sämtliche anfallenden Niederschläge dem Grundwasser zuzuführen, wird die Grundwasserneubildung um 90 % erhöht. Der oberflächige Direktabfluss sinkt damit erwartungsgemäß um 58 %. Für beide Komponenten ergeben sich somit Abweichungen zum unbebauten Referenzzustand von mehr als 10 %. Die Verdunstung verringert sich im geplanten bebauten Zustand um 3 % und liegt unter dem beachtlichen Wert von 10 %.

Gemäß entsprechendem Merkblatt der DWA (DWA-A 102-4) soll die Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts durch die Bebauung von Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Dabei sollen die Abweichungen der drei Einzelkomponenten der Bilanz Verdunstung, Grundwasserneubildung und Direktabfluss jeweils maximal 10 % betragen. Die Abweichungen für Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung übersteigen diesen Wert. Die Abweichung für die Komponente der Verdunstung liegt innerhalb der Grenze.

Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet im unbebauten Referenzzustand oberflächennah bindige Böden anstehen, die eine geringe Grundwasserneubildung und einen hohen Direktabfluss bewirken. Durch die geplante Niederschlagsbewirtschaftung im Sondergebiet werden die bindigen Böden im Bereich von Versickerungsanlagen zu Gunsten der Grundwasserneubildung entfernt. Im Gegenzug verringert sich der prozentuale Bilanzanteil für den Direktabfluss. Die geplante Niederschlagsentwässerung wird somit als geeignet angesehen.

7.5 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von einem HQextrem-Ereignis betroffen sein kann. Dabei handelt es sich um ein sehr seltenes, extremes Hochwasserereignis, das durch ungewöhnliche, extreme Niederschlags- und Abflussereignisse verursacht wird. Zusätzlich können Rückstauereignisse, beispielsweise durch blockierte Brückendurchlässe, zu einem extremen Wasserstand führen.

Technische Hochwasserschutzanlagen bieten in der Regel keinen Schutz vor einem HQextrem, da dieses das Bemessungsereignis für solche Anlagen (z. B. HQ100) deutlich übersteigt. Infolge eines Extremhochwassers können daher großflächige Überflutungen auftreten.

Die Überflutungshöhe im Plangebiet wird laut Abfrage beim Daten- und Kartendienst der LUBW mit 106,2 m ü. NN angegeben.

Im Bebauungsplan ist daher eine Mindesthöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 106,3 m ü. NN festgesetzt. Diese liegt über dem im HQextrem-Fall zu erwartenden Wasserspiegel. Lichtschächte sowie Anböschungen vor Fenstern in Untergeschossen sind so auszuführen, dass ihre Oberkanten mindestens das festgesetzte EFH-Niveau erreichen. Dadurch können wesentliche Risiken, wie Wassereintritt ins Gebäude und damit verbundene Sachschäden, vermieden oder zumindest reduziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer verpflichtet sind, geeignete Maßnahmen zum Schutz ihres Bauvorhabens eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu treffen, um Schäden durch Überflutung oder aufsteigendes Druckwasser zu verhindern.

Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig dem Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen – also extremen, kaum vorhersehbaren und lokal begrenzten Niederschlägen –, mit denen im Geltungsbereich gerechnet werden muss. Trotz entsprechender Vorkehrungen können Schäden durch derartige Starkregenereignisse jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

7.6 Klima und Luft

Das Plangebiet weist eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche auf. Die Errichtung von Gebäuden, Wegen und Verkehrsflächen führt zu einer Reduktion des Kaltluftentstehungsraums. Da in diesem Bereich jedoch keine ausgeprägten Geländeunterschiede vorliegen, kann die dort gebildete Kaltluft ohnehin nicht in angrenzende Siedlungsgebiete abfließen, wodurch ihre klimatische Relevanz als gering einzustufen ist.

Negative klimatische Effekte innerhalb des Bebauungsgebiets lassen sich durch eine gezielte und intensive Begrünung (Dachbegrünung, Bepflanzung der Freiflächen des Pflegeheims, öffentliche Grünfläche „Südpark“) erheblich reduzieren. Als gliedernde Zäsur zwischen den Bauabschnitten leistet der „Südpark“ einen wesentlichen Beitrag zur Minderung lokaler Wärmeinseleffekte sowohl im Plangebiet als auch in der angrenzenden Bestandsbebauung.

7.7 Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)

7.7.1 Schalltechnisches Gutachten zum Bauantrag „Pflegeheim Walldorf“

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich mehrerer überörtlicher Verkehrswege und in der Nachbarschaft vorhandener und geplanter Wohnnutzungen. Daher wurde der einwirkende Verkehrslärm auf das Planvorhaben und die Geräuscheinwirkungen des Planvorhabens (Gewerbelärm) an allen relevanten schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft im Rahmen des Bauantragsverfahrens „Pflegeheim Walldorf“ fachplanerisch untersucht.

Hierzu liegt ein schalltechnisches Gutachten (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG und Konzept dB plus GmbH (2025), Bauantrag „Pflegeheim Walldorf“, Freinsheim/St. Wendel) vor (siehe Anlage), dem folgendes zu entnehmen ist:

7.7.1.1 Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Bürgermeister-Willinger-Straße, die L 723, die L 598, die B 291 und die A 5 schalltechnisch relevant. Auf Basis der Verkehrsmengen auf den vorhandenen Straßen wurde der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms nach RLS 19 berechnet. Aus den Beurteilungspegeln des Verkehrslärms wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die einzelnen Fassadenabschnitte stockwerksweise ermittelt. Dabei wurde zwischen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können und den sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unterschieden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A).

Aufbauend auf den maßgeblichen Außenlärmpegeln können die Außenbauteile dimensioniert werden. Die Dimensionierung der Außenbauteile und die konkrete Festlegung des Schutzanspruchs sind nicht Teil dieses Gutachtens. Es ist ein bauakustischer Nachweis nach DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

7.7.1.2 Gewerbelärm

Des Weiteren wurden die Geräuscheinwirkungen des Planvorhabens an allen relevanten schutzbedürftigen Nutzungen zu ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ beurteilt. Kann eine schalltechnische Verträglichkeit nicht nachgewiesen werden, sind Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren bzw. zu planen, die die Verträglichkeit sicherstellen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionen wurde in Abstimmung mit der Stadt Walldorf ein Betriebsmodell für das Pflegeheim mit allen schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen am Tag (06.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-06.00 Uhr – lauteste Nachtstunde) erstellt. Aufbauend auf dem Betriebsmodell wurden die gewerblichen Immissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Neben dem Gewerbelärm wurde die Zunahme des Verkehrslärms untersucht. Die Verträglichkeit der Verkehrszunahme wird anhand der Vorgaben der TA Lärm beurteilt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben am Tag und in der Nacht ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sicher eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium am Tag wird ebenfalls eingehalten.

Um die schalltechnische Verträglichkeit im Beurteilungszeitraum Nacht zu gewährleisten, sind auf Ebene der Baugenehmigung als organisatorische Maßnahmen Andienungsvorgänge von Lkw und Kleintransportern zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschließen.

7.7.1.3 Zunahme des Verkehrslärms

Das Planvorhaben führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf bestehenden öffentlichen Verkehrswegen. Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms durch eine Einspeisung zusätzlichen Verkehrs auf vorhandene Straßen ist für lärm betroffene Bereiche außerhalb des Vorhabens grundsätzlich in die Beurteilung mit einzubeziehen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße und der Straße „Schlossweg“.

Im Ergebnis kann eine Verkehrszunahme um 3 dB sicher ausgeschlossen werden. Somit sind aufgrund der Zunahme des Verkehrslärms keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Zunahme des Verkehrslärms ist nach Nr. 7.4 TA Lärm schalltechnisch verträglich.

7.7.2 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“

Ergänzend zum Gutachten zum Bauantrag wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erarbeitet (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG und Konzept dB plus GmbH (2025), Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“, Freinsheim/St. Wendel, siehe Anlage). Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung und Bewertung des Straßenverkehrslärms am Gebäude des Pflegeheims und auf dessen Außenflächen (Atriumgärten, Demenzgarten und Garten der Tagespflege). Das Gutachten gelangt zu folgendem Ergebnis:

7.7.2.1 Verkehrslärm

Am Gebäude des Pflegeheims werden am **Tag** (06.00-22.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 53 dB(A) und 65 dB(A) ermittelt.

Die höchsten Belastungen treten an den nach Norden zur Bürgermeister-Willinger-Straße und den nach Westen orientierten Fassaden auf. Hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Altenheime von 57 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die geringsten Belastungen werden an den nach Osten und Süden orientierten Gebäudeteilen sowie an den Fassaden in Zuordnung zu den Atriumgärten hervorgerufen. An Teilen dieser Fassaden wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. An den übrigen Fassaden wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Altenheime wird überwiegend eingehalten. In den oberen Geschossen wird der Immissionsgrenzwert an Teilen der Fassade mit 1 dB(A) geringfügig überschritten.

In den Atriumgärten des Pflegeheims (begrünte Lichthöfe innerhalb des geplanten Gebäudes) wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bei Beurteilungspegel von 50 dB(A) deutlich unterschritten. Im südlich des Pflegeheims gelegenen Demenzgarten beträgt der Beurteilungspegel 59 dB(A) und im Garten der Tagespflege 57 – 59 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis 4 dB(A) und der Immissionsgrenzwert für Altenheime um maximal 2 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird sicher eingehalten.

Am Gebäude des Pflegeheims werden in der **Nacht** (22.00-06.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 58 dB(A) ermittelt.

Die höchsten Belastungen treten an den nach Norden zur Bürgermeister-Willinger-Straße und den nach Westen orientierten Fassaden auf. Hier wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um 13 dB(A) und der Immissionsgrenzwert für Altenheime von 47 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Die geringsten Belastungen werden an den nach Osten und Süden orientierten Gebäudeteilen sowie an den Fassaden in Zuordnung zu den Atriumgärten hervorgerufen. An diesen Fassaden wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um maximal 7 dB(A) und der Immissionsgrenzwert für Altenheime um bis zu 5 dB(A) überschritten.

7.7.2.2 Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Altenheime werden Schallschutzmaßnahmen für das künftige Pflegeheim erforderlich.

Im Gutachten wurde zunächst untersucht, ob die Realisierung von Schallschutzwänden entlang der relevanten Straßen möglich ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den umseitig vorhandenen Straßen ist die Wirksamkeit von Schallschutzwänden nach Aussage des Gutachtens stark eingeschränkt.

Entlang der L 723 sind bereits umfangreiche, aufwendig gestaltete aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen und einzelnen Schallschutzwänden umgesetzt. Die Realisierung eines weiteren wirksamen aktiven Schallschutzes würde aufgrund des bereits vorhandenen Schallschutzes sehr lange und hohe Schallschutzwände erforderlich machen. Der Aufwand für diese Anlagen würde nach Aussage des Gutachtens außer Verhältnis zu deren Wirksamkeit stehen.

Wirksame Schallschutzwände entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße würden gemäß dem Gutachten eine große Länge in Anspruch nehmen, die sowohl nach Westen als auch nach Osten deutlich über das Plangebiet hinausreichen würde. Diese Wände dürften nicht unterbrochen werden. Durch die vorhandene Erschließung des Parkplatzes am Astoria-Kreisel östlich des Pflegeheims und die künftige Erschließungsstraße zum Plangebiet „Walldorf-Süd

3. Bauabschnitt“, westlich des Plangebiets wäre eine potenzielle Schallschutzwand unterbrochen. Durch diese Öffnung wäre die Wirksamkeit der Schallschutzwand deutlich eingeschränkt. Außerdem müssen diese Wände sehr hoch sein, um die zur Straße nächstgelegenen Fassaden des 4-geschossigen Pflegeheims zu schützen. Eine Schallschutzwand von 6 m oder mehr wird auch nach Einschätzung der Stadt Walldorf in der gegebenen städtebaulichen Situation als nicht verträglich eingestuft.

Um eine effektive bauliche Organisation des Pflegeheims sicherzustellen, sind die Räume der Bewohner an allen Gebäudeseiten vorzusehen. Eine Orientierung dieser Räume ausschließlich zu den leiseren, nach Süden und Osten orientierten Gebäudeseiten ist nicht möglich, um das erforderliche Raumprogramm zu erfüllen.

Mit den Atriumgärten innerhalb des Gebäudes des Pflegeheims stehen leise Freiflächen für die Bewohner zur Verfügung. Ein weiterer Demenzgarten und der Garten der Tagespflege sind an der von der Bürgermeister-Willinger-Straße abgewandten „leisen“ Südseite des Pflegeheims vorgesehen. Doch selbst in dieser Lage sind die Außenbereiche durch den Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Zur Untersuchung der Wirksamkeit von Schallschutzwänden am Rand des Demenzgartens und des Gartens der Tagespflege wurden im Gutachten Berechnungen unter Berücksichtigung von 3 m hohen, den Menschen in den Gärten städtebaulich zumutbaren Schallschutzwänden durchgeführt.

Die Minderungswirkung durch die Schallschutzwand beträgt aufgrund der großen Entfernung der im Süden gelegenen L 723 lediglich 1 dB(A). Eine Pegelminderung in dieser Größenordnung ist für die Menschen im Demenzgarten und im Garten der Tagespflege nicht wahrnehmbar. Da in Mischgebieten Pflegeheime allgemein zulässig sind und das Bundesverwaltungsgericht¹ einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) hinsichtlich einer ungestörten Kommunikation als zumutbar bewertet, kann auf die Errichtung der quasi nicht wirksamen Schallschutzwand südlich der Gärten verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, als dass mit den Atriumgärten im Inneren des Gebäudes leise Außenbereiche vorhanden sind.

Baulicher Schallschutz der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Der erforderliche Schallschutz für die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 des Pflegeheims, wie z. B. Schlaf- und Aufenthaltsräume der Bewohner, Büroräume, Praxisräume etc. kann durch den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände, Decken) der schutzbedürftigen Räume gewährleistet werden. Im Gutachten zum Bauantrag vom 30.07.2025 wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 für alle Fassaden und stockwerksweise ermittelt. Der höchste maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 70 dB(A).

Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung getroffen, nach der die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach den Anforderungen der DIN 4109-01:2018-01 für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) zu dimensionieren sind (siehe auch Begründung 8.7).

Schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Während des Tags ist eine Lüftung der schutzbedürftigen Räume über ein zeitweises Öffnen der Fenster möglich und schalltechnisch verträglich. In der Nacht ist dies nicht möglich. Daher sind die Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftung zu versehen, die einen ungestörten Schlaf bei ausreichender Belüftung gewährleistet. Daher wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, dass in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2028-01 eine schallgedämmte Lüftung zu gewährleisten ist.

Die Lüftung kann durch eine zentrale Lüftungsanlage oder dezentrale Anlagen mit Außenluftdurchlässen in den Blendrahmen der Fenster oder den Außenfassaden der

¹ BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 - 4 A 1075.04

Schlafräume erfolgen. Diese Außenluftdurchlässe sind bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt. Damit soll der Standort für das geplante Pflegeheim gesichert und planungsrechtlich ermöglicht werden.

Entsprechend der Nutzungskonzeption des Pflegeheims mit der ergänzenden Funktion zur Unterbringung von Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens im Staffelgeschoss wird die Gebietsart des sonstigen Sondergebiets festgesetzt, da es sich von den sonstigen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet. Hierdurch wird zudem möglichen zukünftigen Anforderungen bzw. Angeboten des Pflegeheims Rechnung getragen, welche vom betreuten Wohnen über die Tagespflege bis hin zu zugeordneten Anlagen für Dienstleistungen reichen können.

Grundsätzlich sind mit dieser Festsetzung auch die mit der wesentlichen Nutzung oder Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung:

- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes.

Betreutes Wohnen für Senioren, z.B. im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) als Wohnnutzung, soll in geringem Umfang auch ermöglicht werden, um das soziale Angebot für ältere Menschen in Walldorf abzurunden und den verschiedenen Abstufungen des Betreuungsbedarfs Rechnung zu tragen.

Am Standort sollen in untergeordnetem Umfang auch weitere soziale, medizinische bzw. therapeutische oder auch gastronomische Angebote möglich sein, die den Zweck der Pflegeeinrichtung ergänzen und diese in das Walldorfer Gemeinwesen einbinden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wandhöhe in m üNN) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene und in Abstimmung mit der Stadt Walldorf konkretisierte Preisträgerentwurf umgesetzt werden.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht die geplante Grundfläche des Pflegeheims und spiegelt in etwa das Dichtemaß der umliegenden Bebauung wider. Die Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet an der Bürgermeister-Willinger-Straße sind ebenfalls mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung entspricht in etwa auch der Dichte der Sozialen Mitte.

Die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut

wird, bis zu 50 vom Hundert bis zu einer GRZ von 0,8 als Kappungsgrenze überschritten werden.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe des Pflegeheims wird durch eine maximale Wandhöhe festgesetzt, die es ermöglicht, die vorgesehenen drei Geschossebenen unterzubringen. Es wird eine Wandhöhe von 119,10 m üNN festgesetzt. Das Geländeniveau im Bereich des bestehenden Besucher-/Schulparkplatzes bzw. des Astoria-Kreisels beträgt ca. 106,3 m üNN; entsprechende Geländehöhen sind zur Information in der Planzeichnung eingetragen.

Die festgesetzte Wandhöhe bewegt sich im Rahmen der durch die Umgebung vorgegeben Gebäudehöhen. Neben der prägenden Umgebungsbebauung der Mehrfamilienhausbebauung an der Bürgermeister-Willinger-Straße mit einer Wandhöhe von 11 m wird auch die Soziale Mitte und insbesondere die Feuerwehr mit einer Firsthöhe von ca. 13 m als maßgebend angesehen.

Die maximale Wandhöhe von 119,10 m üNN darf durch ein allseits um mind. 2,30 m von der Außenwand zurückspringendes Staffelgeschoss um bis zu 2,50 m sowie für einzelne technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen) und Solaranlagen, die alle ebenfalls 2,30 m zurückspringen müssen, um bis zu 3,00 m überschritten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum durch die Gebäudekante bzw. die Wandhöhe des dritten Geschosses geprägt wird und das Dachgeschoss deutlich zurückversetzt ist.

Der Begriff Solaranlagen umfasst sowohl Photovoltaik- als auch Solarthermieranlagen und jeweils alle technischen Elemente.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Fortführung der bestehenden dreigeschossigen Randbebauung an der Bürgermeister-Willinger-Straße im Baugebiet Walldorf-Süd sind für das Pflegeheim ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dies ist auch im Einklang mit der künftig geplanten Randbebauung im dritten Bauabschnitt.

8.2.4 Höhenlage der Gebäude

Im Geltungsbereich wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – gemessen als Oberkante Rohfußboden – von mindestens 106,3 m über Normalnull (üNN) festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines HQextrem-Ereignisses, bei dem eine Überflutungshöhe von bis zu 106,2 m ü. NN erreicht werden kann (Angabe gemäß LUBW-Abfrage). Durch die Festlegung der EFH auf 106,3 m üNN wird sichergestellt, dass die Erdgeschossebene des geplanten Pflegeheims oberhalb des möglichen Hochwasserspiegels liegt und somit vor Überflutung geschützt ist.

Die festgesetzte EFH ist außerdem mindestens einzuhalten, um die für die Niederschlagsentwässerung erforderlichen Anschlusshöhen an die Versickerungsanlagen zu erreichen.

Die aktuelle natürliche Geländehöhe im Bereich des vorgesehenen Baufeldes liegt bei rund 105 m ü. NN. Daraus ergibt sich, dass das Gelände zur Einhaltung der festgesetzten EFH um etwa 1,3 m aufzufüllen ist.

8.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, aber mit Gebäudelängen von mehr als 50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch großzügige Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der Baustruktur der Sozialen Mitte mit ihren größeren Sonderbaukörpern und setzen diese

Struktur im vorliegenden Geltungsbereich fort. In der Planzeichnung ist der geplante Baukörper zur Information eingetragen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können grundsätzlich gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Auf dem Grundstück des Pflegeheims sind Nebenanlagen wie überdachte Müllabstellflächen, Fahrradunterstände, Pergolen und dergleichen vorgesehen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in den Freibereichen zulässig und werden daher nicht explizit festgesetzt.

Die geplante Tiefgarage befindet sich - bis auf ihre Zufahrt - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfläche zulässig sind (z.B. Stellplätze oder Garagen nach § 6 Abs. 1 LBO) zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Damit können neben der geplanten Tiefgaragenzufahrt bei künftigem Bedarf auch weitere Stellplätze (z.B. für Ärzte oder Hilfsdienste) auf dem Grundstück zugelassen werden.

8.3 Fläche für Stellplätze

Für den geplanten Besucherparkplatz wird eine Fläche für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Sie dient der Unterbringung von ebenerdigen, offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Damit soll die geordnete Unterbringung der Besucherstellplätze im Anschluss an den bestehenden Schulparkplatz und die vorhandene Zufahrt vom Kreisverkehr aus gewährleistet werden.

Dadurch können vorhandene Erschließungsanlagen effizient mitgenutzt werden.

8.4 Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Bürgermeister-Willinger-Straße mit Astoria-Kreisel und Randflächen wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ebenso der Beginn der geplanten Erschließungsstraße in den 3. BA westlich des Pflegeheims. Von hier aus erfolgt die Andienung des Pflegeheims einschließlich der Zufahrt zur Tiefgarage.

Der bestehende Schul- und Besucherparkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der zwischen dem Haupteingang des Pflegeheims und dem Kreisverkehr liegende Bereich soll als öffentlicher Aufenthaltsbereich begrünt und z.B. mit Fitnessgeräten ausgestattet werden. Diese Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die bestehenden Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen werden zeichnerisch als „Verkehrsgrünfläche“ (als öffentliche Grünfläche) festgesetzt.

Die neuen Verkehrsflächen (Neugestaltung der Bgm-Willinger-Straße westlich des Kreisverkehrs und neue Erschließungsstraße in den 3. BA) werden entsprechend der zugrundeliegenden Erschließungs- und Freiflächenplanung durch Parkstände und Pflanzstreifen gegliedert. Es sind separate Fuß- und Radwege vorgesehen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung unverbindlich dargestellt.

8.5 Öffentliche Grünfläche „Südpark“

Die öffentliche Grünfläche „Südpark“ ist Teil der Gesamtplanung des Baugebiets Walldorf Süd.

Der sog. Südpark besteht aus öffentlichen Grünflächen, die die drei Bauabschnitte gliedern und das Baugebiet insgesamt zur Südumgehung hin abschließen. Im Grünordnungsplan zu

den bisherigen Bauabschnitten wurde die Gestaltung der Grünflächen festgelegt und in die Bebauungspläne zum 1. und 2. Bauabschnitt übernommen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche und zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches erfolgt daher auch im Bebauungsplan für das Pflegeheim entsprechend Grünordnungskonzept zum Gesamtgebiet „Walldorf-Süd“.

Es gibt abwechselnd großzügige, extensiv belassene Teilbereiche und solche, die punktuell für die Naherholung und als Spielflächen ausgestaltet sind. Für die Südparkflächen erfolgte daher überall die gleiche Festsetzung, auch dass Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) zulässig sind, um die notwendige Infrastruktur an geeigneten Standorten im Geltungsbereich unterbringen zu können.

Durch das Heraustrennen des Geltungsbereiches für das Pflegeheim aus dem geplanten dritten Bauabschnitt ist der Anteil der festgesetzten Grünfläche zwar relativ klein, im Zusammenhang mit den angrenzenden vorhandenen und geplanten Grünflächen fallen Wege und eventuelle Technikgebäude aber nicht ins Gewicht.

Die Grünfläche im Geltungsbereich dient somit einerseits dem planinternen Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, soll andererseits aber auch als öffentliche Grünanlage Ansprüche der Bevölkerung an die Naherholung erfüllen. Die Fläche wird mit einem Mosaik aus Grünlandflächen, Bäumen und Gehölzen ausgestaltet.

Aufgrund der Nähe zur Grundschule in der sozialen Mitte ist auch die Unterbringung eines Schulgartens auf der Fläche angedacht, der in Teilbereichen ebenfalls als extensiv genutzte Wiese oder Obstbaumwiese angelegt werden kann.

Der Südpark entfaltet somit als Teil der Grünflächenstruktur im Gebiet Walldorf-Süd eine multifunktionale Kompensationswirkung für die Schutzgüter Biotope (Pflanzen) und Tiere (Vögel) und mindert die Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Landschaftsbild.

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

8.6.1 Minimierung der Versiegelung

Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung bzw. zum Boden- und Grundwasserschutz festgesetzt: Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und notbefahrbare Flächen im Sondergebiet 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.

Für Flächen, die barrierefrei oder seniorengerecht ausgeführt werden müssen, sind aufgrund von praktischen und komforttechnischen Anforderungen spezielle Beläge vorgesehen. Diese Flächen erfordern eine geringere Oberflächenstruktur (z. B. Asphalt oder fugenfreie Materialien), um die Begehrbarkeit und Fahrbarkeit zu gewährleisten.

Auch die Zufahrt zu den Stellplätzen/Rangierfläche darf vollversiegelt ausgeführt werden.

8.6.2 Artenschutz

Zwergfledermaus

Eine Nutzung von Baumhöhlen als Winterquartier für Fledermäuse ist nicht ausgeschlossen. Um zu verhindern, dass Fledermäuse in Baumhöhlen innerhalb des Geltungsbereiches überwintern, welche bei Fällungen der Bäume verletzt oder getötet werden könnten, werden zugängliche Höhlen in den zu fällenden Bäumen im Herbst vor der Fällung kontrolliert und bei Negativbefund verschlossen. Sollten Höhlen nicht ausreichend einsehbar sein, sodass ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, werden die Höhlen mit dem Reusenprinzip (z.B. einseitig angebrachte Folie) verschlossen. So können in den Baumhöhlen befindliche Tiere entweichen, aber nicht mehr in die Höhle gelangen.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung des Tötungstatbestands i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und stellt sicher, dass die Fällarbeiten mit dem Artenschutzrecht vereinbar durchgeführt werden können (s. Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß Umweltbericht).

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel, vor negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung. Warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (z. B. LEDs ≤ 3000 K) reduzieren die Anlockwirkung auf Insekten. Durch eine gezielte Lichtlenkung auf Wege und Straßen werden Störungen von Vögeln und Fledermäusen minimiert.

Die Maßnahme trägt zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei und entspricht dem Grundsatz der Umweltvorsorge.

8.6.3 Grundwasserschutz

Tiefgaragen können durch kontaminiertes Niederschlags- oder Tauwasser, auslaufende Betriebsstoffe, Streusalz oder andere Schadstoffe, die ins Erdreich gelangen, das Grundwasser gefährden. Ein dauerhaft wasserundurchlässiger Boden verhindert die Versickerung verunreinigten Wassers und dient damit dem vorsorgenden Grundwasserschutz.

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.

8.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Die Festsetzung dient dem Schutz der künftigen Bewohner und Beschäftigten des Pflegeheims vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch Verkehr auf angrenzenden Straßen. Durch die Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird sichergestellt, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, wie z. B. Fenster, Türen, Wände und Decken, eine angemessene Luftschalldämmung aufweisen.

Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung getroffen, nach der die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach den Anforderungen der DIN 4109-01:2018-01 für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) zu dimensionieren sind.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 -2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden. Hierdurch ist es möglich, das beantragte Bauvorhaben und die sich daraus

ergebende Eigenabschirmung bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes berücksichtigen zu können. Hierdurch werden unnötig hohe Aufwendungen für den baulichen Schallschutz vermieden.

Der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet die Einhaltung der zum Errichtungszeitpunkt geltenden rechtlichen Anforderungen.

Schallgedämmte Lüftung in Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Die Festsetzung Ziffer 7.2 dient dem ungestörten Schlaf der künftigen Bewohner bei geschlossenem Fenster und ausreichender Belüftung.

Die Lüftung kann durch eine zentrale Lüftungsanlage oder dezentrale Anlagen mit Außenluftdurchlässen in den Blendrahmen der Fenster oder den Außenfassaden der Schlafräume erfolgen. Diese Außenluftdurchlässe sind bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach Ziffer 7.1 der Festsetzung zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 bei geschlossenem Fenster stellt eine ausreichende Lüftung der Schlafräume sicher.

8.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich die heimischen und klimaresistenten Arten der GALK-Straßenbaumliste (siehe Hinweise zum Bebauungsplan) zu verwenden.

Grundstücksbegrünung

Pro 100 m² unbebauter Grundstücksfreifläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Dies entspricht der Neupflanzung von mind. 33 Bäumen im Bereich des Pflegeheims.

Die Pflanzverpflichtung dient der ökologischen Aufwertung der Grundstücksfreiflächen und trägt zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Die Maßnahme unterstützt zugleich die Durchgrünung des Siedlungsbereichs und trägt zur Erfüllung naturschutzrechtlicher Ausgleichserfordernisse bei.

Dachbegrünung

Die Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums und der Minderung negativer Auswirkungen durch die bauliche Versiegelung. Extensiv begrünte Flachdächer mit standortangepassten Vegetationsstrukturen (z. B. Sukkulenten, Gräser, Wildkräuter) tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Die Mindestsubstratschicht von 10 cm gewährleistet eine ausreichende Wasserspeicher- und Vegetationstragschicht.

Durch die extensive Pflege wird der Pflegeaufwand gering gehalten, gleichzeitig jedoch eine dauerhafte Begrünung sichergestellt. Technische Aufbauten und Terrassenbereiche werden aus funktionalen Gründen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die Zulässigkeit der gleichzeitigen Nutzung von Dachflächen für Begrünung und regenerative Energien (z. B. Photovoltaik) dient einer mehrfachen Inanspruchnahme von Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Klimaanpassung.

Südpark

Die Festsetzung sichert die Funktion der Grünfläche zwischen dem 1. und 3. Bauabschnitt als ökologisch wirksame Freifläche und gliederndes Landschaftselement. Durch die Anlage als magere, artenreiche Wiese oder auch als Schulgarten wird die Biodiversität gefördert und ein Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Biotopvernetzung geleistet. Zugleich wird durch die

zulässige Teilnutzung als stärker gepflegte Fläche Raum für bewohnernahe Erholung im Übergang von Pflegeheim zum Wohngebiet geschaffen. Die ergänzende Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze stärkt die naturnahe Gestaltung und fördert die heimische Tierwelt.

Die öffentliche Grünfläche „Südpark“ ist zu mindestens 60 % als Grünland mit mageren, artenreichen, extensiv genutzten Wiesen anzulegen. Teilbereiche der Grünfläche (höchstens 40 %) dürfen zur verstärkten Nutzung für Aufenthalt und Naherholung stärker gepflegt werden.

In den angrenzenden Bebauungsplänen zum 1. und 2. Bauabschnitt ist – wie im Grünordnungsplan Walldorf-Süd vorgegeben - ein Verhältnis extensiv genutzter Grünlandflächen zu intensiv genutzten Flächenanteilen von 70/30 festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu den Gemeinbedarfseinrichtungen des Pflegeheims und der Sozialen Mitte wird dieses Verhältnis nun zugunsten der Erholungsnutzung angepasst.

Das für den Südpark vorgesehene 70/30-Verhältnis zwischen extensiv und intensiver genutzten Teilbereichen bleibt in der Gesamtbetrachtung aller Bauabschnitte erhalten.

Verkehrsgrün

Die Festsetzung, mindestens 20 % der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) als vegetationsbedeckte Grünflächen anzulegen, dient neben ökologischen Zielen insbesondere der Umsetzung der zugrundeliegenden Erschließungsplanung sowie der Sicherstellung einer Mindestbegrünung des Straßenraums.

Durch diese Maßgabe soll eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums erreicht werden, was zur Attraktivität des Stadtquartiers beiträgt. Begrünte Verkehrsflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung, zur Gliederung des Straßenraums und zur Einbindung technischer Infrastruktur in das Stadtbild.

Zeichnerisch festgesetzte Einzelbäume

Die Baumreihe entlang der nördlichen Seite der Bgm-Willinger-Straße kann im Zuge der Umgestaltung der Verkehrsfläche aufgrund von Niveauveränderungen voraussichtlich nicht erhalten werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Einzelbäume als Ersatzpflanzungen (sowie eine Neupflanzung westlich des Pflegeheims) zeichnerisch festgesetzt.

8.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Begrünungskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

Die innerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen neun Einzelbäume, die erhalten werden können, werden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Diese befinden sich im Bereich des Kreisverkehrs bzw. des Schulparkplatzes.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

Durch das geplante Pflegeheim wird der neue südliche Ortsrand von Walldorf als Lückenschluss zumindest übergangsweise vervollständigt. Allerdings wird das Gebäude auch künftig die prägende Adresse am Astoria-Kreisel und Entree ins Gebiet Walldorf-Süd sein. Daher werden Regelungen zur Dachform getroffen, um die neue Bebauung in das künftige

Erscheinungsbild von Walldorf-Süd einzubinden und den zugrundliegenden 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.

9.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Für das Sondergebiet 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. Laut den Aussagen im Geotechnischen und umwelttechnischen Gutachten GJH (siehe Anlage) kann dies im Bereich des Pflegeheims gut eingehalten werden, da hier ein MHGW von 101,3 m NHN vorliegt, d. h. die Sohlen von Versickerungsanlagen bis zu einer Tiefe von 102,3 m NHN reichen dürfen. Das natürliche Gelände liegt hier bei etwa 104,9 m. Die bindigen Deckschichten sind laut Gutachten GJH gering wasserdurchlässig und nicht für eine Versickerung geeignet. Versickerungsanlagen sind bis in die durchlässigen natürlichen Sande zu führen.

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.

10. Statistik

Geltungsbereich	ca. 1,32 ha	100 %
Sondergebiet	ca. 0,68 ha	51 %
Verkehrsfläche	ca. 0,44 ha	34 %
Verkehrsfl. besonderer Zweckbest.	ca. 0,08 ha	6 %
– davon Fußgängerbereich	ca. 0,03 ha	2 %
– davon Parkplatz	ca. 0,05 ha	4 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,12 ha	9 %
– davon Südpark	ca. 0,10 ha	7 %
– davon Verkehrsgrün	ca. 0,02 ha	2 %

Speyer, den 26.09.2025

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

Anlagen:

Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG und Konzept dB plus GmbH (2025), Schalltechnisches Gutachten Bauantrag „Pflegeheim Walldorf“, Freinsheim/St. Wendel.

Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG und Konzept dB plus GmbH (2025), Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“, Freinsheim/St. Wendel.

IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH (2025), Walldorf Pflegeheim Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zur Zauneidechse, Heidelberg.

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG (2025), Bodenschutzkonzept – „Neubau Pflegeheim Bürgermeister-Willinger-Straße 69190 Walldorf“, Karlsruhe.

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG (2024), Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten – „Neubau Pflegeheim Bürgermeister-Willinger-Straße 69190 Walldorf“, Karlsruhe.

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co.KG (2025), Walldorf Bürgermeister-Willinger-Straße Wasserhaushaltsbilanz, Karlsruhe.

Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt (2025), Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Zauneidechse im Rahmen des Bebauungsplans Pflegeheim Walldorf Süd“ Stadt Walldorf, Karlsruhe.

Teil B: Umweltbericht

IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH (2025), Stadt Walldorf Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“ Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung Projekt-Nr. 44144, Heidelberg.

(beigelegt)