

**STADT WALLDORF**

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

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)**

**Stand: 22.09.2023**

Planung:

**Stefanie Hanisch**  
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Kältezentrale dient der Versorgung der angrenzenden SAP-Gebäude. Durch die Errichtung der neuen Kältezentrale kann durch innovative Technik eine effizientere Kälteerzeugung, Energie- und CO<sub>2</sub>-Ersparnis und ein frühzeitiger Freikühlbetrieb erreicht werden. Ebenfalls können höhere Laufzeiten realisiert werden. Die Kälteerzeugung wird über Absorptionskälteanlagen mit Wärme aus Kraftwärmekopplung und mit natürlichen Kältemitteln erzeugt. All diese Aspekte können mit den bestehenden Kälteanlagen (in einzelnen Gebäuden) finanziell und technisch nicht umgesetzt werden. Durch die Nähe zur bestehenden Wärmezentrale können Synergieeffekte genutzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

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

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

### **3. Planverfahren**

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

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

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

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

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

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

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

#### **3.1 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB**

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Neuordnung gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebiets: Er verändert nur einen geringen Teil der überbauten Flächen. Die Grundfläche der durch den Bebauungsplan neu ermöglichten Kältezentrale mit befestigten Flächen beträgt knapp 2.000 m<sup>2</sup>. Dafür entfallen versiegelte Tennisplätze in einer Größenordnung von ca. 1.355 m<sup>2</sup>. Zusätzlich beansprucht werden somit weniger als 600 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren ist grundsätzlich möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

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

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

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

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

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

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

### Gegenüberstellung rechtskräftiger und neuer Bebauungsplan (ca.-Angaben)

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

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

#### 4. Beschreibung des Planbereichs

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

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

Alle Grundstücke im Geltungsbereich gehören zum Gelände der SAP SE.

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

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

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

#### **4.1 Angrenzende Nutzungen**

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

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

### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **5.1 Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Art der baulichen Nutzung war folgendes textlich festgesetzt:

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

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

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 2011 wurde die Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 umgestellt und der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ergänzt.

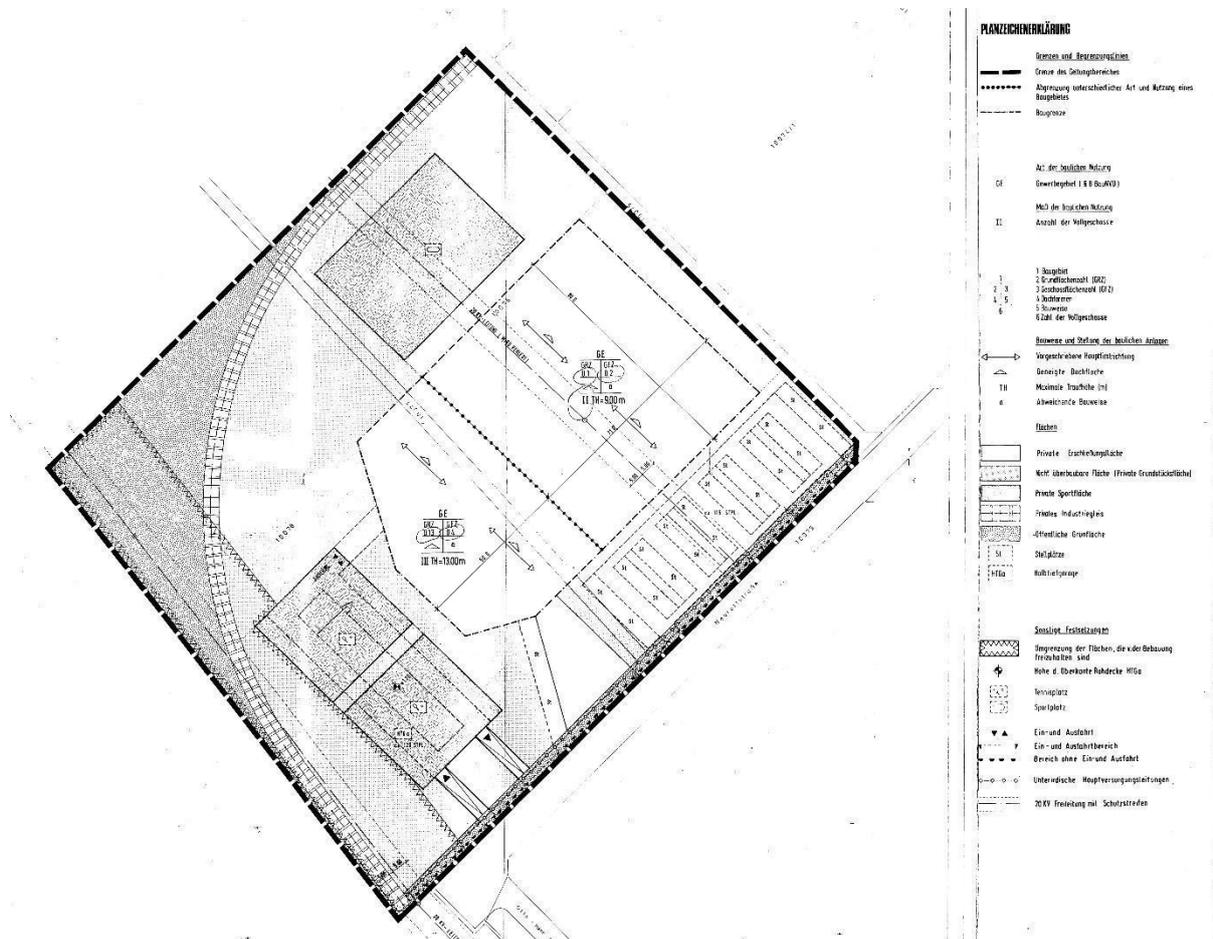


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße, Teil I“

## 5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan „Walzrute, 2. Änderung“ an, der den angrenzenden SAP-Campus mit Sterngebäuden, Casino, Rechenzentrum und Parkierungsgebäude sowie Kindertagesstätte beinhaltet; dessen Geltungsbereich überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ an einer kleinen Ecke im Süden. Der Geltungsbereich „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ passt sich nun an die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Walzrute, 2. Änderung“ an.

Der Bebauungsplan „Walzrute, 2. Änderung“ setzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Obstwiese als Ausgleichsfläche in nordöstlicher Verlängerung der Tennisplätze fest. Diese konzeptionelle Grünachse zum Hochholzer Wald soll auch künftig von Bebauung freigehalten werden.



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

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

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

### **5.3 Eigentumsverhältnisse**

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

### **5.4 Wasserschutzgebiet**

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

### **5.5 Waldabstand**

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

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

#### **• Energiezentrale**

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

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

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

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

Komponenten:

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

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

Zwischen Energiezentrale-Gebäude und einer Umfahrung mit Schwerlastpflasterbelag aus Betonstein befindet sich ein Bereich mit Rasenfugenpflaster, auf dem drei Wärmespeicher à 100 m<sup>3</sup>, zwei Pelletlagersilos und zwei Schornsteinanlagen mit einer Höhe von 28 m konzipiert wurden.

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

- **Kältezentrale**

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

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

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

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

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

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

- **Schulungszentrum/Bürogebäude**

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

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

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

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

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

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

- **Sportplätze**

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

- **Stellplätze**

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

## **6.2 Verkehr und Erschließung**

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

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

## **6.3 Entwässerung**

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

### **Schulungsgebäude**

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

### **Energiezentrale**

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

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

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

### **Kältezentrale**

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

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

## **7. Umweltbelange**

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

### **7.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

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

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

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

### **Flächenbilanz versiegelte Flächen (ca.-Angaben)**

Geltungsbereich		36.687 m <sup>2</sup>		
		<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
	<b>Gewerbegebiet</b>			
	Schulungszentrum/Büroriegel	6.401 m <sup>2</sup>	6.401 m <sup>2</sup>	-
	Terrasse	642 m <sup>2</sup>	642 m <sup>2</sup>	-

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

## 7.2 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

Sechs der im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten werden in der Roten Liste oder der Vorwarnliste der Brutvögel Deutschlands (~~RYSLAVY et al. 2020~~) geführt. Auf Landesebene werden elf der erfassten Arten in der Roten Liste oder der Vorwarnliste (~~KRAMER et al. 2022~~) geführt. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Fünf Arten sind in Anhang A der EUArtenschutzverordnung (EG-VO 338/97) aufgeführt oder gemäß Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützt.

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

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

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

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

Zur Konfliktvermeidung tragen folgende Maßnahmen bei:

- **Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beräumung des Baufeldes (V1)**  
Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung des Baufeldes erforderlichen Baumfällarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten durchzuführen.  
Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld erfolgt im Anschluss an die Baumfällarbeiten.
- **Verlängerung der Amphibienleiteinrichtung (V2)**  
Der Schutzzaun am Waldrand ist bis zum südwestlichen Ende der Dietmar-Hopp-Allee zu verlängern. Der Schutzzaun im Bereich der Grünfläche nördlich der Kältezentrale ist nach Nordosten bis zu den Tennisplätzen verlängern.  
So sind Wanderbewegungen zwischen dem Hochholzer Wald (Landlebensraum) und den Gewässern nördlich des Vorhabenbereiches (Laichgewässer) weiterhin möglich, Amphibien können jedoch nicht in den Vorhabenbereich gelangen.  
Die zu ergänzenden Schutzzäune sind spätestens im Januar 2023 und damit vor Beginn der Wanderungszeit von Amphibien und der Aktivitätszeit von Zauneidechsen zu errichten.  
Die Kontrolle auf Amphibien erfolgt während der Hauptwanderungszeit (voraussichtlich von Mitte Februar bis Mitte März) bei günstigen Witterungsbedingungen (mild und feucht) täglich am Abend und am Morgen.
- **Vermeidung von Fallen für wandernde Amphibien (V3)**  
Licht- und Abwasserschächte sowie andere Vertiefungen im Boden sind mit feinmaschigen Gittern oder Fliegengazen abzudecken.

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

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

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

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

- 2 Nisthöhlen; Fluglochweite 32 mm für Kohlmeise

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

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

### 7.3 Grünkonzept

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

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

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

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

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

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

#### **7.4 Minderung der Versiegelung**

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

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

### **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

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

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

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

im Plangebiet nicht zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **8.2.1 Grundfläche**

Im Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet eine höchstzulässige Grundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Innerhalb dieser höchstzulässigen Grundfläche dürfen höchstens 10.000 m<sup>2</sup> mit Bürogebäuden (bzw. anderen zulässigen Hauptanlagen) belegt werden.

Die Grundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> umfasst somit die bestehenden Hochbauten (Schulungs- und Bürogebäude) sowie die dazugehörigen versiegelten Flächen und die Sportplätze. Sie umfasst auch die Flächen für die ebenerdigen Stellplätze und deren Zufahrten an der Dietmar-Hopp-Allee.

Die festgesetzte Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> entspricht einer GRZ von ca. 0,32 für die Hauptgebäude und die maximale Grundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> einer GRZ von ca. 0,6 insgesamt (einschließlich der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), bezogen auf die festgesetzte Gewerbegebietsfläche von ca. 30.936 m<sup>2</sup>.

Im alten Bebauungsplan von 1987 waren für den Westteil der überbaubaren Grundstücksfläche eine GRZ von 0,13, für den Ostteil eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Bezogen auf die damalige Größe des festgesetzten Gewerbegebiets von 29.934 m<sup>2</sup>, wäre das eine überbaubare Fläche von jeweils knapp 2.993 m<sup>2</sup> und 3891 m<sup>2</sup>, insgesamt 6884 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze waren nach BauNVO 1977 nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Grundfläche des realisierten Schulungs-/Bürogebäudes beträgt ca. 6.400 m<sup>2</sup> (ohne grüne Innenhöfe).

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

Weiterhin können im Rahmen der zulässigen Grundfläche von insgesamt 19.000 m<sup>2</sup> die privaten Verkehrsflächen (rückwärtige Zufahrt mit Stellplätzen, Fuß- und Radwege), die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für Rettungskräfte sowie kleinere Nebengebäude untergebracht werden.

Derzeit sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche ca. 18.800 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen vorhanden:

- Schulungszentrum/Büroriegel ca. 6.400 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 642 m<sup>2</sup>
- Platz ca. 665 m<sup>2</sup>
- Zufahrt Nord mit Stellplätzen ca. 1.370 m<sup>2</sup>
- Stellplätze an Dietmar-Hopp-Allee ca. 3.080 m<sup>2</sup>
- Sportplätze ca. 4.150 m<sup>2</sup>
- Wege (z.T. unbefestigt) ca. 2.485 m<sup>2</sup>

Durch die geplante Kältezentrale und den damit verbundenen Rückbau der Tennisplätze und die Anpassung von Fußwegen in diesem Bereich verringern sich diese Flächen innerhalb der Gewerbegebietsfläche voraussichtlich um ca. 280 m<sup>2</sup>.

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

### **8.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und umfassen den Gebäudebestand. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ca. 10.300 m<sup>2</sup> groß. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch an das Hauptgebäude anschließende Terrassen, Treppen und Zugänge sowie deren Überdachungen überschritten werden, wenn die Überschreitung insgesamt in Summe aller Überschreitungen nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> Grundfläche einnimmt.

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

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von jeweils 100 m<sup>3</sup> zugelassen werden. Mit dieser Beschränkung für Nebengebäude sollen die Freiflächen im Plangebiet möglichst als offene Flächen erhalten werden und nur kleinere Gebäude, in der Größe wie z.B. die vorhandenen Fahrradabstellanlagen, ermöglicht werden.

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

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

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

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

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

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

Für die Zufahrten sind Unterbrechungen des angrenzenden Grünstreifens zulässig.

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

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

### **8.4 Versorgungsflächen**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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

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

### **8.6 Grünflächen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Statistik

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

Speyer, den 22.09.2023

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**